PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ANDØYVEIEN 68

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Grunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Andøyveien 68 , 4623 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 9, bnr. 238

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 16.07.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22159-1179 **Referansenummer:** JS1290

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Lindekleiv **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

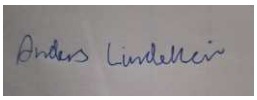
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er et lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla.
Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling.
I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlige oppdrag i Vennesla, Lillesand, Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterliggere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.
https://www.lindekleiv.no/

Rapportansvarlig



Anders Lindekleiv

anders@lindekleiv.no

993 73 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Enebolig beliggende på Andøyveien 68 i Kristiansand. Boligen går over to etasjer.
Eneboligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder, men enkelte bygningsdeler har nådd en alder hvor vedlikehold og/eller utskiftning må påregnes. Det er registrert enkelte avvik, men det er ikke observert forhold som etter undertegnedes vurdering vesentlig påvirker boligens brukbarhet slik den fremstår ved befaring.

En oppsummering av boligens tekniske tilstand fremgår senere i rapporten. For spørsmål knyttet til vurderingene, kan takstmann kontaktes direkte på telefon 993 73 223 eller via e-post: anders@lindekleiv.no. Hele rapporten bør leses i sin helhet, og det anbefales å sette av god tid til visning.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast.
Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre. Boligen har liggende overmalt trekledning.
Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre.
Boligen har malte trevinduer med isolerglassg takvinduer av tre og PVC.
Boligen har malte ytterdører, malt balkongdør og malt skyvebalkongdører i tre.
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord av tre og kompositt, rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat,parkett og fliser.
Veggene er av malte og tapetserte plater.
Innvendige tak er av malte plater og malt trepanel.
Etasjeskiller er av tre, og boligen har støpt plate på mark i deler som ligger direkte mot grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn i stue.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører av malte speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det er fliser på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har en flat utførelse med lokalt nedsenket dusjsone ,det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, frittstående badstu og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og tilluftssplate i dør.
Det er utført hulltaking i tilstøtende vegg bak dusjsone for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det ble målt en fuktverdi på 19,6 vektprosent i treverk, noe som vurderes som forhøyet.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Boligen har toalettrom i andre etasje.
Det er belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i tak.
Toalettrommet inneholder servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra våtrom og kjøkken og tillufts-ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i kjøkken.
Boligen har brannvarsler og bransslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i betong.
Forstøtningsmurer er av betongstein og leca.
Boligen ligger på en flat tomt.
Basert på byggeår er det avløpsrør av plast og vannledninger av metall.
Vannledninger og avløpsrør er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

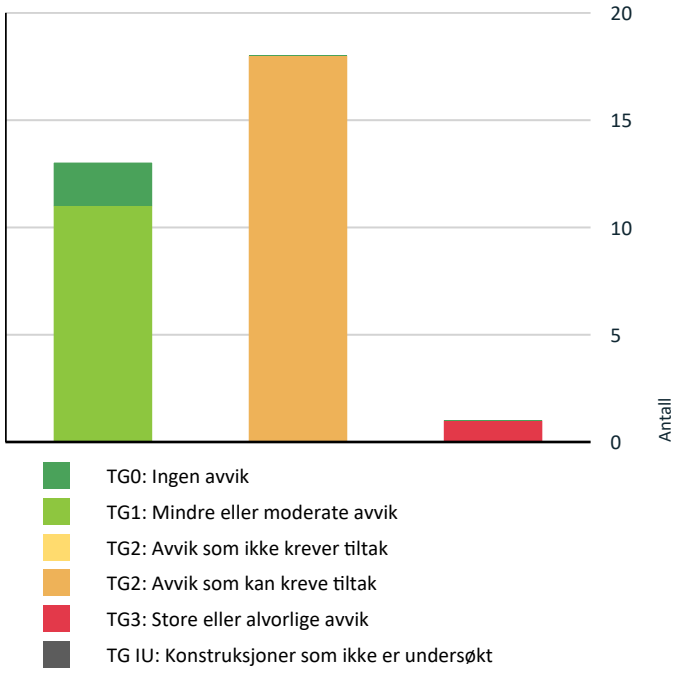
Enebolig

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

I andre etasje er det etablert vegg i soverom som gjør at det blir tre soverom istedenfor to.
I første etasje er bad utvidet i tiltenkt bod.

Sammendrag av boligens tilstand

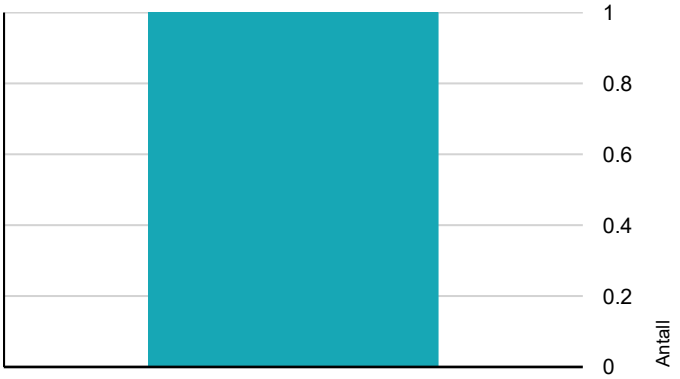
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 16.07.25 Klokka 09.00
Det var sol/skyer og 19 grader.
Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

12mm over to meter målt i gang i andre etasje.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Vannrør av plast er ikke avsluttet i tett skap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk i dusj er besiktigiget men sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1991

Kommentar
Ferdigattest datert:09.01.1991

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2010	Gang etablert	Meldingen omfatter div. endring og innsetting av vinduer, inngangsparti, bygge igjen inngangsparti, samt bod i hagen.
2019	Utvidelse av stue	Tiltaket omfatter utvidelse av stue med et tilbygg som innebærer innbygging av et tidligere overbygget areal, samt levegg mot nabogrensen i nord.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Konsekvens/tiltak
- 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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.







TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av metall og plast. Nedløpene er tilkoblet nedgravde rør i bakken.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre takrenner og beslag kan utgjøre en risiko for bygningens tilstand dersom de er slitte, rustne eller har dårlig fall. Over tid kan materialtretthet, rustdannelse og mekanisk slitasje føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon.
Dersom takrennene ikke leder vannet effektivt bort fra bygningen, kan dette resultere i vannansamlinger ved grunnmuren, som igjen kan føre til økt fuktbelastning, saltutslag, råteskader og i verste fall svekkelse av konstruksjonen. Dårlig fungerende beslag rundt gjennomføringer, piper og takoverganger kan også gi vanninntrengning, noe som kan forårsake skader på undertak, bærende konstruksjoner og innvendige overflater.
For å redusere risikoen anbefales det jevnlig inspeksjon og vedlikehold, inkludert rensing av takrenner, kontroll av festepunkter og utskifting av skadde deler. Ved omfattende slitasje kan det være nødvendig med full utskifting for å sikre god avrenning og beskyttelse av bygningen.





TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk i tre. Boligen har liggende overmalt trekledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Andre tiltak:

Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning. Ved befaring ble det registrert at kledningen enkelte steder går nært eller i kontakt med terreng. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning og redusert levetid på treverket. Det er også registrert stedvis mangelfull utførelse av musebånd/musesperre – her er det benyttet en lekt med glippe mot kledning, noe som gir potensiell tilgang for skadedyr til konstruksjonen.

Det anbefales tiltak for å etablere tilstrekkelig klaring mot terreng og forbedre tetting i nedre del av kledningen.



Glipe mellom lekt og kledning.



Kledning står nært terreng

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Boligen har saltak. Takkonstruksjon av typen sperretak av tre.
Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavler og spalte ved raft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er etablert lufting via ventiler i gavlveggene, men det ble ved befaring registrert noe sammenpresset papp mellom isolasjon og undertak, noe som kan begrense luftgjennomstrømningen i konstruksjonen. I tillegg ble det registrert enkelte fuktskjolder på undertak/sutak, som kan indikere tidligere eller nåværende fuktinntrenging.
Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av tegn til redusert ventilasjon og registrerte fuktmerker, som medfører økt risiko for kondensering og soppdannelse over tid.
Se også punkt for taktekking i rapporten.







TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med isolerglassg takvinduer av tre og PVC. Enkelte vinduer ble funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

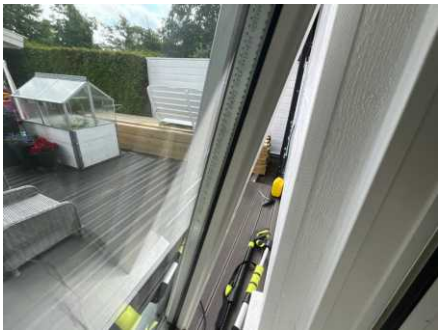
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Karmene i enkelte vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte vinduer er av eldre dato, med synlig slitasje i overflater og beslag. Vinduenes funksjon er i hovedsak intakt, men på grunn av alder må økt behov for vedlikehold og utskiftning påregnes. Slitasjegrad og teknisk levetid vil variere avhengig av eksponering og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Boligen har malte ytterdører, malt balkongdør og malt skyvebalkongdører i tre. Dørene fremstår i normalt teknisk stand og fungerer som forutsatt på befaringsdagen.
Det er ikke registrert konkrete avvik utover normal alders- og bruksslitasje. Det må påregnes vanlig vedlikehold som justering av beslag, smøring av hengsler og overflatebehandling ved behov.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord av tre i front og kompositt på baksiden av boligen, rekkverk av tre.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold som vask og maling/beising av terrassebord og rekkverk må påregnes.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat,parkett og fliser.
Veggene er av malte og tapetserte plater.
Innvendige tak er av malte plater og malt trepanel.
Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at
dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt
bolig/leilighet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tre, og boligen har støpt plate på mark i deler som ligger direkte mot grunnen. Denne konstruksjonsoppbygningen antas basert på bygningens alder og typisk byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Det er gjennomført stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller i tilgjengelige rom. Boligen var møblert på befaringstidspunktet, noe som begrenset muligheten for fullstendige målinger og visuell inspeksjon. Det er ikke gjort undersøkelser av eventuell svikt, setninger, lyd- eller vibrasjonsisolasjon.

Vurdering av avvik:

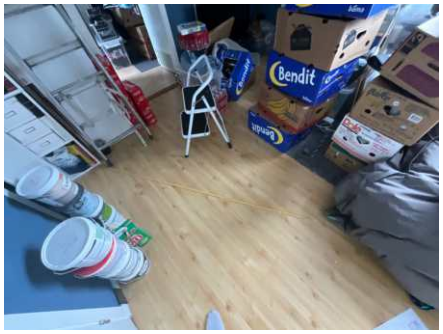
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

12mm over to meter målt i gang i andre etasje.

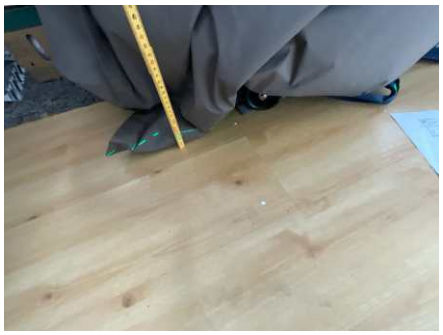
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport







TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

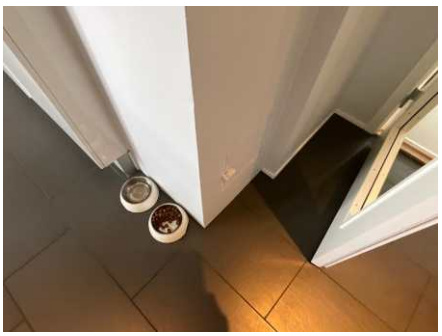
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen er bygget før 2010, og det var da ikke krav om radonsperre eller andre tiltak mot radon. Det er derfor usikkert om det er gjort noe for å hindre radon fra å komme inn i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan komme fra grunnen og inn i huset. For å vite om det er mye radon i boligen, anbefales det å gjøre en radonmåling. Hvis målingen viser mer enn 200 becquerel per kubikkmeter (Bq/m³), bør man vurdere tiltak for å redusere nivået.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn i stue.

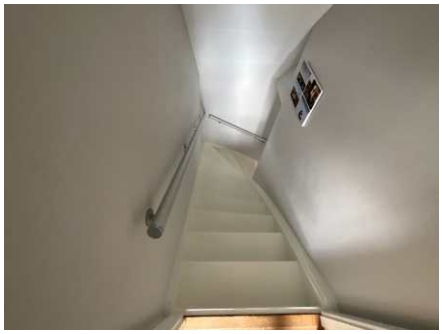




TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av malte speildører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser om at badet er renovert i 2010. Badet er utført av fagfolk, det foreligger dokumentasjon på arbeider i form av kvittering.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har en flat utførelse med lokalt nedsenket dusjsone ,det er målt ca 30mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.

Krav til utførelse av gulv i byggteknisk forskrift(TEK 17) skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. På grunn av gulvets utførelse må det etableres oppkant av membran på 15mm ved dør. Dette har ingen betydning/risiko ved normalt daglig bruk men er for å forhindre eventuelt lekkasjevann i å spre seg til omkringliggende rom.
Anbefaler å etablere dette.









Riss i fuge i overgang gulv/vegg

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk i dusj er besiktigiget men sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med avtrekk ut og tilluftssplate i dør.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking i tilstøtende vegg bak dusjsone for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i konstruksjonen. Det ble målt en fuktverdi på 19,6 vektprosent i treverk, noe som vurderes som forhøyet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Det er utført hulltaking i tilstøtende vegg bak dusjsone for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i konstruksjonen. Ved måling i treverk ble det registrert en fuktverdi på 19,6 vektprosent. Verdier over 15 vektprosent anses som forhøyede og kan indikere begynnende fuktopptak. Det ble ikke observert synlige fuktmerker i området ved hulltaking.
Videre er det registrert at både sluk- og membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Kombinasjonen av forhøyet fuktverdi og alder på tettesjikt gir grunnlag for usikkerhet knyttet til våtrommets videre funksjon og økt risiko for skjulte fuktskader.
Konklusjon:

Anbefalt tiltak:
Det anbefales fagkyndig tilsyn med oppbygging og tetting i området rundt sluk, da dette er et kritisk punkt i våtrommets konstruksjon og fuktsikring.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Boligen har toalettrom i andre etasje.
Det er belegg på gulv, malt strie på vegg og malte plater i tak.
Toalettrommet inneholder servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

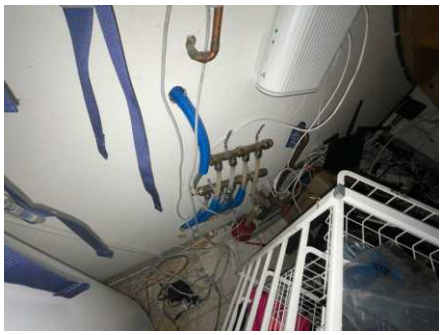
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Vannrør av plast er ikke avsluttet i tett skap.

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

Rør i rør skal som hovedregel avsluttes i tette skap med rør for lekkasjevann ledet til sluk. Det er lov å ha åpne fordelere i rom med sluk, men ikke uten skap i vegg/hulrom hvor det vil gjøre skade. Anbefaler og avsluttet vannledninger i tett skap grunnet plater på vegg av trefiber.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Rørene er innebygget, vurdering er basert på alder.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk fra våtrom og kjøkken og tillufts-ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

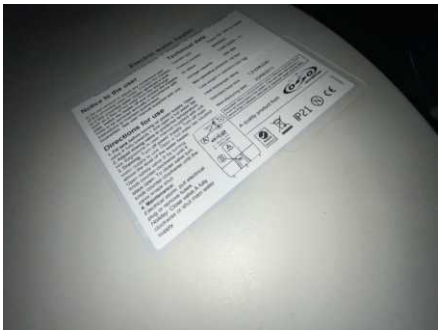
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om det ikke er et krav om å uføre tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling.
Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.
Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)





TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i kjøkken.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

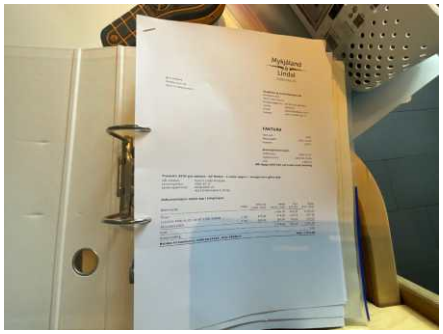
Inntak og sikringsskap

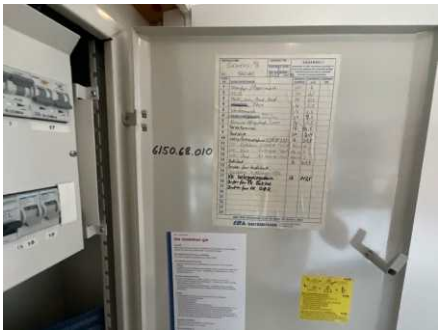
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektofaglig kompetanse, tilstandsgrad settes på bakgrunn visuelle observasjoner, informasjon fra eier samt dokumentasjon av anlegg i.f.a samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har brannvarsler og bransslukningsapparat.

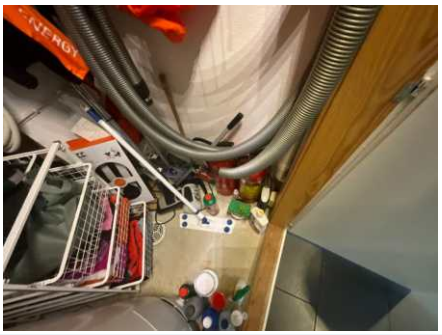
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert enkelte sprekker, samt stedvis synlig armeringsjern. Slike sprekker oppstår ofte som følge av naturlig bevegelser, svinn eller temperatursvingninger, og er i mange tilfeller av estetisk karakter. Sprekkene bør likevel følges opp over tid for å avdekke eventuell utvikling. Ved gjennomgående eller bevegelige sprekker anbefales vurdering av fagkyndig. Mindre skader kan utbedres med egnet reparasjonsmørtel for å hindre vanninntrengning og videre korrosjon.







TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og leca.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det ble registrert forstøtningsmur uten rekkverk mot terreng. Utførelsen er typisk for byggetidspunktet, men tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til sikkerhet. Etter gjeldende regelverk skal det monteres rekkverk der fallhøyden overstiger 50 cm. Manglende sikring kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn og personer med redusert stabilitet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Førstøtningsmur mangler rekkverk.



Noe sprekkdannelse i mur av leca.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på en flat tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på byggeår er det avløpsrør av plast og vannledninger av metall.
Vannledninger og avløpsrør er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Redskapsbod

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
På eiendommen står en frittstående redskapsbod.
Boden er oppført med:
Grunnmur av betong.
Gulv er av Plasstøpt betong.
Vegger er av bindingsverk av tre, med liggende overmalt trekledning utvendig.
Innvendige vegger av synlig reisverk.
Takkonstruksjon av taksperrer av tre.
Taktekking av betongtakstein.
Hvite malte vinduer og dør av tre.
Det er innlagt strøm.

Avvik:
Kledning står stedvis svært nære terreng.
Takvinkelen er for slak for bruk av takstein. (Det er papp under takstein, anbefaler og overvåke takkonstruksjonen innvendig og utbvedre om det oppdages fuktmerker)

Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.
TG:1 settes på bakgrunn av en helhetsvurdering av alder, avik og slitasje tatt i betraktning.

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



Garasje

Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boligen disponerer garasjeplass i felles garasjerekke. Garasjen er oppført med gulv av plasstøpt betong og vegger med synlig reisverk. Porten er vipperport av tre. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved visuell observasjon. Garasjen er ikke vurdert med samme detaljeringsnivå som boligen, og det er gitt en generell vurdering.
Garasjen er ikke vurdert etter samme detaljeringsnivå som boligen. Tilstandsgrad 1 er gitt som en helhetsvurdering, basert på alder, normal bruksslitasje og fravær av registrerte funksjonssvikt eller skader. Normalt vedlikehold må påregnes på sikt, sett i sammenheng med alder og konstruksjonsmaterialer.

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

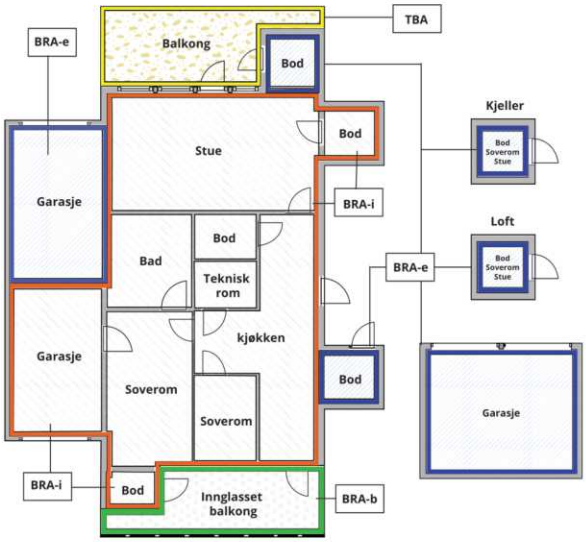
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	101			101	25		101
2.Etasje	38			38		15	53
SUM	**139**				**25**	**15**	**154**
SUM BRA	**139**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Kjøkken, Trapperom, Bod, Bad, Stue, Soverom		
2.Etasje	Loftstue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Kommentar

I andre etasje er ikke toaletrrom og bod målbare grunnet lav himlingshøyde. Areal opplyst under (GUA)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I andre etasje er det etablert vegg i soverom som gjør at det blir tre soverom istedenfor to.
I første etasje er bad utvidet i tiltenkt 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: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

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	136	3
Redskapsbod	0	6
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.7.2025	Anders Lindekleiv	Takstingeniør
	Alf morten indbjo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4204 KRISTIANSAND	9	238		0	310.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Andøyveien 68

Hjemmelshaver
Indbjo Alf Morten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**	**Type**
0	2017	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.07.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Byggesak			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Tilstandsanalysen har ikke avdekket vesentlige forskjeller fra egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/JS1290

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250373

Selger 1 navn
Alf Morten Indbjo

Gateadresse
Andøyveien 68

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: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 72960629

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: 131250373

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rehabiliterte bad 2010 (entreprise; koordinerte ulike håndverkere). En fuge ved inngangsdør til bad, byttet i 2025 (egeninnsats)
Arbeid utført av	Aamodt VVS AS; Søgne

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Da Aamodt VVS rehabiliterte badet i 2010, ble badet oppgradert med ny membran, oppgardering av sluker

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Aamodt VVS hadde ansvar for totalentreprisen ang rehailitering. Jeg har ikke kjennskap til om arbeidet er byggemeldt eller krav om dette. Hvis det var krav regner jeg med at det ble byggemeldt av Aamodt VVS AS.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Aamodt VVS - la rør i rør fra "sentral" under trapp til bad i ca 2010, inkl.nødvendig vvs-arbeid ved rehabilitering av bad ca 2010. Samt byttet vv-tank på garanti 2015. Kristiansand VVS-senter: monterte ny kjøkkenkran ca 2012.
Arbeid utført av	Aamodt VVS og Kristiansand VVS-senter

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	Taket er fra byggeår, jeg har byttet takstein fortløpende etterhvert som takstein har fått sprekker og jeg har oppdaget disse sprekkene i taksteinen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Om våren kommer det litt sukkermaur i gang/ vindfang på jakt etter mat, maurene forsvinner etter et par uker når det settes ut maurmiddel kjøpt i butikk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Oneco: i 2012 bl.a. Utvendige varmekabler, rehab, kjøkken og gang (inkl. sikringsskap) Mykjåland og Lindal Elektriske AS: 2020 og 2024 2020: utbygging stue, samt 2024 retting av pålegg fra Glitre Nett AS Egeninnsats elnett: Kobling av "lampettledning" til lampe, kun når det har vært støpsel mot 220v, samt 1 gang byttet til LED-innsats på speilskap bad
Arbeid utført av	Oneco AS og Mykjåland og Lindal Elektriske AS

Filer

Glitre Nett tilsyn Andøyveien 68 godkjent.pdf

Document reference: 131250373

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-installasjon tilsyn 2024

Filer

Glitre Nett tilsyn Andøyveien 68 godkjent.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: TK ByggAS takvinduer ca 2006, vinduer rehabilitering bad ca 2010 Norkos AS montering av skyvedører, tilbygg 2020 Egeninnsats: Byttet takstein ved skade på disse, samt laget en lettvegg i garasje sammen med "garasjenabo"

Arbeid utført av: TK ByggAS , Norkos AS

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

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: 131250373

Tilleggskommentar

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: 131250373

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Morten Indbjo	ba12a98636f12cc3e402f0de29631d076f2fd5a4	16.07.2025 12:58:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250373

- 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: **Andøyveien 68, 4623 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/9/238/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 310 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.07.2025

N



Matrikkelkart

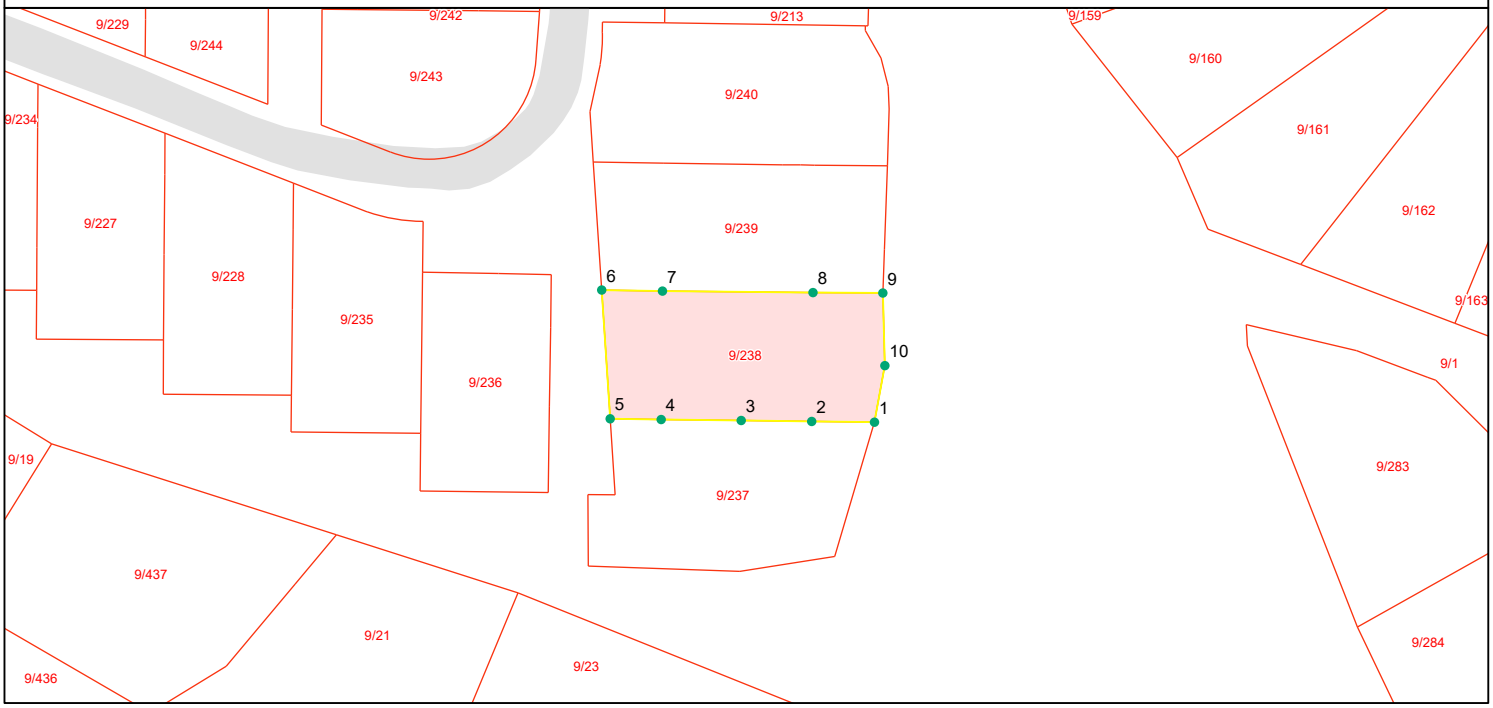
Adresse: **Andøyveien 68, 4623 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/9/238/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 310 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.07.2025

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: 310 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6441444.23	440027.71	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.87	0
2	6441444.3	440021.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.59	0
3	6441444.39	440015.27	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	7.49	0
4	6441444.48	440007.8	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	4.77	0
5	6441444.55	440003.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	12.09	0
6	6441456.59	440002.25	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	5.68	0
7	6441456.49	440007.92	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	14.08	0
8	6441456.35	440021.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.53	0
9	6441456.31	440028.49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.81	0
10	6441449.52	440028.68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	5.39	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Andøyveien 68

Dato: 04.07.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

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 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

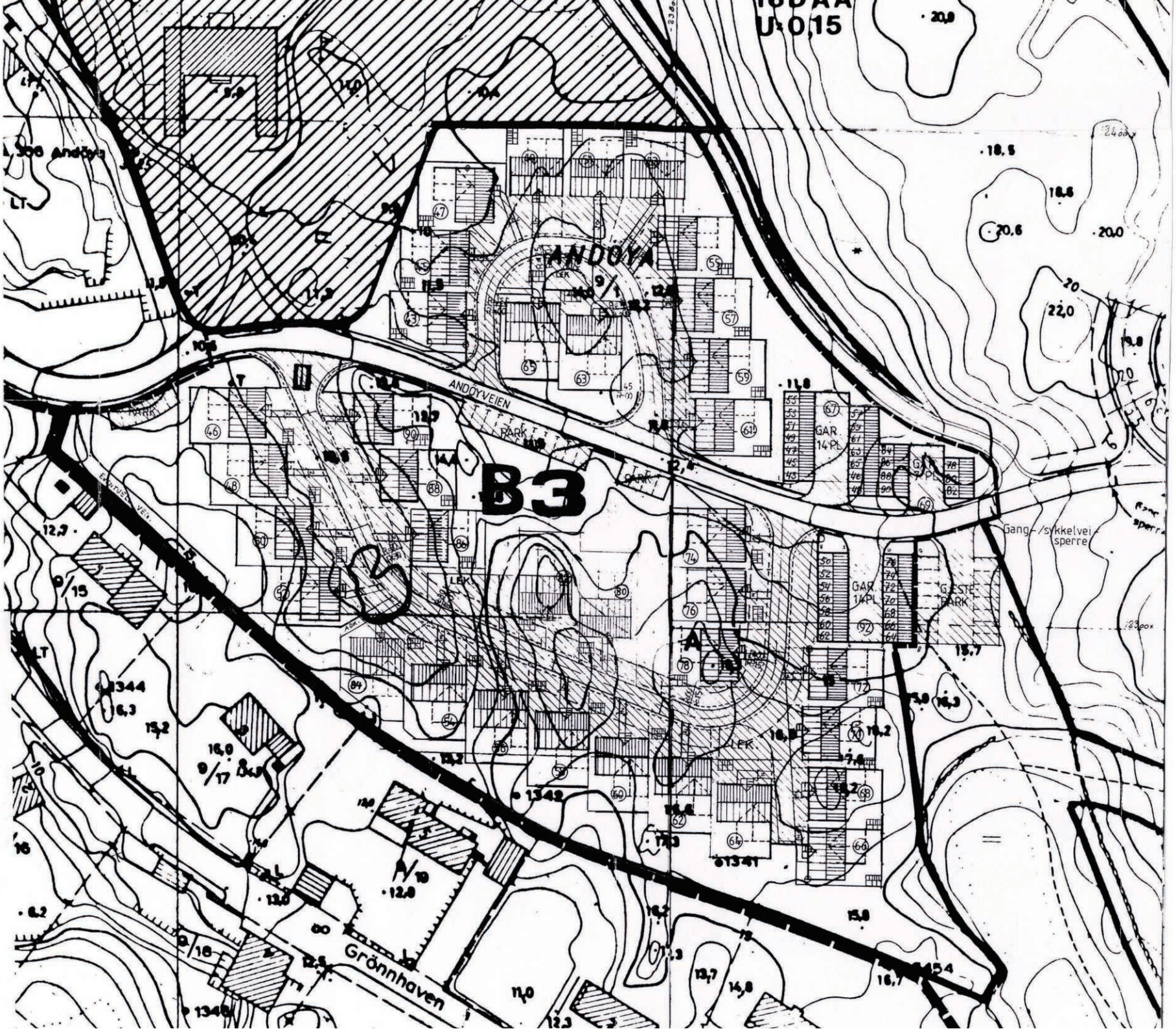
a. I friområdene kan anlegges parkeringsplasser og bygg som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig av hensyn til områdets bruk,og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 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


B3
A
ANDØYA
ANDØYVEIEN
Grønnhaven
Gang-/sykkelvei-sperre
GAR 14 PL
GÆSTE PARK
LEK
PARK

TEGNFORKLARING:

BL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG. FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK. TURVEG. LEK

5. FAREOMRÅDER

- FLOMFARLIG AREAL

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND

§26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL PARKERINGSPLASS
- GANGVEG
- LEKEOMRADE

STREKSYMBOLER 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

MALESTOKK 1:500

NORDPIL

0 M 10 M 20 M 30 M

KRISTIANSAND KOMMUNE

BEBYGGELSESPLAN FELT B 3 ANDÖYA
BYGGTRADING A/S

ARKITEKTGRUPPEN LANDSVERK A S

DATO: 05.11.87 REV. 21/12-87 RE. 22/11-88 REV. 29/3-88

REVISJONER	DATO	SIGN
	10.02.88	

DATO

VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN

GODKJENT AV BYSTYRET / 198

STEMPEL ORDFØRER I KRISTIANSAND

SAKSBEHANDLER

BYPLANKONTORET I KRISTIANSAND

Andøyveien 68

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 2.9 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 43 elever, 5 klasser	6 min 2.9 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 309 elever, 17 klasser	6 min 3.2 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	7 min 3.5 km
Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	7 min 3.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	15 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Andøytoppen Linje 51	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7 km
Kristiansand Kjevik	28 min

BARNEHAGER

Andungen barnehage (1-5 år) 113 barn	7 min 0.5 km
Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.5 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Joker Ytre Vågsbygd	13 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

Fruens allé balløkke	5 min
Andøya	5 min
Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	6 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	7 min

«Barnevennlig og nærheten til sjø - et sommerparadis»

— Sitat fra en lokalkjent

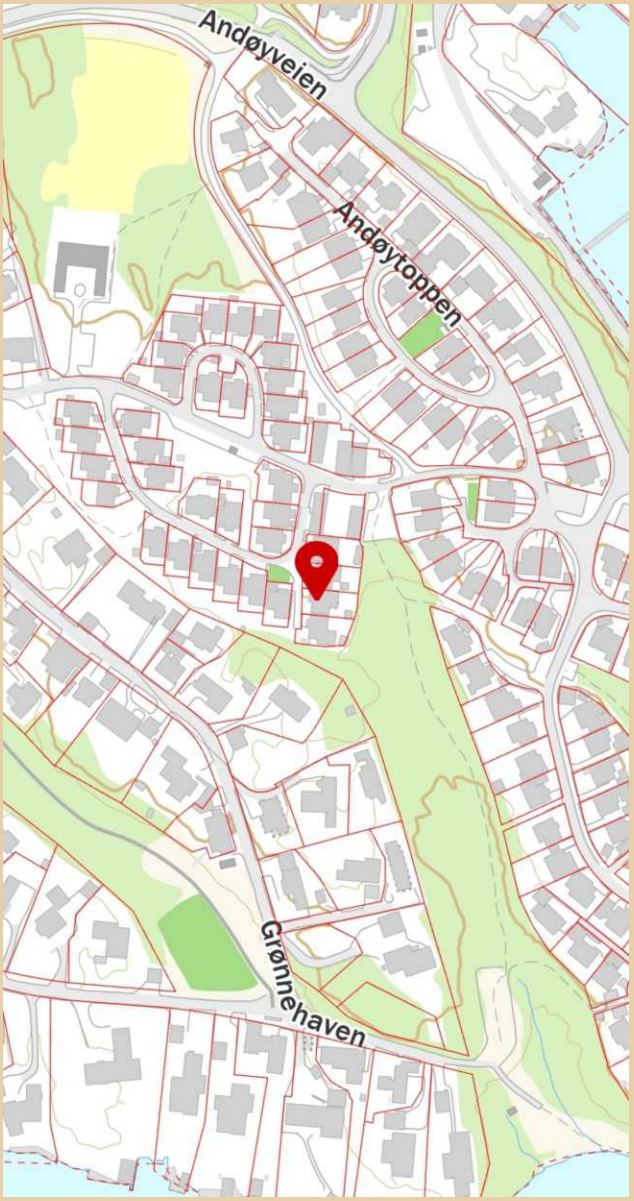
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Andøyveien 68, 4623 Kristiansand S
Gnr. 9, Bnr. 238, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250373

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.
