PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ANDØYSLØYFEN 29

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Grunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andøysløyfen 29 , 4623 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 9, bnr. 334

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 25.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22530-1012 **Referansenummer:** IE1191

Foretak: HOMME BYGG AS **Vår ref:**

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



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 i generelt bra teknisk stand med mye vegger som er foret ut, etterisolert og ny kledning på. Vinduer er også skiftet i boligen.
Avløp og vannrør samt tak blir de neste store bygningsdelene som må byttes. De fungerer slik det er i dag men burde holdes under oppsyn.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

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

Betongstein fra byggeår. Undertak av sutak.
Pipe er beslått.

Takrenne og nedløp av plast. Ser hele ut og ingen åpenbare svikt eller feil på befaringsdagen.
Normalt vedlikehold må påregnes som rense renner og nedløp.
Fall på renner og tetthet er ikke vurdert.

Bindingsverk av tre, vindsperre, sløyfer og liggende kledning.
Hjemmelshaver opplyser at store deler av huset er foret på og etterisolert med 10 cm. Det er kun nordveggen som mangler.
A-Takstoler i tre med kaldt loft og knevegger.
Begrenset med befaring grunnet adkomst til små kott og lite loft.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2024.
Sporadisk sjekket 4 vinduer.
Ytterdør i tre med 3 speil og glass med sprosse. Antar den er fra byggeår.
Balkongdør i aluminium med 2-lags isolerglass fra 2022.

Normalt vedlikehold må påregnes som smøring og justering.
Slitasje må også forventes grunnet alder.
Terrasse med bjelkelag i tre med terrassebord av tre oppå.
Glassrekkverk i enden på 100cm høyde.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
bad 1,2 og vask - fliser, resterende rom laminat.

VEGGER:
bad 1 og 2 - fliser, Gang nede og oppe - trepanel, vaskerom - malt tapet, resterende rom - malte plater.

TAK:
Gang oppe, vaskerom, sov 2,3 og 4 - himlingsplater, resterende rom malt mdf panel.

ROMHØYDER:
vask - 2,18m, gang nede - 2,35m, bad 1- 2,30m, stue/kjøkken 2,34m, bad 2 - 2,29m, Gang oppe og sov 1 - 2,35m, sov 3og4 - 2,37m, sov 2 - 2,35m

Overflater er generelt greie ute større skader på befaringstidspunktet.
Slitasjer og bruksmerker må forventes grunnet alder.
Trebjelkelag i etasjeskille og støpt platting mot grunn.

Høyder er målt med Bosch linjelaser.
Det er foretatt Radonmålinger. Det ble målt over en periode på 3 mnd og verdiene ble målt til 13bq pr m3 i første etg og 17bq pr m3 i 2 etg noe som er godt under anbefalt maks verdi er 200bq.
Hvitmalt trapp i tre. Ingen større skader på befaringstidspunkt.
Slitasje og bruksmerker må forventes grunnet alder.
Malte 3-speils dører.
Ingen større skader på befaringsdagen.
Bruksmerker og slitasje må forventes grunnet alder.
Vedlikehold som smøring og justering av hengsler må forventes over tid.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Malt tapet og spon på veggene, himlingsplater i taket. Antar fra byggetid.
Merker og slitasje må forventes utfra alder men ikke tegn til større skader på befaringstidspunkt.
Flislagt gulv uten oppgkant. Fall på 30mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Slett innredning med skuffer, kjøleskap og vaske/tøk plassert oppå.
Benkeplate av laminat på toppen.
Varmtvannsbereder på gulvet ved siden.
Inge spalte i dør for luftsirkulasjon i rommet. 2 små vindu som kan åpnes for utlufting.
Ingen forhøyet verdier av fukt målt.

Bad
Fliser på veggene og malt mdf panel med spotter i taket.
Det er målt ca 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Slett innredning med nedfelt vask. 1 greps blandebatteri og speile over servant.
Dusjhjørne med regndusj med håndholdt konsoll.
Innspeksjonsluke og lekkasje glipe i toalettkassa.

Elektrisk styrt vifte på bryter. Luftespalte over dørblad.
Ingen forhøyet verdier målt.

Bad
Malte fliser på vegg, malt mdf panel med spotter i taket.
Maling er sprekt opp litt i fugene i hjørne.
Antar bad er bra byggetid, bruksmerker og slitasje må påregnes grunnet alder.
Fliser på gulv. Ingen fall mot sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis

Beskrivelse av eiendommen

på befaringsdagen.
Slett innredning med nedfelt vask. 1 -graps blandebatteri og speile med lys over servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett.
Avtrekk fra ventilasjonsannlegg i taket.
Tilluft over dørblad.
Ingen forhøyet vedier målt.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter, hvit kompaktlaminat benkeplate, underlimt vask med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Komfyrvakt over steketopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber rør fra byggetid.
Stoppekran på vaskerommet ved siden av varmvannsbereder.
Funksjonstestet ok.
Avløpsrør av PVC under vask på bad og kjøkken.
Uvist hva som ligger i veggene da dette ligger skult i konstruksjonen.
Naturlig ventilasjon.
Et lite villavent annlegg på lofte med avtrekk til bade i 2 etg.

OZO Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2016.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.
Seriekoblet røykvarslere.
Brannslukkingsapparat på vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antas å være støpt ringmur og støpt betongplate på sprengmasse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

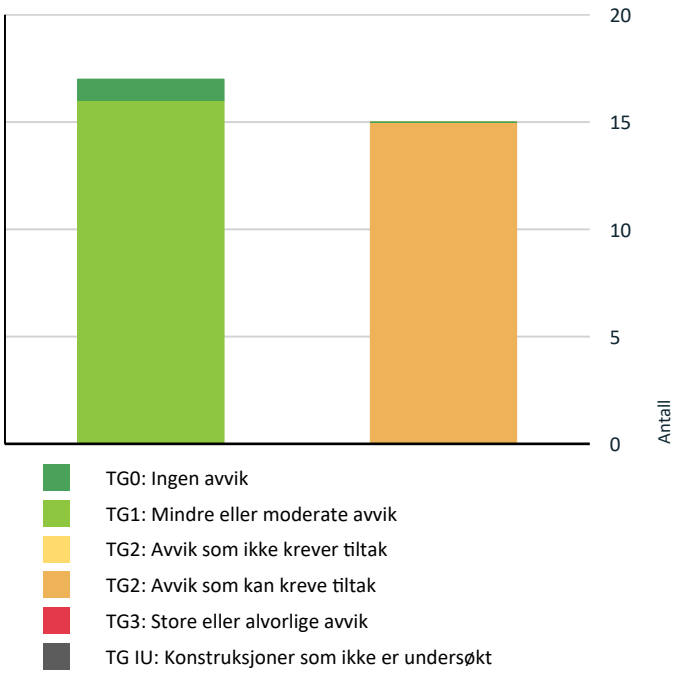
Enebolig

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

Det som i dag er brukt som vaskerom er på opprinnelige tegninger godkjent som bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1993

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Betongstein fra byggeår. Undertak av sutak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonen har sutaksplater som undertak. Endel missfarging på platene.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Ingen strakstiltak anses som nødvendig da det ikke ble mål fukt. Det ble målt 3 tilfeldige plasser.



Litt skurrete grunnet vanskelig adkomst. Viser tydelig grønt.

TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er beslått.

Takrenne og nedløp av plast. Ser hele ut og ingen åpenbare svikt eller feil på befaringsdagen.
Normalt vedlikehold må påregnes som rense renner og nedløp.
Fall på renner og tetthet er ikke vurdert.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på renner, nedløp og beslag, det vurderes derfor til TG 2.

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

Det anses som at det ikke trengs strakstiltak da dagens løsning fungerer.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverk av tre, vindsperre, sløyfer og liggende kledning.
Hjemmelshaver opplyser at store deler av huset er foret på og etterisolert med 10 cm. Det er kun nordveggen som mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-Takstoler i tre med kaldt loft og knevegger.
Begrenset med befaring grunnet adkomst til små kott og lite loft.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Konstruksjonen har sutaksplater som undertak. Endel missfarging på platene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anses ikke behov for strakstiltak da det ikke registrert fukt. Ble målt 4 tilfeldige plasser.
Sutaksplater er ikke et tett undertak så ved kraftige stormer kan det blåse inn små mengder av snø og vann. Da oppstårm det fort missfarging på platene.
Taket har passert over halvparten av forventet levetid og må holdes øye med.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2024.
Sporadisk sjekket 4 vinduer.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre med 3 speil og glass med sprosse. Antar den er fra byggeår.
Balkongdør i aluminium med 2-lags isolerglass fra 2022.

Normalt vedlikehold må påregnes som smøring og justering.
Slitasje må også forventes grunnet alder.





Inngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med bjelkelag i tre med terrassebord av tre oppå.
Glassrekkverk i enden på 100cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er sprekk i 2 av glassene i rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke nødvendig med strakstiltak.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

GULV:
bad 1,2 og vask - fliser, resterende rom laminat.

VEGGER:
bad 1 og 2 - fliser, Gang nede og oppe - trepanel, vaskerom - malt tapet, resterende rom - malte plater.

TAK:
Gang oppe, vaskerom, sov 2,3 og 4 - himlingsplater, resterende rom malt mdf panel.

ROMHØYDER:
vask - 2,18m, gang nede - 2,35m, bad 1- 2,30m, stue/kjøkken 2,34m, bad 2 - 2,29m, Gang oppe og sov 1 - 2,35m, sov 3og4 - 2,37m, sov 2 - 2,35m

Overflater er generelt greie ute større skader på befaringstidspunktet. Slitasjer og bruksmerker må forventes grunnet alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe missfarge på ei list på et av soverommene oppe.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen behov for strakstiltak, det ble målt for fukt og ingen forhøyet verdier funnet. Dette kan bare være noe fra gammelt av.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille og støpt platting mot grunn.

Høyder er målt med Bosch linjelaser.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gang nede er det registrert høydeforskjell på 19mm på 2m, i stuen er det registrert 15mm gjennom hele rommet og sov oppe er det registrert 16mm på 2m.

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

Ingen strakstiltak anses som nødvendig da det funker veldig greit med dagens løsning.

TG 1 Radon

Det er foretatt Radonmålinger. Det ble målt over en periode på 3 mnd og verdiene ble målt til 13bq pr m3 i første etg og 17bq pr m3 i 2 etg noe som er godt under anbefalt maks verdi er 200bq.

TG 1 Innvendige trapper

Hvitmalt trapp i tre. Ingen større skader på befaringstidspunkt.
Slitasje og bruksmerker må forventes grunnet alder.

TG 2 Innvendige dører

Malte 3-speils dører.
Ingen større skader på befaringsdagen.
Bruksmerker og slitasje må forventes grunnet alder.
Vedlikehold som smøring og justering av hengsler må forventes over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Et par av dørene tar litt i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kreves litt justering.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt tapet og spon på veggene, himlingsplater i taket. Antar fra byggetid.
Merker og slitasje må forventes utfra alder men ikke tegn til større skader på befaringstidspunkt.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv uten oppgkant. Fall på 30mm fra topp sluk til topp flis ved terskel.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Slett innredning med skuffer, kjøleskap og vaske/tøk plassert oppå.
Benkeplate av laminat på toppen.
Varmtvannsbereder på gulvet ved siden.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Inge spalte i dør for luftsirkulasjon i rommet. 2 små vindu som kan åpnes for utlufting.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler spalte i dør for luft sirkulasjon. Vinduene fungerer for utlufting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det trengs ingen strakstiltak men det bør opprettes en luftespalte i dørkarmen for etableing av tilluft, vist ikke må døren stå på gløtt og vinduene oppe for sirkulasjon i lufta. Anbefaler montering av en fuktstyrt vifte.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen forhøyet verdier av fukt målt.



ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene og malt mdf panel med spotter i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu av tre i dusjsone, foringer bærer preg av vannsøl.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bytte vindu til pvc eller stenge det igjen.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Det er målt ca 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Slett innredning med nedfelt vask. 1 greps blandebatteri og speile over servant.
Dusjhjørne med regndusj med håndholdt konsoll.
Innspeksjonsluke og lekkasje glipe i toalettkassa.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk styrt vifte på bryter. Luftespalte over dørblad.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen forhøyet verdier målt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte fliser på vegg, malt mdf panel med spotter i taket.
Maling er sprekt opp litt i fugene i hjørne.
Antar bad er bra byggetid, bruksmerker og slitasje må påregnes grunnet alder.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Ingen fall mot sluk.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke registrert noe fall på fulvet fra topp terskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er montert dusjkabinett så ingen strakstiltak anses som nødvendig.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Slett innredning med nedfelt vask. 1 -graps blandebatteri og speile med lys over servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra ventilasjonsannlegg i taket.
Tilluft over dørblad.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen forhøyet vedier målt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter, hvit kompaktlaminat benkeplate, underlimt vask med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med kjøl/fryseskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Komfyrvakt over steketopp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert vannstopper under vasken. Dette kom som et krav i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Innstalerer vannstopp system.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber rør fra byggetid.
Stoppekran på vaskerommet ved siden av varmvannsbereder.
Funksjonstestet ok.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er passert over halvparten av forventet levetid og vurderes da til TG 2.

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

Strakstiltak anses ikke som nødvendig da dagens løsning fungerer bra. Eldre anlegg må holdes et ekstra øye med da disse er større sjans for plutselig lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av PVC under vask på bad og kjøkken.
Uvist hva som ligger i veggene da dette ligger skult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Over halvparten av forventet levetid er passert på avløpsrørene og vurderes da til TG 2.

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

Ingen strakstiltak nødvendig da dagens opplegg fungere fint. Eldre anlegg anbefales og holde et ekstra øye med da det er større sjans for lekkasje grunnet alder.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.
Et lite villavent annlegg på lofte med avtrekk til bade i 2 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Beskrevet under vaskerom posten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det behøves ingen strakstiltak da vinduene fungerer som lufting i dag men døren må stå oppe for tilluft.
Det bør etableres luftespalte i dørkarm for tilluft. Anbefaler også montering av vifte med fuktsensor.

TG 1 Varmtvannstank

OZO Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2016.

Elektrisk anlegg

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

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

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seriekoblet røykvarslere.
Brannslukkingsapparat på vaskerom.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antas å være støpt ringmur og støpt betongplate på sprengmasse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hjemmelshaver opplyser i i EES at forrige eier oppdaget sig på hjørnet av stuen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen behov for strakstiltak da det ikke har vært noe sig siden.
Tiltak ble gjort og utbedret av forrige eier så har det vært uendret siden den gang.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dette er en enkel beskrivelse av garasjen.

Det ble funnet råte på kledningen på nederste bord ved siden av porten. Vinduene er fra 93 og er nærstående et behov for utskiftning.
Det ble observert noe tidligere lekkasjer på loftet i garasjen men fant ikke fukt på befaringsdagen.
Betongstein på taket og sutaksplater som undertak. Bindingsverk i tre med vindsperre sløyfer og liggende trepanel som kledning.
Gulvet heller ca 19cm fra bakveggen til porten. Garasjen er uisolert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

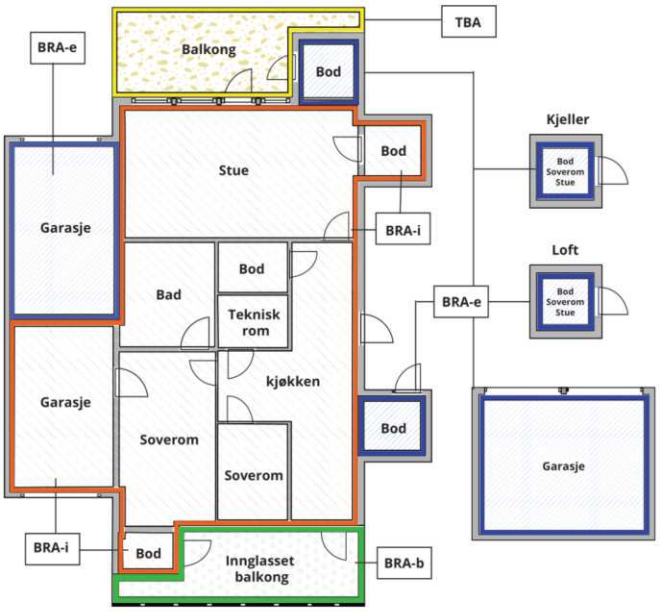
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	82	35		117	144		117
Etasje	54			54		9	63
SUM	**136**	**35**			**144**	**9**	**180**
SUM BRA	**171**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vaskerom, Gang, Bad, Stue/kjøkken		
Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Garasjen 28m2
Bod bak huset 7m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det som i dag er brukt som vaskerom er på opprinnelige tegninger godkjent som bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja, alt står fint forklart i egenerklærings skjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	131	5
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	9	334		0	506 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Andøysløyfen 29

Hjemmelshaver
Christensen Camilla, Christensen Carl-Gustav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert nabolag høyt på Andøya med god sjøutsikt. Kort vei til barnehage og båthavn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Belegging stein i oppkjørselen. Platting bygget på resten av tomten med innslag av blomster og prydbusker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.06.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	22.06.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250348

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carl-Gustav Christensen	Camilla Christensen

Gateadresse
Andøysløyfen 29

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4623

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 00

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 1295289

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250348

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i 1 etasje er pusset opp i 2019. Ingen rør eller sluk ble flyttet på, så opprinnelige rør er bevart som de var. Alt rørleggerarbeid er utført av Flaa VVS. Elektroarbeid er utført av OneCo og snekkerarbeid, membran og fliser er utført av Amis Byggtjenester. Alt arbeid er nøye dokumentert med bilder underveis i prosessen.
Arbeid utført av	Flaa VVS, OneCo og Amis Byggtjenester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble revet ned til stenderverket og bygget opp fra grunn med nye fliser, tak, tettsjikt og membran. Sluk ble ikke byttet men slukmansjett er byttet til ny. Nye varmekabler ble lagt i prosessen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasje har hatt lekkasje ved vindu til garasjeloft før vi kjøpte huset. Sponplater viser at det har vært lekasje, men dette har vært tettet og ikke et problem så lenge vi har eid huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset har hatt sig første året, noe som har ført til noe skjevhet ved gulv mot sjøsiden. Dette ble opplyst om ved salg i 2017. Ved bytte av vinduer i 1 etasje mot sjøen ble det avdekket sprekk ca 30-40 cm inn fra ytterkant av grunnmur såle og er nok et resultat av sig. Som nevn er alt sig stoppet og huset har stått uten videre endring siden første året (referanse til første huseier). Stablestein mur mot sjø er betongsprøytet for å sikre at det ikke er mer sig utover. Dette ble gjort av første eier. Glassrekkverk har to glass som det har kommet sprekk i glasset. Et glass har en veldig liten sprekk nederst, annet glass er sprekken på ca 20cm. Sprekk i begge glass har vært uforandret siden 2023 og ikke skiftet da det ikke har hatt betydning for oss eller vært til sjenanse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har hatt tilfeller av sukkermaur i huset, men ikke stort problem og kun noen ganger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av spotlights, oppgradering av sikringer i fbm nytt kjøkken, installasjon av ny kurs til hagestue, installasjon av Elbil lader, installasjon av varmekabler på bad.
Arbeid utført av	Elkom, OneCo, Bravida

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250348

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader er installert i garasje med egen kurs lagt opp i sikringsskapet. Arbeidet er utført av OneCo.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	90% av huset er etterisolert med 10 cm ekstra isolasjon (total isolasjon 25cm), ny vindsperre og ny kledning. Alle vinduer er byttet til nye vinduer. Alt arbeid utført av faglært i 2024 og 2025. Terrasse ble bygget ny i 2018 med egeninnsats.
Arbeid utført av	Amis Byggtjenester

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført ihht. beskjed om gjennomføring. En måler i hver etasje over 3 måneder. Verdier under er årsmiddelverdi.

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	1 etg.: 13 BQ/m3, 2 etg.: 17 BQ/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250348

Tilleggskommentar

Tak er påført stormklips på takstein ut mot sjøen for å sikre at ikke takstein blåser av som tilfellet har vært en gang tidligere ved storm. Bad i 1 etasje er nøye dokumentert med bilder gjennom hele prosessen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250348

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carl Gustav Christensen	df83fe48ae6ab8bc1a3f64 fc1277335e6a97be2f	26.06.2025 10:23:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Christensen	a5fb0f4621f874cc4c8b61 416b68b2fa67598b99	26.06.2025 11:15:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250348

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

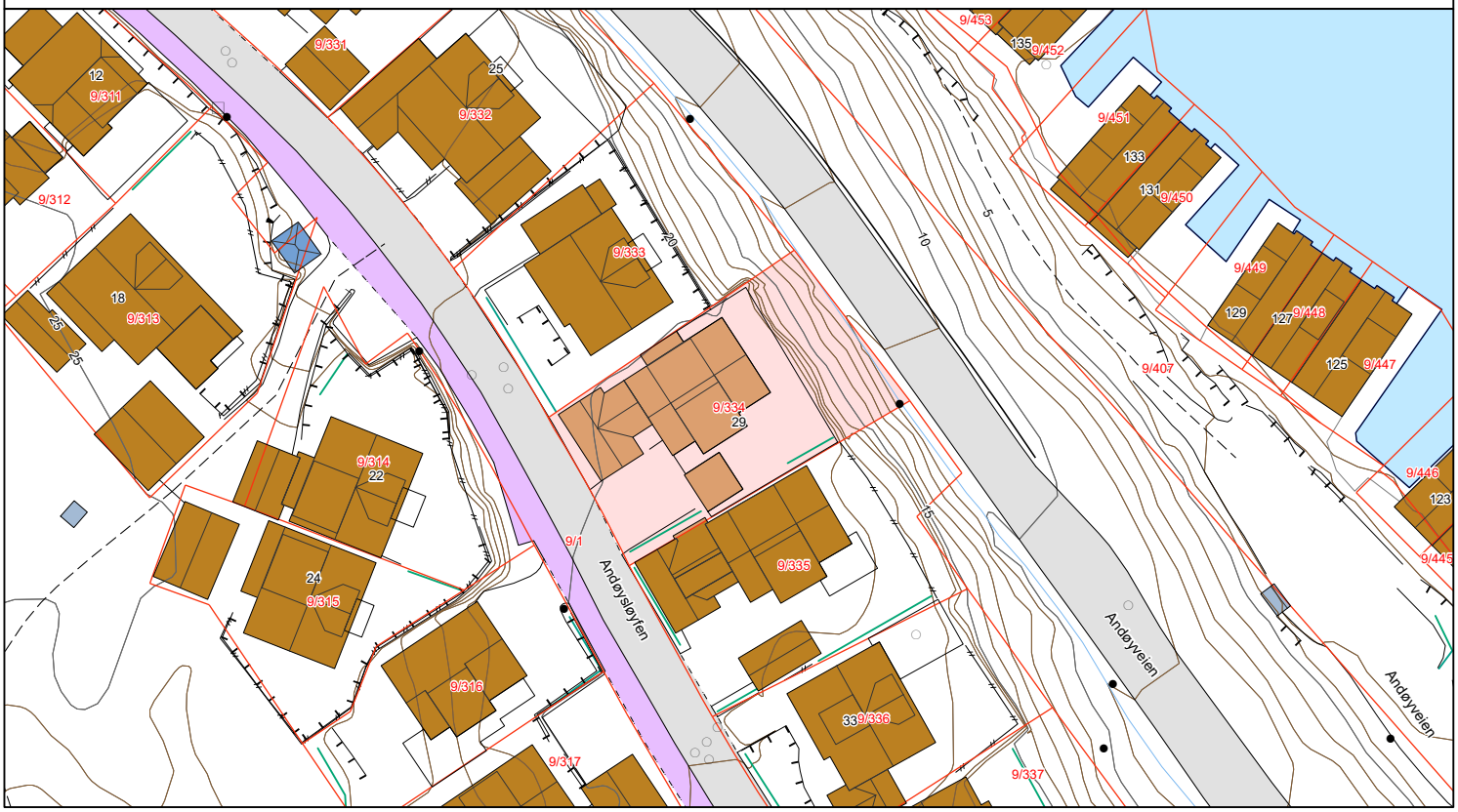
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Oversiktskart

Adresse: **Andøysløyfen 29, 4623 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/9/334/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 506 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.06.2025

N



Matrikkelkart

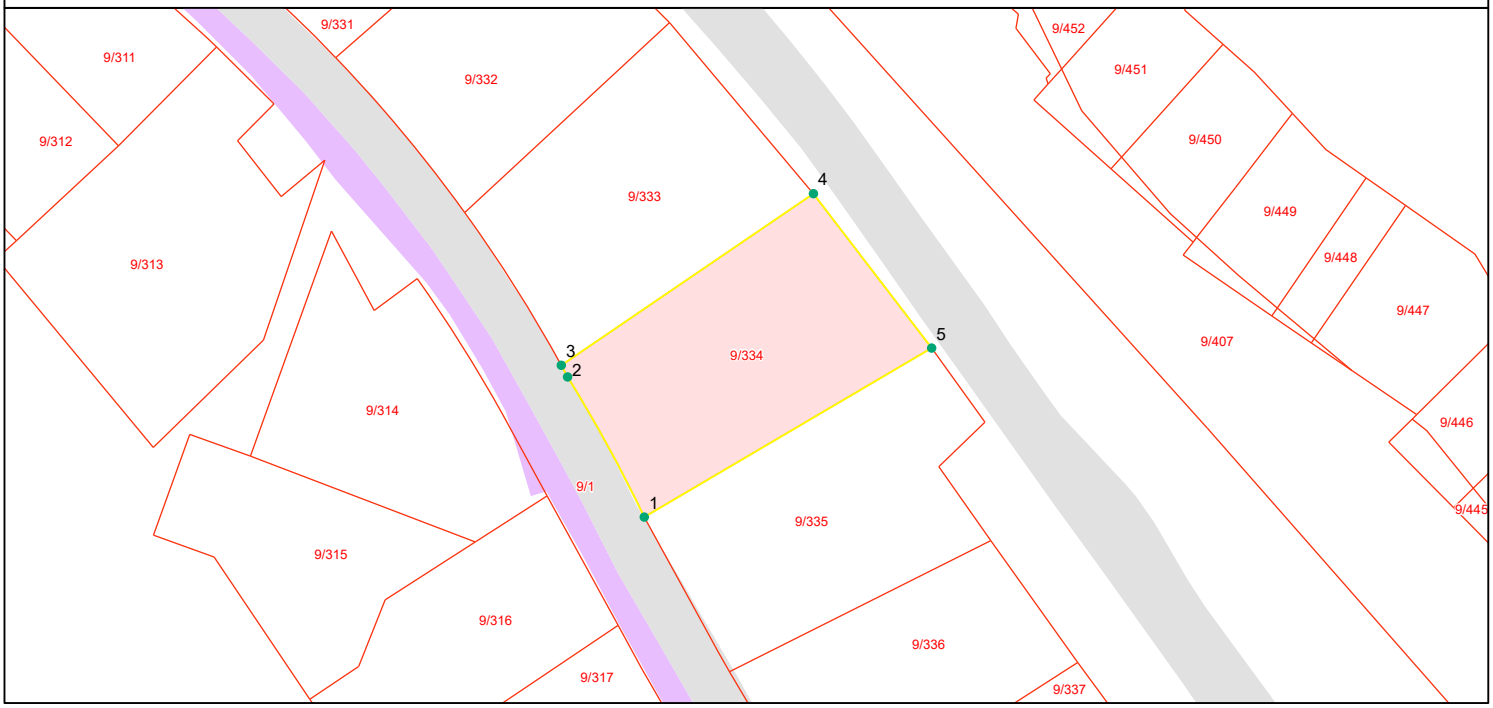
Adresse: **Andøysløyfen 29, 4623 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/9/334/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 506 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 20.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 506 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6462414.54	87174.36	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	14.94	135.98
2	6462427.64	87167.2	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Totalstasjon	10	1.24	0
3	6462428.73	87166.61	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Totalstasjon	10	28.49	0
4	6462444.78	87190.15	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	18.17	0
5	6462430.34	87201.18	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	10	31.13	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Andøysløyfen 29

Dato: 23.06.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Bebyggelsesplan 518F.

Reguleringsbestemmelser for
ANDØYA , felt B5, B7, B8.

Godkjent av bygningsrådet 23.5.1991

1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal arealer nyttes som vist på planen.

2. BYGGEOMRÅDER
2.1 Boliger
I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Boligområder vist på planen:

Del av B5	43 boliger
Del av B7-B8	44 boliger
Sum	87 boliger

Tilleggsbestemmelser for boligområdene

a) Utbyggingsformen skal være tett/lav med normal boligstørrelse i form av vertikaldelte og frittliggende boliger:
Valg av boligtype må være godt tilpasset topografien og terrenget på den enkelte tomt. Dette gjelder særskilt boliger i randsonen, dvs. de som ligger i fremste rekke mot sjøen og som får en fremtredende fjern- og silhuett-virkning. Her skal man unngå sjenerende skjæringer, fyllinger og kunstig høye forstøtningsmurer.

b) Ved byggemelding skal bygningens beliggenhet i forhold til eksisterende terreng og Adkomstvei fremgå av fasadetegninger, snitt og situasjonsplan. Det skal fremgå hvordan oppfylt / utgravd terreng er tenkt arrondert, med vekt på minst mulig sjenerende skjæringer og fyllinger. Fasadeoppriss av bygget med tilstøtende nabobygninger skal vise silhuett og høyde i terrenget.

c) Bygningene skal ha saltak eller valmtak, med takvinkel varierende fra 27-45 grader.

d) Taktekking skal utføres med takstein.

e) Frittliggende garasje, redskapsbygg og lignende skal tilpasses boligen m.h.t bygningsform, materialer og farge.

f) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolig, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.

3. FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god

Form og materialbehandling, og at nærliggende bygninger får en harmonisk utforming.

b) Gjerder og forstøtningmurers utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Hovedfarge på hus skal være enten dyp rød , brun, oker, grå eller hvit.

e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig, og mest mulig trafikksikker.

f) Trær, busker eller annen beplantning innenfor en frisiktsone skal ha en maks. høyde på 50 cm.

g) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

4. TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområder skal det anlegges

- Kjøreveg med fortau type A2 veg
- Kjøreveg type A1 veg
- Felles adkomstveger og parkeringsplasser
- Fartsdempende tiltak ved kryssing i plan av grønnsone og sti

Det må legges vekt på minst mulig skjæringer og fyllinger i et sårbart terreng.

5. FRIOMRÅDER

Friområdet kan nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

Lekeplasser må få en god lokalklimatisk utforming og plassering, primært plassert i ”grøntkorridorer” ved hovedgangstiene.

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 begrensningslinje 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 verdifull 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

strenge 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 parkeringsfelter. 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 støyrammet 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 veiers 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


B7
B5
B8
B5
A2
VE
A2
VE
A1
VE
GRENSE MELLOM B7 OG B8
BÅTPLASS
FORSTØTNINGSMUR
KULEOD MINIATYRSTEN
SNØ
JØRSBAR STI FOR PARKV.

Andøysløyfen 29

Nabolaget Andøya - vurdert av 120 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 15 klasser	6 min 3.2 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 43 elever, 5 klasser	6 min 3.2 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 309 elever, 17 klasser	7 min 3.6 km
Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	4 min 2.5 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	9 min 4.4 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	8 min 4.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	15 min 8.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bredalsholmen bru Linje 51	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 7.4 km
Kristiansand Kjevik	29 min

BARNEHAGER

Andungen barnehage (1-5 år) 113 barn	9 min 0.7 km
Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn	21 min 1.8 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Joker Ytre Vågsbygd	17 min
Meny Vågsbygd	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	8 min
Apotek 1 Sagmyra	5 min
Vågsbygd Vinmonopol	8 min

SPORT

Andøya	7 min
Fruens allé balløkke	9 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	6 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	8 min

«Barnevennlig og nærheten til sjø - et sommerparadis»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

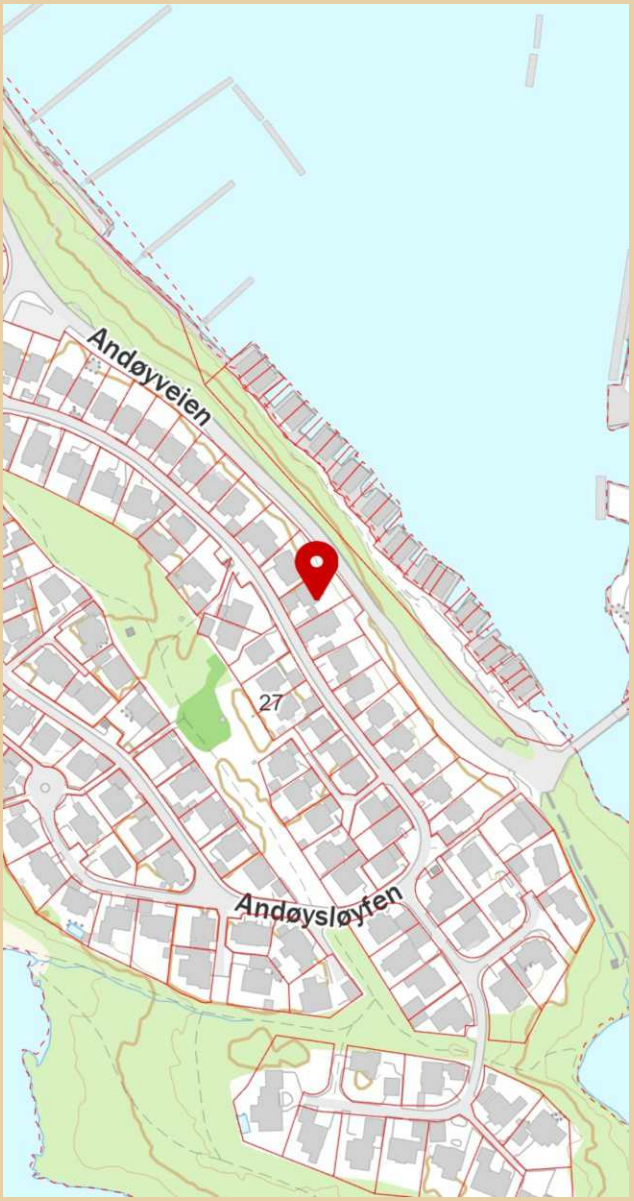
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Andøysløyfen 29, 4623 Kristiansand S
Gnr. 9, Bnr. 334, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250348

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
