





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Kirsti Sommerfelt Helle

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 101/145 kvm
Tomtstr.: 678 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 353
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1411250434

Flott familiebolig med garasje - Solrik eiendom med hagestue - Familievennlig område

Innbydende tomannsbolig med garasje og barnevennlig beliggenhet på Andøya! Solrik og pent opparbeidet tomt med hage og hagestue. Boligen har en praktisk planløsning med 3 soverom, romslig stue/kjøkken i underetasjen, samt bad/vaskerom, separat toalett og bod med godt lagringsrom. Kort vei til skole, barnehage og flotte turområder. En ideell bolig for familien!

Verdt å merke seg:

- Solrik eiendom med hagestue
- Romslig garasje samt biloppstillingsplass
- 3 gode soverom
- Godt med oppbevaring i bod
- Kort vei til skole, barnehage og turområder

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	124
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 145 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Gang, kott, bad/vaskerom, bod og 3 soverom

BRA-e: 3 m² Bod utvendig

1. etasje

BRA-i: 51 m² Gang, toalettrom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

Underetasje

14 m²

1. etasje

19 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Utestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

678 m²

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt som er opparbeidet med plen og noe beplantning. Asfaltert oppkjørsel og garasje på 25m² samt utestue i hagen. Garasje og utestue er bygget noe utenfor tomt. Deler av tomt grenser mot friområde.

Beliggenhet

Lys og attraktiv beliggenhet i Ytre Vågsbygd, i nærheten av både Andøya og Møvik.

Boligen ligger sentralt til med kort avstand til kollektivtransport som buss og bussmetro, samt gangavstand til Sjøstrand barneskole og Møvik ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i området, blant annet Andungen, og dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Joker og Meny i nærheten på Vågsbygdveien.

Området byr på flotte naturopplevelser med kort vei til badestrender som Paradisbukta og Møvikstranda, samt turstier og lysløype i Voieskogen, hvor du også finner idylliske badevann. I tillegg er det fine turmuligheter rundt Kanonmuseet ved Flekkerøytunnelen, med både sjøutsikt og gode stier.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av papp.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

- Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rakkverk av tre.
- Utvendig trapp av betong og tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
- Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.
- Boligen har elementpipe og vedovn.
- Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Baderom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

Toalettrom

- Toalettrom med håndvask og toalett.
- På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn
- Dreneringen er fra 2004.
- Bygningen har betonggrunnmur.

- Boligen er oppført i skrått terreng.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - tomannsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Bod i 1.etasje er deler av gangen.

Lovlighet - Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2012

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Fremtind/14293028

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

- Liten sprekk bak toalett i flis.

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

- 18.06.2021

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye gulv på terrassene.

Er det foretatt radonmåling?

- Ble godkjent, fikk beskjed om å ikke foreta meg noe. 2023/110

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Gang, toalettrom og stue/kjøkken

Underetasje: Gang, kott, bad/vaskerom, bod og 3 soverom

Utvendig bod

Hvitevarer kjøkken inkl avtrekksviften av nyere dato.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

- Lampe over spisebord følger ikke med salget.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2014

- Varmtvannsbereder

- Ny garasje

2016

- Ny parkett

2018

- Varmepumpe

2020/21

- Beiset huset

- Gulvfliser på kjøkken

- Malt vegg på kjøkken
- Nye hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaksin, kjøkkenvifte, kjøleskap og platetopp
- Ny vask på gjestettoalett
- Nye varmekabler yttergang

2024/25

- Nye plattinger
- Ny kokeplate/platetopp
- Ny vask hovedbad

Parkering

Parkering i garasje og biloppstillingsplass ved siden av garasjen.

Solforhold

Eienommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

14293028

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn og varmepumpe. Varmekabler i vindfang, wc bad og gang i underetasjen.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 706

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 3 992,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 860 224

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 440 894

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 353, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/8/353/1:

08.03.2004 - Dokumentnr: 4182 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:8 Bnr:3

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:8 Bnr:353

06.04.2004 - Dokumentnr: 6471 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2020 - Dokumentnr: 80768 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:8 Bnr:353

08.03.2004 - Dokumentnr: 4183 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:8 Bnr:3 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:8 Bnr:3 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:8 Bnr:3 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:8 Bnr:3 Snr:4
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:8 Bnr:353
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig datert 11.05.04.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 06.10.2014.

Det er oppført en hagestue på tomt på 16m². Det er ikke søkt om til kommunen, og er i følge reguleringsplanen et søknadspliktig tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.05.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Eier av gnr. 8 bnr. 353 har veirett over gnr. 8 bnr, samt rett til vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig av reguleringsplan Voie og Brøvig vedtatt 29.11.54.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

101 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 107 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
1 990 Inntekt styling
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 126 460

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

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

23.10.2025































Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Andøybakken 53, 4623 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 8, bnr. 353, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 20924-2578

Referansenummer: OC3011

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Utvendig trapp av betong og tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2004.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen er oppført i skrått terreng.

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

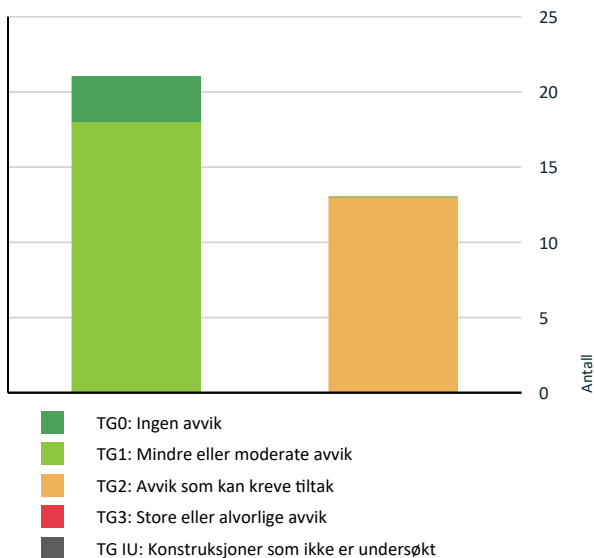
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Bod i 1. etasje er deler av gangen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.10.2025 Klokka 11.00

Det var skyer og 10 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Oppdraget omfatter kun boligen.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | | |
|---|--|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! | Utvendig > Dører | Gå til side |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! | Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| ! | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| ! | Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| ! | Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| ! | Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2004

Anvendelse
Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)

UTVENDIG

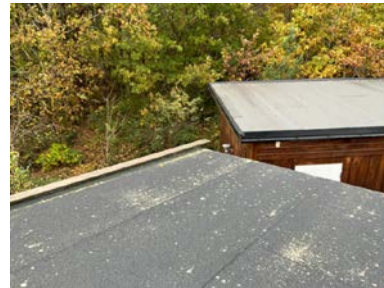
TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Rusten vil til slutt lage hull i rennene.



Rust i renner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Normalt vedlikehold slik som vask og maling må forventes.



Dører

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

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

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.

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.

Lokal oppretting ved legging av nytt gulv anbefales. Leggeanvisning fra gulv produsent må følges.

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bakkant av boligen ligger delvis under terrenget. Veggene er påførte av tre. Rommene som vender mot terrenget er bad/vaskerom, soverom og bod. På badet er det fliser, i boden er det plater av gips og på soverommet er det panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 6.



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekte fliser under toalettet, avviket skyldes for lite støtte bak toalettstål.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Lokal utbedring anbefales, toalettet må demonteres og fliser og plate bak byttes ut.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

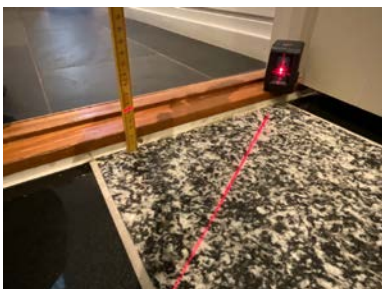
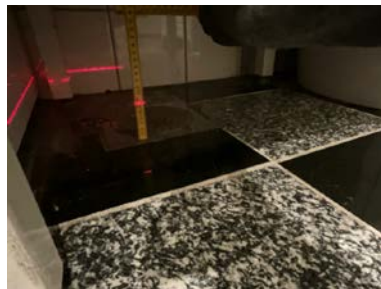
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 18 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Fuget oppkant på ca 15 mm ved døren. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under skap eller varmtvannsbereder. Målingen som er utført er kun punktvis på

Tilstandsrapport

gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.



Dusjsonen er avgrenset med oppkant.



Oppkant ved dør.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker 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.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Dersom flisene bak skal byttes bør det etableres hull for lekkasjevann.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden i bunnsvill på badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Da hulltaking er ikke utført bak våtsone for dusjen, da denne vender mot nabo og terrenget.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Lekkasjer fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk.

Konsekvens/tiltak

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

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

KONSEKVENNS:

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)



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.

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

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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004. Det er utvendig fuktsikring på de deler av boligen som vender mot gårdsplassen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2014

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

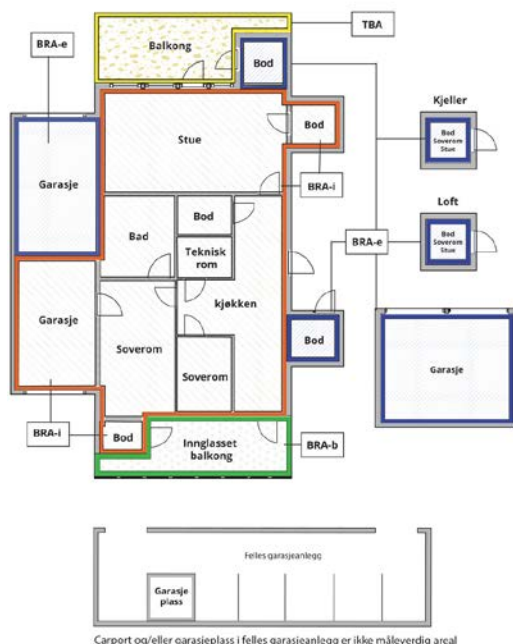
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	51			51	19
Underetasje	50	3		53	14
SUM	101	3			33
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom		
Underetasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, kott, bad/vaskerom, gang	Bod utvendig	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i 1. etasje er deler av gangen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	95	9
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	8	353		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Andøybakken 53							
Hjemmelshaver							
Helle Kirsti Sommerfelt							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	20.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	21.10.2025		Gjennomgått	34	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OC3011>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250434	
Selger 1 navn	
Kirsti Sommerfelt Helle	
Gateadresse	
Andøybakken 53	
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	12
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	14293028

Document reference: 1411250434

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

Beskrivelse

Liten sprekk bak toalett i flis

Initialer selger: KSH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1411250434

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble godkjent, fikk beskjed om å ikke foreta meg noe

21.1 Radonmåling

År

2023

Verdi

110

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: 1411250434

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250434

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsti Sommerfelt Helle	b7fb3285ef32df36da0dfc 2f2ed4f1ddf2a45ee7	20.10.2025 13:14:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250434

- 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>



Kristiansand
kommune

HELLE KIRSTI SOMMERFELT
ANDØYBAKKEN 53
4623 KRISTIANSAND S

Eiendom 8/353/0/1/1 - ANDØYBAKKEN 53
Eier HELLE KIRSTI SOMMERFELT

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500750034
Kundenr. 4005399
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005399500000172
Fakturabeløp NOK 3094,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	102	m2	8,90	1	010124	310324	226,95	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	102	m2	19,58	1	010124	310324	499,29	25%
EIENDOMSSKATT	1928500	kr	2,07	1	010124	310324	997,75	
Netto							2674,99	
MVA							419,31	
Øreavrunding							-0,30	
Å betale NOK							3094,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1677,24, MVA: 419,31

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04005399 AvtaleGiroreferanse 04005399500000172



Kristiansand
kommune

HELLE KIRSTI SOMMERFELT
ANDØYBAKKEN 53
4623 KRISTIANSAND S

Eiendom 8/353/0/1/1 - ANDØYBAKKEN 53
Eier HELLE KIRSTI SOMMERFELT

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500798759
Kundenr. 4005399
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005399500000180
Fakturabeløp NOK 3094,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	102	m2	8,90	1	010424	300624	226,95	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	102	m2	19,58	1	010424	300624	499,29	25%
EIENDOMSSKATT	1928500	kr	2,07	1	010424	300624	997,75	
Netto							2674,99	
MVA							419,31	
Øreavrunding							-0,30	
Å betale NOK							3094,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1677,24, MVA: 419,31

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04005399 AvtaleGiroreferanse

04005399500000180



Kristiansand
kommune

HELLE KIRSTI SOMMERFELT
ANDØYBAKKEN 53
4623 KRISTIANSAND S

Eiendom 8/353/0/1/1 - ANDØYBAKKEN 53
Eier HELLE KIRSTI SOMMERFELT

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500847454
Kundenr. 4005399
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005399500000198
Fakturabeløp NOK 3094,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	102	m2	8,90	1	010724	300924	226,95	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	102	m2	19,58	1	010724	300924	499,29	25%
EIENDOMSSKATT	1928500	kr	2,07	1	010724	300924	997,75	
Netto							2674,99	
MVA							419,31	
Øreavrunding							-0,30	
Å betale NOK							3094,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1677,24, MVA: 419,31

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04005399 AvtaleGiroreferanse 04005399500000198



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

HELLE KIRSTI SOMMERFELT
ANDØYBAKKEN 53
4623 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 500896185

Kundenr. 4005399
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005399500000206
Fakturabeløp NOK 3424,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 8/353/0/1/1 - ANDØYBAKKEN 53
Eier HELLE KIRSTI SOMMERFELT

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	75,65	1/1	011024-311024		75,65	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	75,65	1/1	011124-301124		75,65	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	75,65	1/1	011224-311224		75,65	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	166,43	1/1	011024-311024		166,43	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	166,43	1/1	011124-301124		166,43	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	166,43	1/1	011224-311224		166,43	25%
EIENDOMSSKATT	1928500,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		997,75	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04005399

AvtaleGiroreferanse

04005399500000206



Kristiansand
kommune

HELLE KIRSTI SOMMERFELT
ANDØYBAKKEN 53
4623 KRISTIANSAND S

Eiendom 8/353/0/1/1 - ANDØYBAKKEN 53
Eier HELLE KIRSTI SOMMERFELT

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500896185
Kundenr. 4005399
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005399500000206
Fakturabeløp NOK 3424,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH. PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 1677,24, MVA: 419,31

Netto 3004,99
MVA 419,31
Øreavrunding -0,30
Å betale NOK 3424,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04005399 AvtaleGiroreferanse

04005399500000206



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200405335-4

Saksbeh: Geir Beurling

Dato: 11052004

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	GAMLE ANDØYVEI 18 B og C	Eiendom:	8/353
Tiltakshaver:	HR - Eiendom AS	Adresse:	Pb 405, 4664 KRISTIANSAND
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Gamle Andøyvei 18 b og c- gnr.8, bnr.353

Arkiv-alfa

2003 - tomannsbolig



KRISTIANSAND KOMMUNE

00520018849 *Kopi*
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gt. 34
4614 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200304771-18

Saksbeh: Geir Beurling

Dato: 12.11.2003

GAML. ANDØYVEI 18 B OG C - GODKJENT ENDRING

Det vises til søknad om endring mottatt 07.11.03.

Det søkes om bod på nordsiden av bygget, noe større enn tidligere godkjent bod på sydsiden. Terrasser søkes noe større enn tidligere prosjektert. Nordre leilighet vil få noe endret planløsning i underetasje.

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte endringer. Tidligere innsendte situasjonsplan og tegninger utgår.

Gebyr kr. 950,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: HR Eiendom AS, Pb 405, 4664 Kristiansand



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



Kopi

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200304771-16

Saksbeh: Geir Beurling

Dato: 26.09.2003

IGANGSETTINGSTILLATELSE OG GODKJENT ENDRING

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Byggeplass:	GAMLE ANDØYVEI 20 B og C	Eiendom:	8/3
Tiltakshaver:	HR Eiendom AS	Adresse:	PB 405, 4664 KRISTIANSAND S
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gt 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 04.07.03 tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Plan- og bygningssjefen godkjenner bod som tilbygg til del av tomannsbolig mot syd-vest, som vist på revidert tegning og situasjonsplan.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarlig foretak:

Ansvarlig foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar søknader om ansvarsrett.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i tildelt ansvarsrett.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren.

Med hilsen


Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



052001819/Kopi

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200304771-4

Saksbeh: Geir Hansen

Dato: 04.07.2003

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	GAMLE ANDØYVEI 18 B og C	Eiendom:	8/3
Tiltakshaver:	HR Eiendom AS	Adresse:	PB 405, 4664 KRISTIANSAND
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gt 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden.

Søknaden omfatter 2-mannsbolig.

Det er tidligere godkjent tomteplan for Gamle Andøyvei 20, godkjent 25.01.03, revidert 19.03.03. Omsøkte eiendom er en del av denne tomteplanen. Søknaden er i tråd med tomteplanen.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden omfatter 2-mannsbolig. Grunnflate 113 m². Bruksareal 205 m².

Adresser:

2-mannsbolig vil få adresse Gamle Andøyvei 18 B og C. Eksisterende bolig, Gamle Andøyvei 18 vil få adresse 18 A.

Gjeldende plangrunnlag:

Omsøkte eiendom omfattes av tomteplan for Gamle Andøyvei 20. Godkjent 25.01.03, revidert 19.03.03. Betingelser i tilknytning til tomteplanen må følges.

Beliggenhet og sokkelhøyde:

Bygget plasseres som vist på innsendt situasjonsplan. Topp grunnmur kote C+ 16.
Tiltaket mangler oppmålingsteknisk PRO 115 og kontroll av denne. Fagområdet må belegges med ansvar.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen viser til ovennevnte og godkjenner 2-mannsbolig.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr:

Gebyr kr. 7180,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

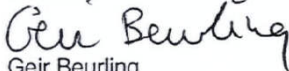
Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen



Geir Beurling
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Svein Tore Jensen, Gamle Andøyvei 18, 4623 Kristiansand (angående endring av adresse)



FASADER

pyvin	30.10.2003
pyvin	08.09.2003
dunja	27.06.2003

[illegible]

TOMANSBOLIG	HR- EIENDOM A/S	G.R.	E.R.
-------------	-----------------	------	------

FASADE	GML. ENDØYVEI	KORTUNE: KR. SAND
--------	---------------	-------------------

PLANTENESBOSSULIT		TEGN.	dunja	PROGUR.
305		GOOD.		
ARKKTEKTTTESTER		NAL	1 : 100	TEGN. NR.
		DATE	05.06.2003	501

RESEARCHER'S NAME: _____

0

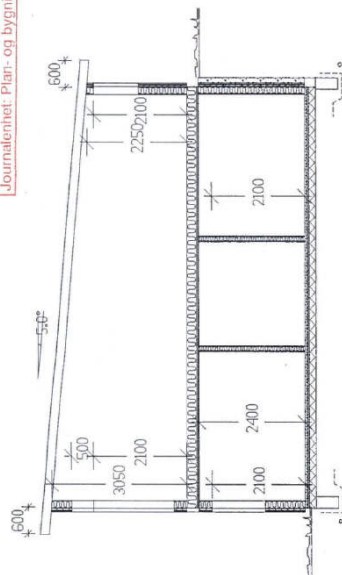
50

10

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

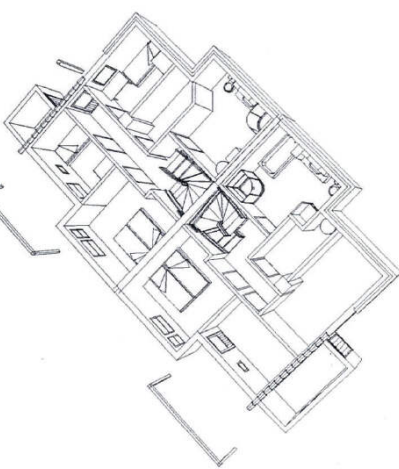
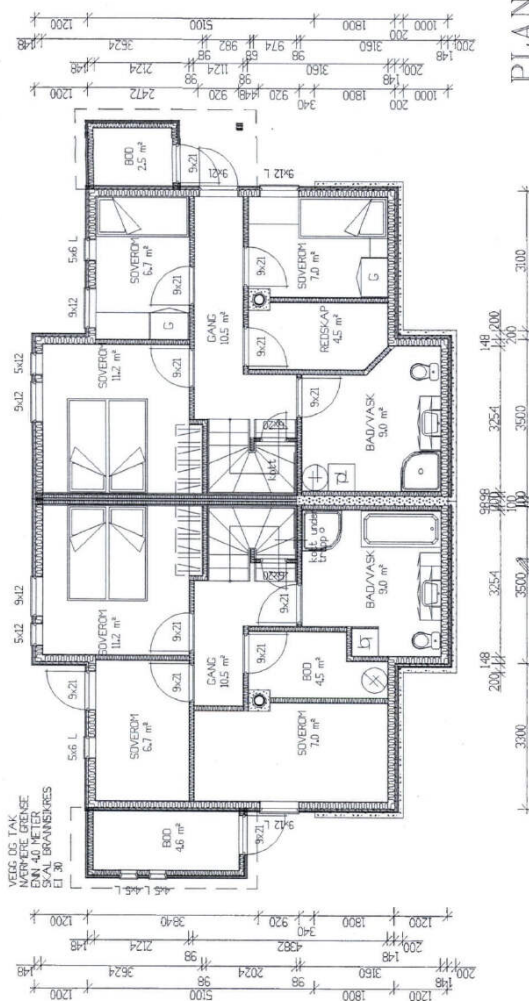
Dansk Scanning A/S

KRISTIANSAND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
Saksnr.	Dok. nr.
Kontor sakshjelp:	
- 7 NOV. 2003	
Aktivkode	
Utnyttet of. iht.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	



SNITT B-B

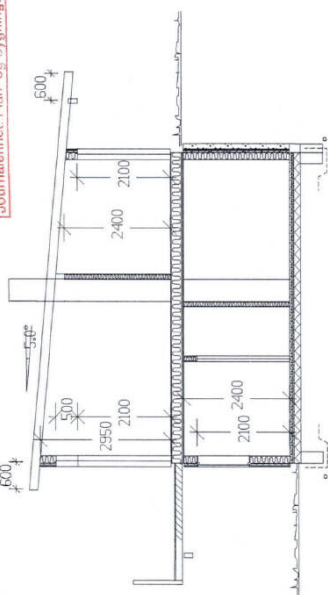
PLAN U. ETG.



C Diverse
 B Bod
 A DIVERSE
 REV. / ANT. REVIDERENDE ELLER
 SIGL. DATO

TOMANNSBOLIG		HR- EIENDOM A/S		GAR.		GAR.		BAR.	
PLAN U. ETG		GML. ENDØYVEI		KOPPELNE: KR. SAND		PROSJEKT.		4404	
TEGN.		dunja		TEGN. NR.		503		503	
GODK.		1 : 100		DATE		05.06.2003		503	
AKTIVKODE		815		AKTIVKODE		815		815	
TEGNET AV: ARKITEKTURFESTER									
TEGNET AV: ARKITEKTURFESTER									

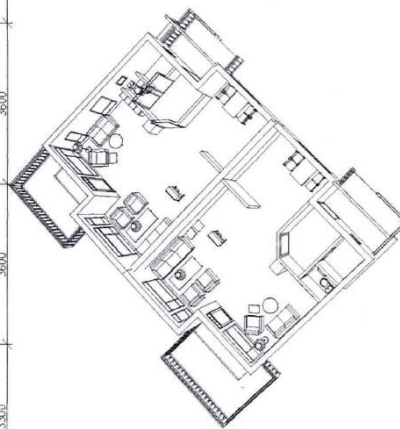
The floor plan shows a symmetrical two-story building with a central corridor. The left side contains a large hall (HALL) and a lounge area (LOUNGE). The right side contains a large hall (HALL) and a lounge area (LOUNGE). The central corridor is labeled 'CORRIDOR'. The building has a total width of 1200 units and a total depth of 3000 units. The plan includes various rooms such as 'KITCHEN', 'BATH', 'BED', 'LIVING', 'DINING', 'HALL', 'LOUNGE', 'STAIR', and 'CLO'. Dimensions are provided for each room and along the perimeter. The plan is oriented with the entrance at the top.



SNITT A-A

2X

	BRA
Undetgplan	51.10
Hovedplan	51.30
Sum 1 m ²	102.40



oyin 30.10.2003
dunja | 27.06.2003

REV.	ANT.	REVISIONEN GIELDER	SIGN.	DATE
------	------	--------------------	-------	------

TOEGESCHRIJFDE	HR - EENDOM A/S	G.R.	B.R.
TOEGESCHRIJFDE	HR - EENDOM A/S	G.R.	B.R.

PLAN 1. ETG	GML. ENDØYVEI	KONJ. KR. SAND
-------------	---------------	----------------

	TEGN.	DUNJA	PROSJEK,
--	-------	-------	----------

		600A.
--	--	-------

4404

	MAL	TECN. N°.
	1 : 100	

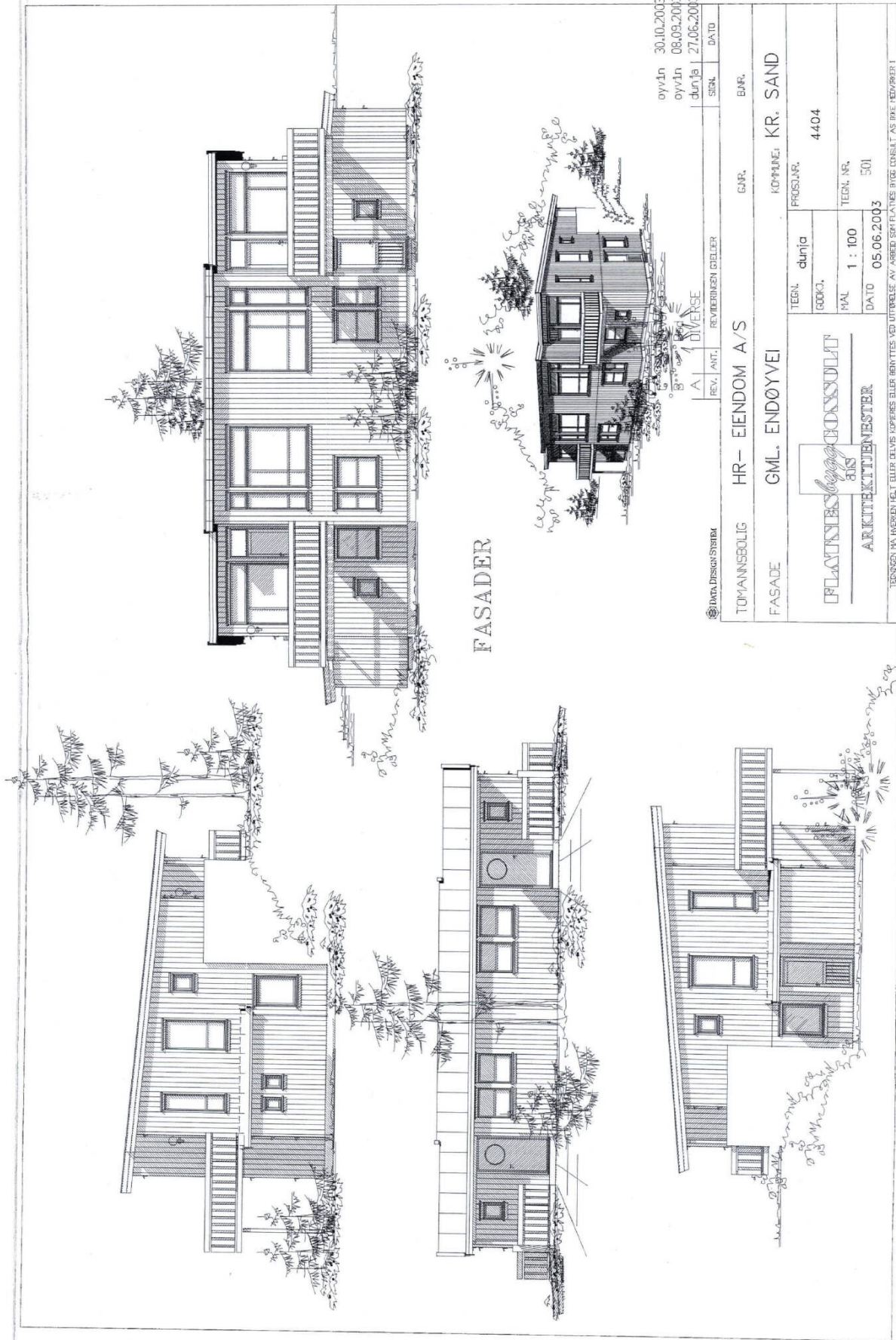
ARKITEKTENESTER

502	05.06.2003
502	

SCHEFFEN M.A. LACOVEN LUTY CLYDE DEWIS KONGERES ETIER BELVETTES VON ITERBEL SE AV ARREIN SOM FLATHES RYCE CONSTIT AS RIVE METINWIKER I

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

Dansk Scanning A/S



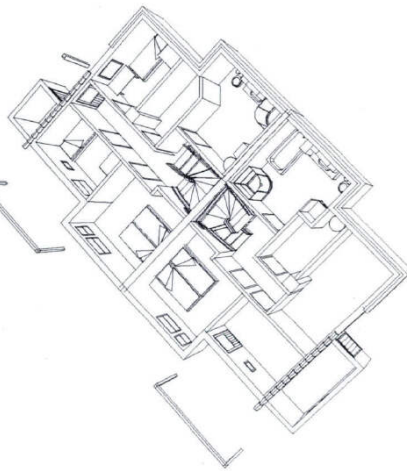
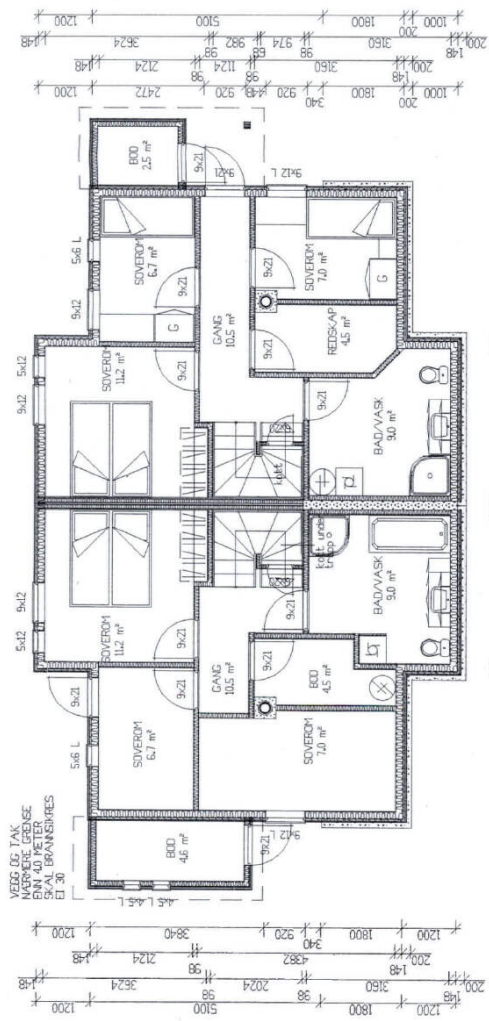
FASADER

oyv'n 30.10.2003
oyv'n 06.09.2003
dunja 27.06.2003

DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO
TOMANNSBOLIG	HR- EIENDOM A/S					
FASADE	GML. ENDØYVEI				KR. SAND	
FLÅTUNESVEI 4404 BIS		TEGN.	dunja	PROSJEKT.	4404	
		GOOGL.				
		MAL	1 : 100	TEGN. NR.	501	
		DATO	05.06.2003			
ARKITEKTENESTER						

TENGEN VA HVEREN FÆLT BLIR BLIVS LUPRES BLIR BENTITS VED UTVEISE AV AREED SPITFLATNE BYGGE CORBAT AS PKE FÆVVERET I

100 Plottet størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



SNITT B-B

PLAN U. ETG.

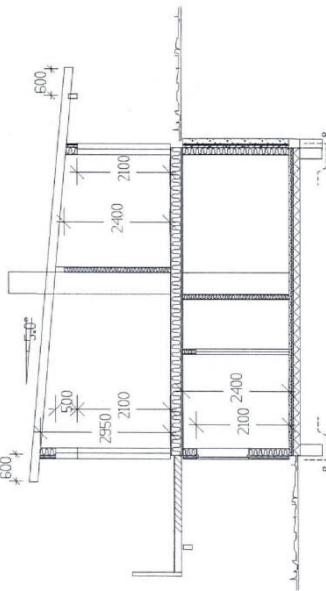
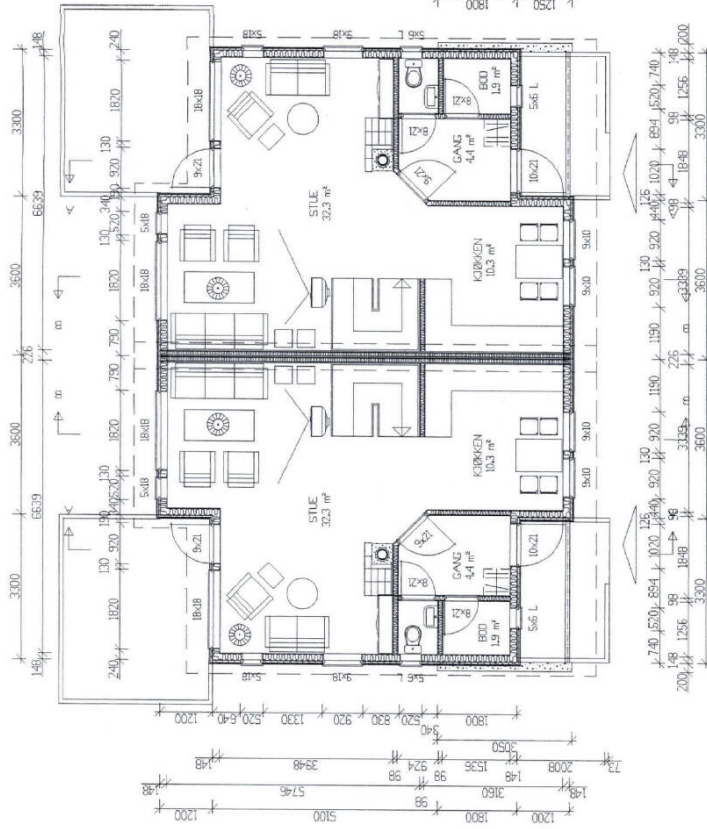
C		Diverse	oyvIn	30.10.2003
B		Bod	oyvIn	08.09.2003
A		DIVERSE	dunja	27.06.2003
REV.	ANT.	REVIDEREN GJELDER	SIGN.	DATE

TOMANNSBOLIG		HR- EIENDOM A/S		GAR.	EJR.
PLAN U. ETG		GML. ENDØYVEI		KOMUNE:	KR. SAND
		TEGN.	dunja	FROSJAR.	
		GODKJ.			4404
		MÅL	1 : 100	TEGN. NR.	
		DATE	05.06.2003		503


 PLAKATNES byggesaksnummer _____
 BUS _____
 ARKITEKTINNESTER _____

TEGMEN PÅ INTRØH KJELLER OG VELVÆRESBESKRIVELSE ER UTFRASE AV ANBEID SAKS PLANENE BREG CONSULT AS RIVE KONTROLLER I

PLAN 1. ETG.



SNITT A-A

2X

BRÅ	51.10
Undertegnet	51.30
Hovedplan	102.40
Sum 1. m²	

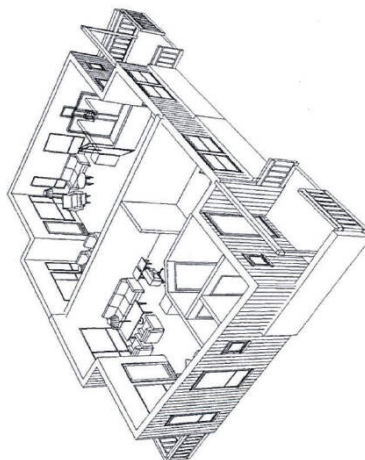


divin 30.10.2003
dun/ja 27.06.2003

DATA DESIGN SYSTEM		C Diverse		divin 30.10.2003	
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIDEN	BLAD	DATE
TOMANSEOLIG HR- EIENDOM A/S			GJR. BJR.		
PLAN 1. ETG. GML. ENDØYVEI			KOPPIER: KR. SAND		
			TEGN. DUNJA	KOPPIER: 4404	
			GOOGL.		
			MAL 1 : 100	TEGN. NR. 502	
			DATE 05.06.2003		

TEGNEREN HAR HÆNDT HET, ELLER DELVIS UDFØRTE, ELLER HÆNDT, ELLER UDFØRTE, AV ARBEID SOM FLÅNES BYGG, OG/ELLER AV ARBEID MED BYGGVERK I.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning A/S



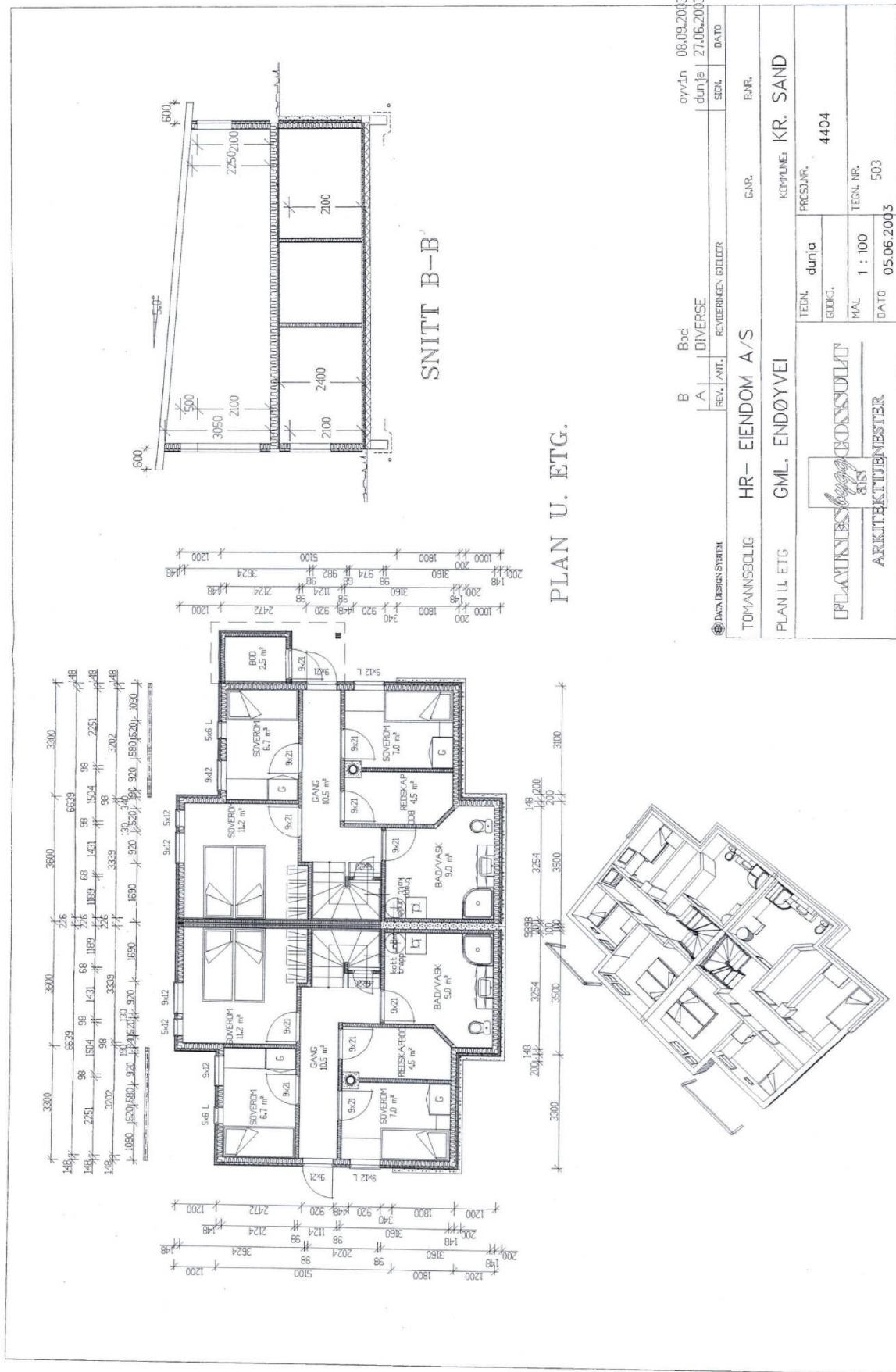
SNITT A-A

2X

	ERA
Undetg.plan	51.10
Hovedplan	51.30
Sum 1 m ²	102.40

A		DIVERSE		dunfa 27.06.2003	
REV. ANT.	REVISORIN GJELDER			SIGN.	DATE
TOMANNSBOLIG		HR- EIENDOM A/S		GJ.F. B.N.F.	
PLAN 1. ETG		GML, ENDØYVEI		KOMMUNE: KR. SAND	
		TEGN. DUNJA		FROSTJAF.	
		GODK.		4404	
		MÅL 1 : 100		TEGN. NR. 502	
		DATE 05.06.2003			
 ARKITEKTENESTER					

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



PLAN U. ETG.

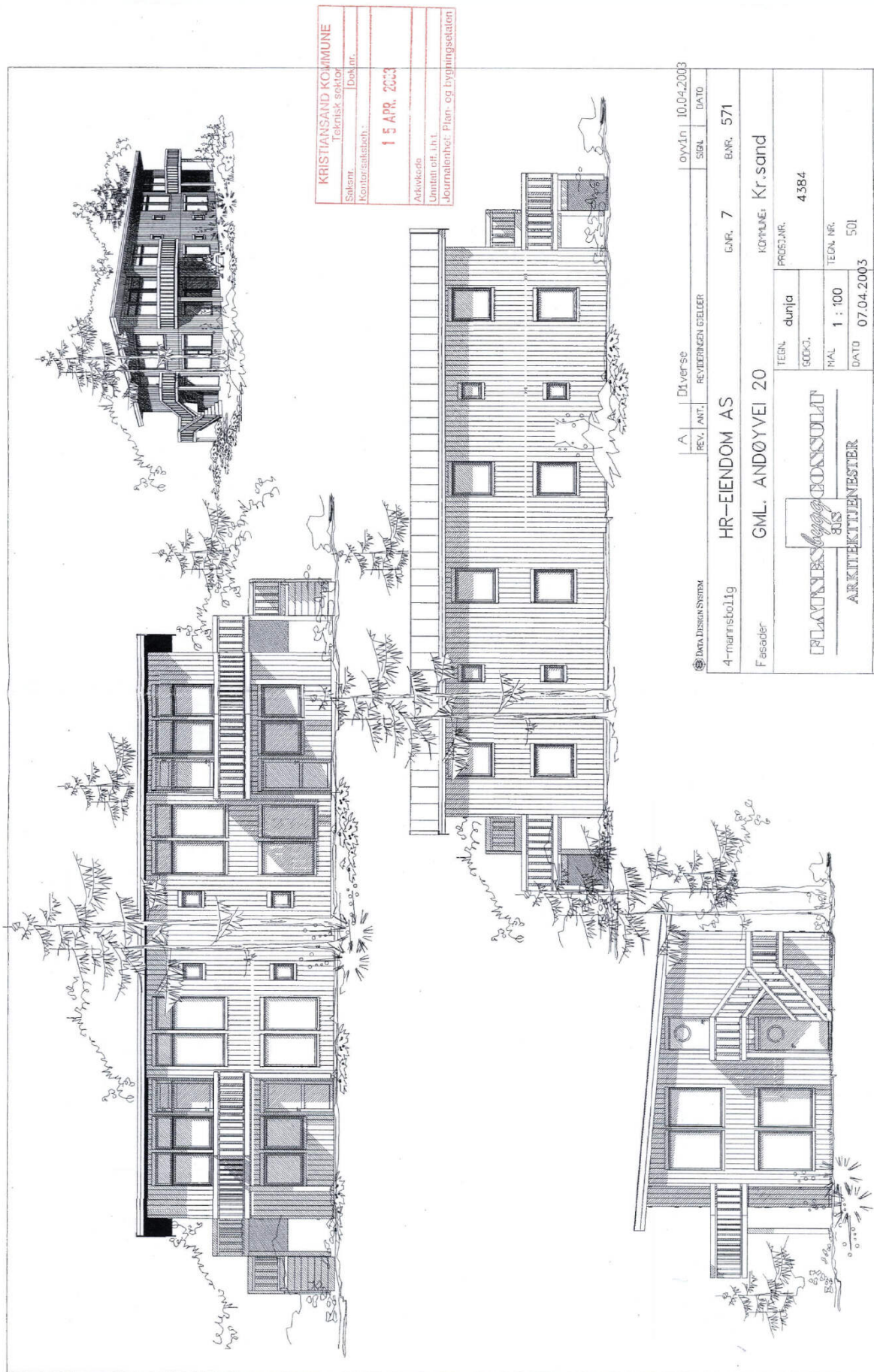
SNITT B-B

B		Bod	08.09.2013
A		DIVERSE	dunja
REV. / ANT.		REVIDEREN GELDER	27.06.2013
DATA DESIGN SYSTEM		SEL	DATA
TOMANNSBOLIG		HR- EIENDOM A/S	G.M.P. B.M.P.
PLAN U. ETG		G.M.L. ENDØYVEI	KOMMUNE: KR. SAND
PLANETESBYGGKONSULT		TEKN. dunja	PROSJEKT: 4404
ARKITEKTJØRNESTER		GOOGL.	TEKN. NR. 503
		MÅL 1 : 100	TEKN. NR. 503
		DATA 05.06.2013	DATA 05.06.2013

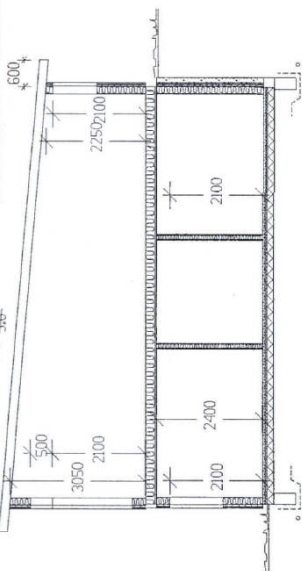
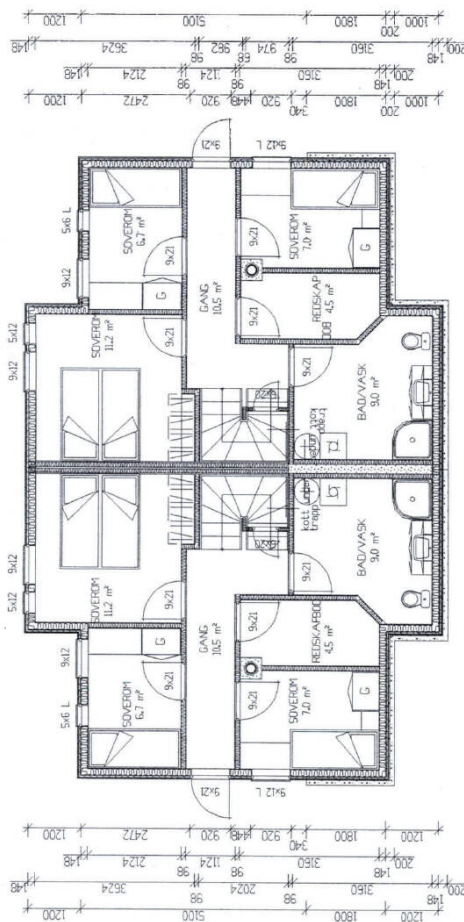
0 50 100

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

Dansk Scanning A/S

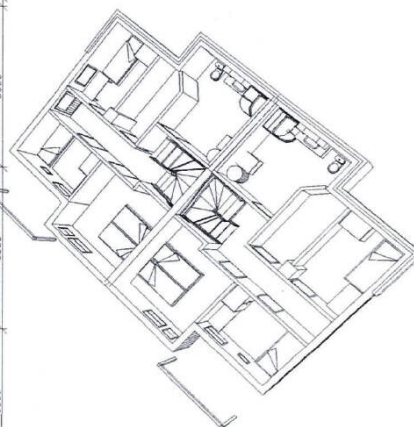


100 Ploket i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



SNITT B-B

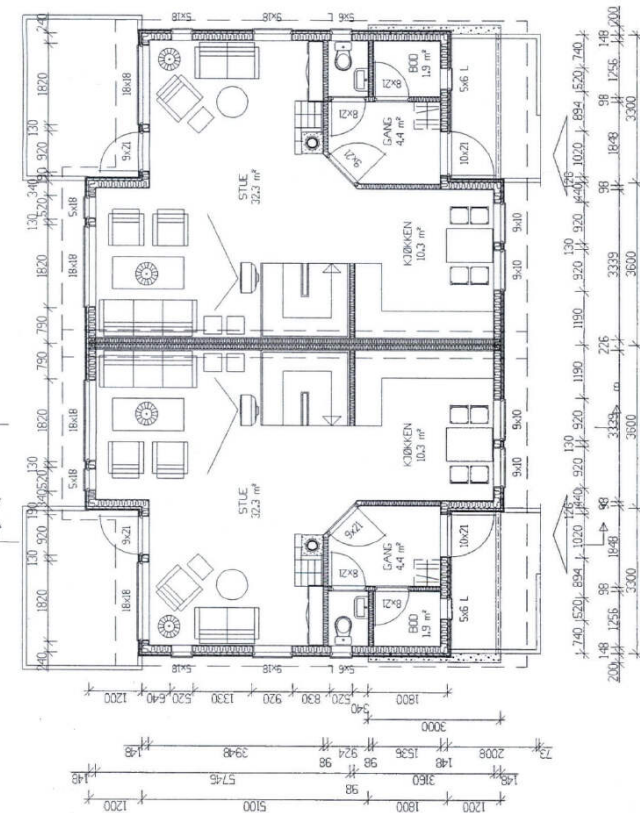
PLAN U. ETG.



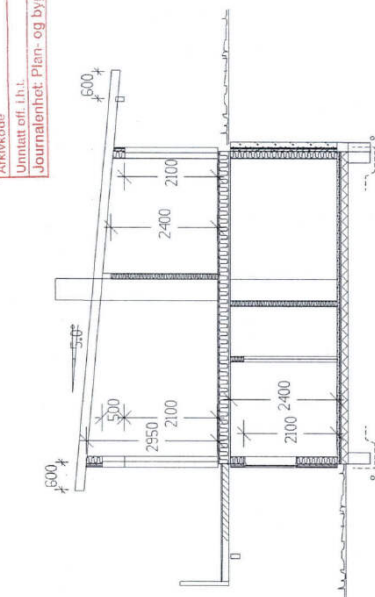
Data Design System	A	DIVERSE	dunja	27.06.2003
	REV. ANT.	REVIZIJSKI LIST	SIGN.	DATE
TOKANŠČILIG	HR- EIENDOM A/S	GJR.	B.NR.	
PLAN U. ETG	GML. ENDØYVEI	KOMUNE:	KR. SAND	
 PLATINUM GROUP AS ARKITEKTTJENESTER	TEGN.	dunja	PROSJEK	
	GODK.			4404
	MAL	1 : 100	TEGN. NR.	
	DATE			503
				05.06.2003

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Ternstrøm sektor	
Saksnr.	Tok.nr.
Kontor/saksbehandler:	
30 JUNI 2003	
Arkivkode	
Utsnitt off. l.h.l.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

PLAN 1. ETG.

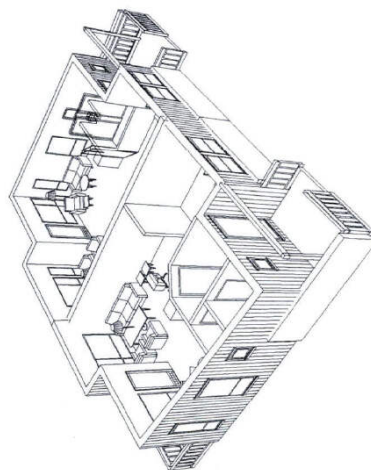


SNITT A-A



ERA	
Underetgplan	51.10
Hovedplan	51.20
Sum 1 m²	102.40

2X



Data Design System		A		DIVERSE		dunja 27.06.2003	
REV. ANT.		REVIDEREN GJELDER		SIGN.		DATE	
TOMANNSBOLIG		HR- EIENDOM A/S		GAR.		EINF.	
PLAN 1. ETG		GML. ENDØYVEI		KOMMUNE: KR. SAND			
PLANTEKSTILBYGGKONSULT AS ARKITEKTJENESTER		TEGN. DUNJA		4404			
		COOKOJ.					
		MAL 1 : 100		TEGN. NR.			
		DATE 05.06.2003		502			

0

50

100

Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjal 100 mm.

Dansk Scanning AS



Helge Ljosdal
Gamle Andøyvei 18 C
4623 KRISTIANSTAD S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201009743-7

Saksbeh: Mary Simonsen

Dato:15062011

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

Byggeplass:	GAMLE ANDØYVEI 18C	Eiendom:	8/353
Tiltakshaver:	Helge Ljosdal	Adresse:	Gamle Andøyvei 18 C, 4623 KRISTIANSTAD S
Søker:	Helge Ljosdal	Adresse:	Gamle Andøyvei 18 C, 4623 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus/flermannsbolig	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for påbygg over bod på 4,6 kvm slik det er beskrevet i tillatelse av 10.12.2010.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



Helge Ljosdal
Gamle Andøyvei 18 C
4623 KRISTIANSSAND S

Deres ref:

Saksnr: 201009743-5

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato: 10122010

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2

Byggeplass:	GAMLE ANDØYVEI 18B	Eiendom:	8/353/0/0
Tiltakshaver:	Helge Ljosdal	Adresse:	Gamle Andøyvei 18 C, 4623 KRISTIANSSAND S
Søker:	Helge Ljosdal	Adresse:	Gamle Andøyvei 18 C, 4623 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus/flermannsbolig	Tiltaksart:	Påbygging

Det vises til søknad om utv. av stue mottatt 3 nov då; Søknaden omfatter et påbygg over bod på 4,6 kvm til utv. av stue.

Reguleringsplan for Voie ,Rørvik plan nr. 52.

Det foreligger ikke protester til søknaden. Nabo har gitt tillatelse til bygging 3 m fra grense og dette legges til grunn for tillatelsen.

Påbygget godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes. Det må ikke bygges nærmere grensen enn 3 m i samsvar med godkjenningen fra nabo.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Før påbygget kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr kr.3600,- + kartavgift kr. 400,- til sammen kr. 4000,- må innbetales. Faktura ettersendes. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.
Med hilsen

Sverre Lindtveit
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



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



Gnr.: 8 Bnr.: 353 Fnr.: Snr.:
Adresse: Gamle Andøyvei 18C
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

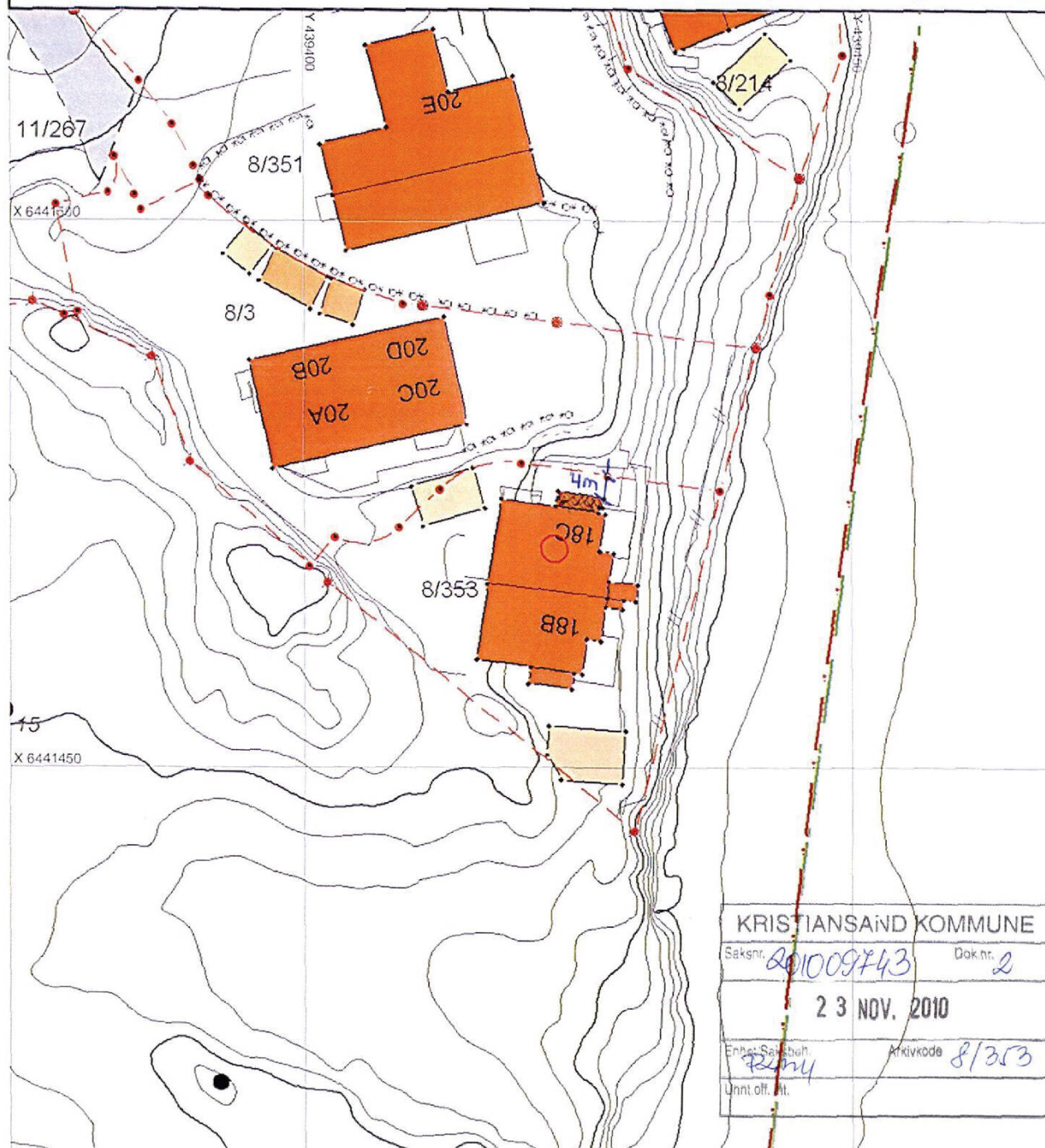
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

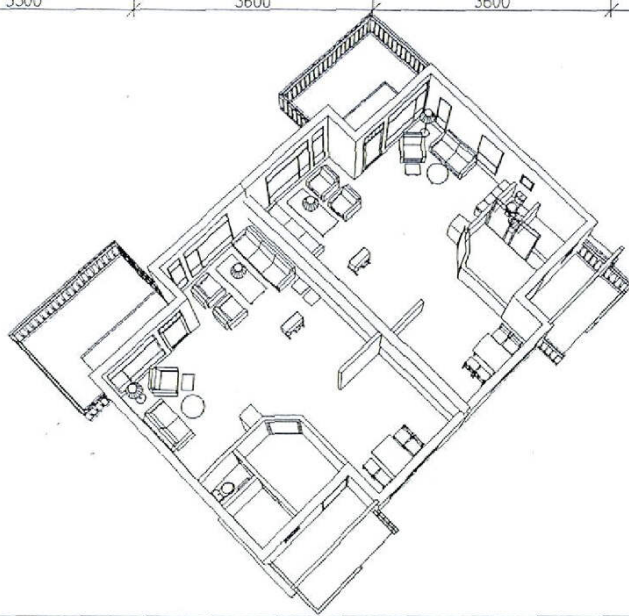
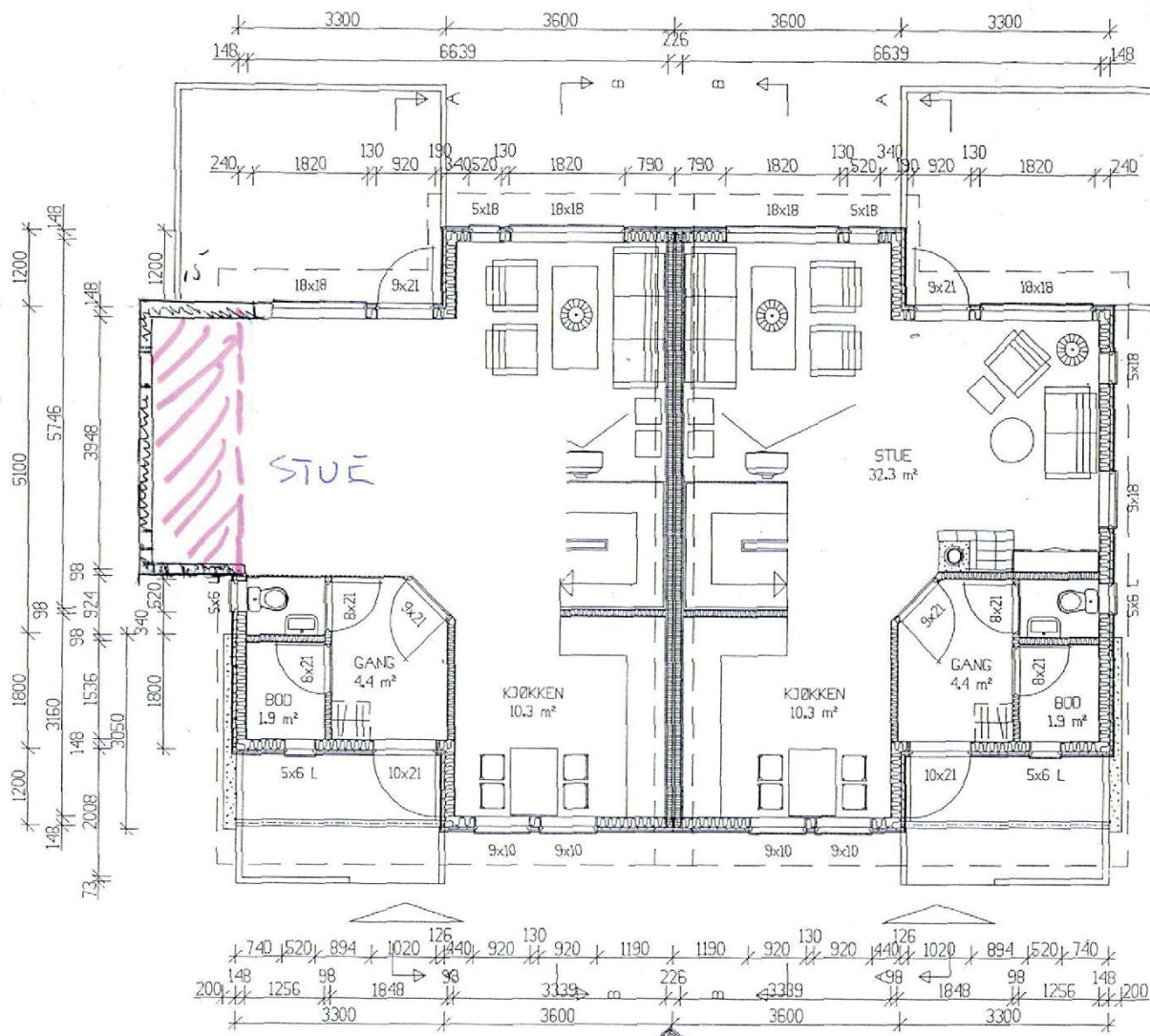


Dato: 23.09.2010

Sign.: Wibekke Syvertsen



KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr. 201009743	Dok.nr. 2
23 NOV. 2010	
Enhet: Sakshutt Bely	Arkivkode 8/353
Unnt. off. til.	







Helge Ljosdal
Gamle Andøyvei 18 C
4623 KRISTIANSAND

Deres ref:

Saksnr: 200506630-2

Saksbeh: Peder Dalen

Dato: 19.09.2005

GAMLE ANDØYVEI 18 C CARPORT - GODTATT MELDING ETTER PBL § 86A

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

Byggeplass:	GAMLE ANDØYVEI 18 C	Eiendom:	8/353/0/0
Tiltakshaver:	Helge Ljosdal	Adresse:	Gamle Andøyvei 18 C, 4623 KRISTIANSAND S
Søker:	Helge Ljosdal	Adresse:	
Tiltakstype:	Carport	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 06.09.2005.
Meldingen gjelder oppføring av carport. Tegningen er ikke målsatt, men det forutsettes at størrelse og plassering blir som vist på innsendt situasjonsplan.

Naboene har gitt samtykke til meldingen.

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

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

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

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

Gebyr kr 2 100,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

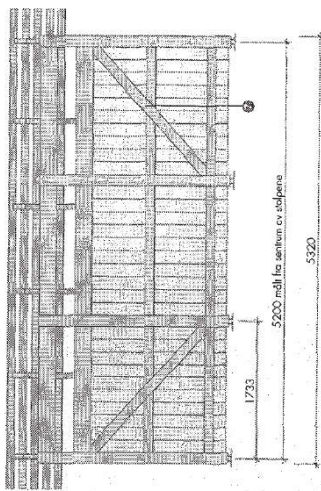
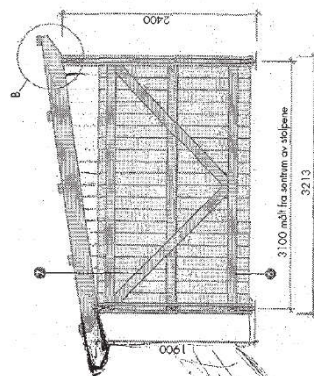
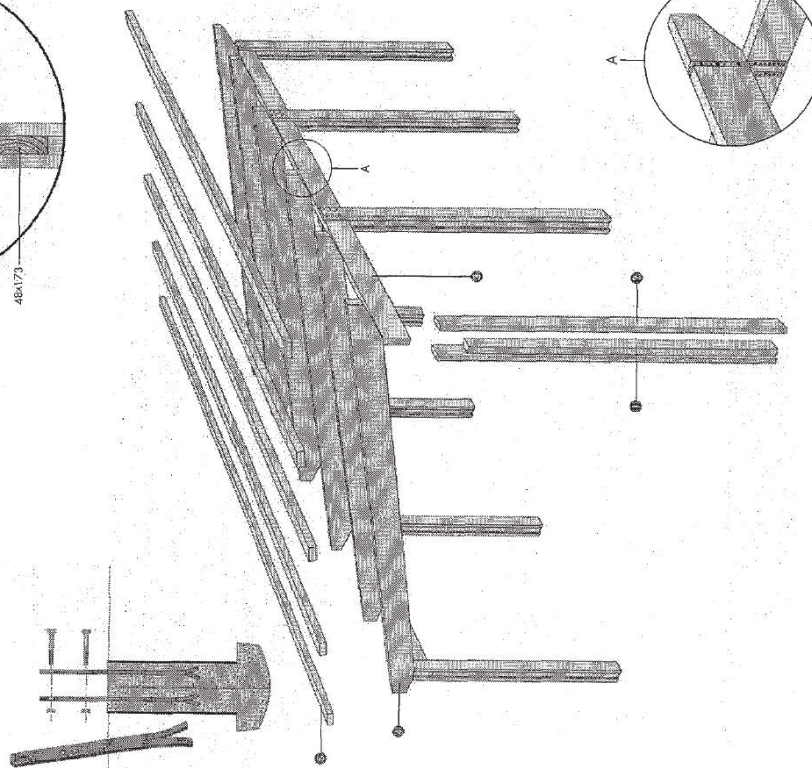
Med hilsen

Peder Dalen
Saksbehandler



Søyler

Søylene for stolpefester støpes i betong, med senteravstand på 1800mm. Man bør grave dypt nok til at man kommer ned på frostfri grunn, minimum 800-1200 mm, eller til fast underlag. Det er viktig å fjerne all nasot, dette gjelder også gulvet i carporten og innkjørselen. Når huller for søylene er ferdig, støper man først en liten bunnsplate av betong. Sett på plass et kraftig ankerstang i midten. Når denne betongplaten har østet noe, plasserer man en forskaling, gjerne en sylindris formet pappforsteking, med diameter 200 mm, i huller. Så fylles jord, grus og stein inn i papperet. Nå kan pappforsteking fylles med betong, og beslagene av varmforsinket plasser settes nøyaktig på plass. Bruk reklosser for å sikre at ikke beslagene kommer ut av stilling mens betongen herder.



Bindingsverk

Bruk bindingsverk i fastsklasse C18 eller bedre i alle bærende konstruksjoner. Hvert sender består av fire deler som spikres sammen. Midtdelen består av 2 stk 48x98 (eventuelt 1 stk 98x98 mm). Ytterdelene er 2x123 mm. Solpeldene og spikres sammen med varmforsinkede spikre 125-3,8 fra begge sider. Fordel spikrene jevnt, og bruk minst 10 stk. på hver side. Toppbjelken består av 2 stk 48x198 mm som spikres sammen og da få dimensjon 96x198 mm. Den legges på toppen av de to midterste solpeldene og spikres fast med 4 stk spikre 100-3,4 fra begge sider. Så skal stolpe skrus fast med Ø 8 gjennomgående bolter i de varmforsinkede, faststøpte beslagene. Takbjelkene kan utføres i dimensjon 48x198 i fastsklasse C24. Takbjelkene plasseres med senteravstand 600 mm, slik at det totalt benyttes 9 slike bjelker i taket, og festes med skråspikning.

Takbjelkene (A) må i tillegg festes med det perforerte båndjernet som bøyes over enden av hvert enkelt takbjelke. Båndjernet strammes ned og spikres fast med seks kanspikre 40-4,0.

Som underlag for takpappen eller shingelen – hvis det er det du skal ha på taket – bruker man taktro av bord med minste tykkelse 15 mm og bredde 95 til 120 mm som spikres til takbjelkene og dekkes med takpapp eller shingel. Har du valgt aluminiumsplater, må taker lektes med boretaker 48x98 mm som skrues fast med franske treskruer Ø 6 x 100 i takbjelkene.

På undersiden av et platetrak kan det danne seg noe kondens, men problemet er lite i en åpen carport. Det kan unngås om man velger plater med kondensisoler på undersiden eller lager et eget undertak av tre. Et takvinkelen linen, bør man aller helst ha platetrak i hele lengden, og i størst mulig grad unngå skjøter. Takbjelkene og boretakerne skal sikkes ut 250-300, og danne et usprang rundt hele bygget. Kanten av platen skjæres på tre sider med en smal vindski 22x98-123 mm. Overgangen mellom vindski og platetrak dekkes av beilag.

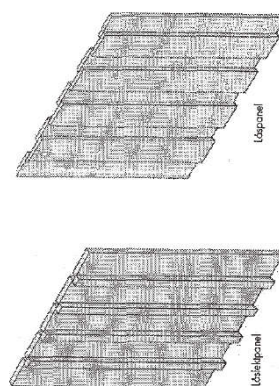
Veggekledning

Horizontale bord Ø 48x123 mm spikres horisontalt på stenderne, disse skal fungere som spikerlag. Skråstivning utføres i bord. De skråstivning bordene i 48x123 mm skjæres til og spikres med varmforsinkede 95-3,4 eller 90-2,8 på innsiden av de horisontale bordene. Disse skråstivning er viktige for bindingsverkets stabilitet, og må derfor ikke utelates! Velger man tømmermansledning, kan det være gunstig å bruke fire lekter.



Det er lettest å male klædningsbordene før de spikres på plass.

Ved hver lekte bruker man én spiker i utendeligheten og to i overlappet i hver lekte (spikerlag). Overlappingen skal overlappes underliggende med minst 20 mm på begge sider. Ved skjøter og ved avslutning nedstør bør hvert enkelt bord skrånkes, slik at regnvann lettere avledes og den skråbare endevenden beskyttes. Det er også meget viktig at man endebehandler godt. Av samme grunn bør desauten avstanden mellom klæning og grunn være minst 300 mm.



TreFokus er utgiver av en serie "Byggebeskrivelser" for gjør-det-selv-markedet. Dette er en av disse byggebeskrivelsene. Serien bygger på en tilsvarende svensk serie, utgitt av Svenskt Trä. TreFokus AS forvalter rettighetene til serien på det norske markedet.

Det er anledning til frigivelse av deler av innholdet forutsatt at TreFokus AS oppgis som kilde.

Se også nettstedet til TreFokus, www.trefokus.no

TreFokus 

TreFokus AS
Pb 13 Blindern, 0313 OSLO
Tlf: 22 96 55 00
Faks: 22 46 55 23
E-post: trefokus@trefokus.no
www.trefokus.no

BRUK TRE UTE

BYGGE-
BESKRIVELSE 14

Carport

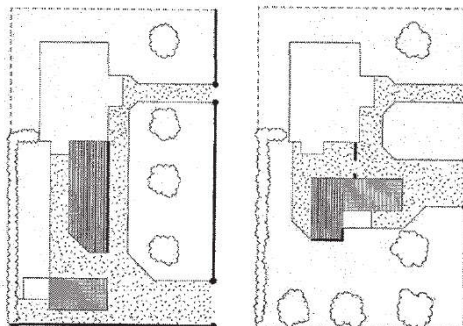


Å leve med tre



Planlegging

Når man skal bygge en carport, er det viktig å ta hensyn til bebyggelsen ellers, og til tomens naturlige muligheter og forutsetninger. Uvendig kledning og carportens farge må passe til andre bygg i nærheten. Tenk også på solforholdene, slik at carporten kan bidra til å skape et godt og solrikt uterom, gjerne fritt for innsyn og i le for vind. Kanskje er det gunstig å lage et espalier for klarevekster. Man bør også ha utelys og utrak for motor- og kupevarmer, gjerne med tidinnstilling.

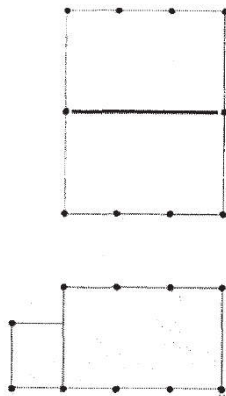


Dimensjonering

En helt frittstående carport som bare har én langvegg og én gavvegg kan lett bli ustabil dersom ikke man er nøye både med konstruksjon og materialvalg. Ved å bygge carporten inn til et hus eller en utebod, blir den mer stabil. Det lønner seg ikke underdimensjonere, dersom man vil ha en stødig og holdbar carport. Uansett om fundamentet skal være av fettebetong, naturstein eller singel, så må grunnen være godt drenert og stabil.

Vi har her forutsatt at carporten får et tak av f.eks. profilerte aluminiumsplater eller takblo med singel eller takpapp. Takvinkelen er på 10 grader.

Carporten er dimensjonert for en snølast (på mark) på 5,0 kN/m². For større snøbelastning må den dimensjoneres spesielt. Hvis du er i tvil om snøbelastningen på steder du bor, anbefales du å ta kontakt med Teknisk etat i din kommune.

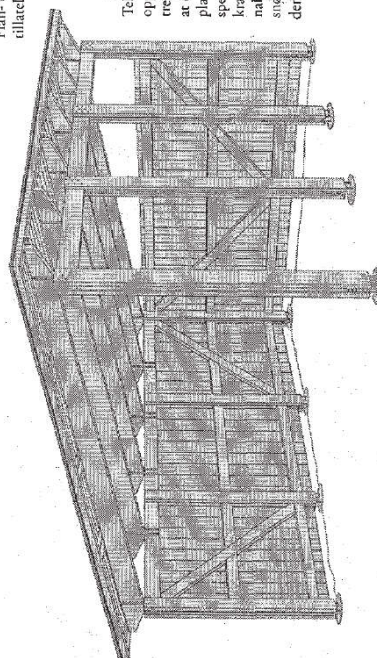


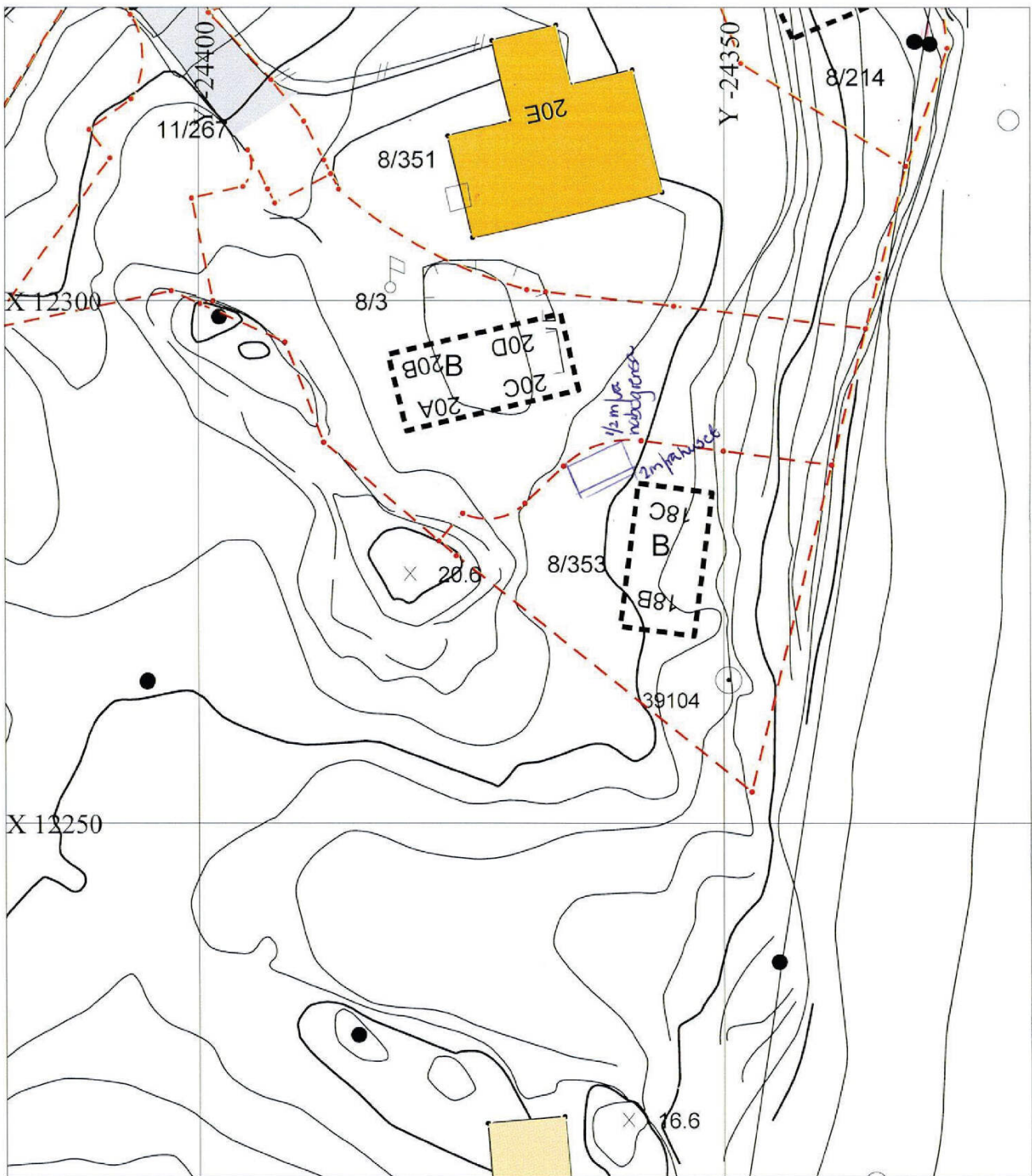
Byggeloven

Plan- og bygningsloven krever tillatelse for å oppføre et bygg som dette. Kontakt

Teknisk etat i kommunen, og søk om byggetillatelse! god tid i samsvar med gjeldende krav.

Teknisk etat vil gi deg de opplysninger og råd du trenger, slik at du er trygg på at du har alle formaliteter på plass før du går i gang. Vær spesielt oppmerksom på kravene knyttet til natogrensner. Tenk også på snepydding når du planlegger der nye carporten din.





KRISTIANSAND KOMMUNE

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 8 Bnr.: 353 Fnr.: Snr.:

Adresse: Gamle Andøyvei 18 C

Sokkelhøyde:



Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2

Målestokk: 1:500

Dato: 06/09/05

Sign.: M.Simonsen

PDF - fil

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.



Kirsti Sommerfelt Helle
Gamle Andøyvei 18B
4623 KRISTIANSAND

Vår ref.:
201404861-4 /RB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 06.10.2014

Gamle Andøyvei 18B - 8/353 - garasje - ferdigattest

Byggeplass:	Gamle Andøyvei 18 B	Eiendom:	8/353
Tiltakshaver:	Kirsti Sommerfelt Helle	Adresse:	Gamle Andøyvei 18B 4623 Kristiansand
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje /Oppføring		

Plan,- bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for oppføring av garasje 1 m fra tomtegrense i sørvest slik det er beskrevet i tillatelse av 22.5.2014.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Brevik
Saksbehandler

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Ragnhild Brevik
Telefon
+47 38 24 32 30

E-postadresse

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



Kirsti Sommerfelt Helle
Gamle Andøyvei 18B
4623 KRISTIANSAND

Vår ref.:
201404861-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.05.2014

Gamle Andøyvei 18B - 8/353 - garasje - tillatelse

Byggeplass:	Gamle Andøyvei 18 B	Eiendom:	8/353
Tiltakshaver:	Kirsti Sommerfelt Helle	Adresse:	Gamle Andøyvei 18B 4623 Kristiansand
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje /Oppføring		

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 15.5.2014.

Søknaden omfatter oppføring av garasje 1 m fra tomtegrense i sørvest. BRA for nybygget blir 25,9 m².

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for Voie og Brøvig. Godkjent 29.11.1954. Mindre vesentlig reguleringsendring av 19.3.2003. Formål: Bolig.

Naboene har gitt samtykke til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Før garasjen kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Telefon

E-postadresse

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296745

Gebyr:

Gebyr kr. 5.100,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 5.600,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Gyldighet:

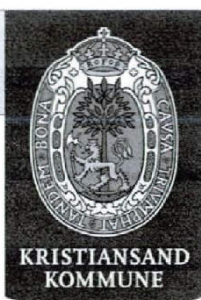
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Brevik
Saksbehandler

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.



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



Gnr.: 8 Bnr.: 353 Fnr.: Snr.:
Adresse: Gamle Andøyvei 18 B
Sokkelhøyde:

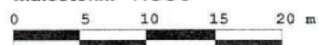
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

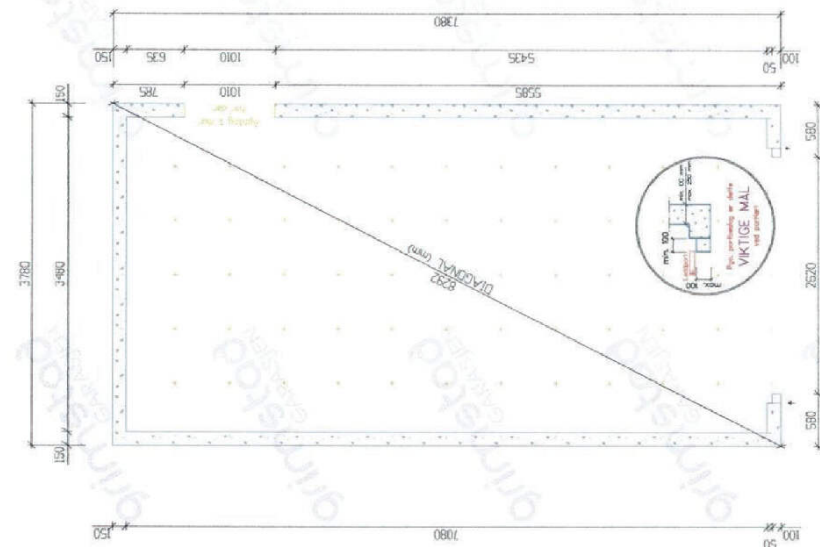
Målestokk: 1:500



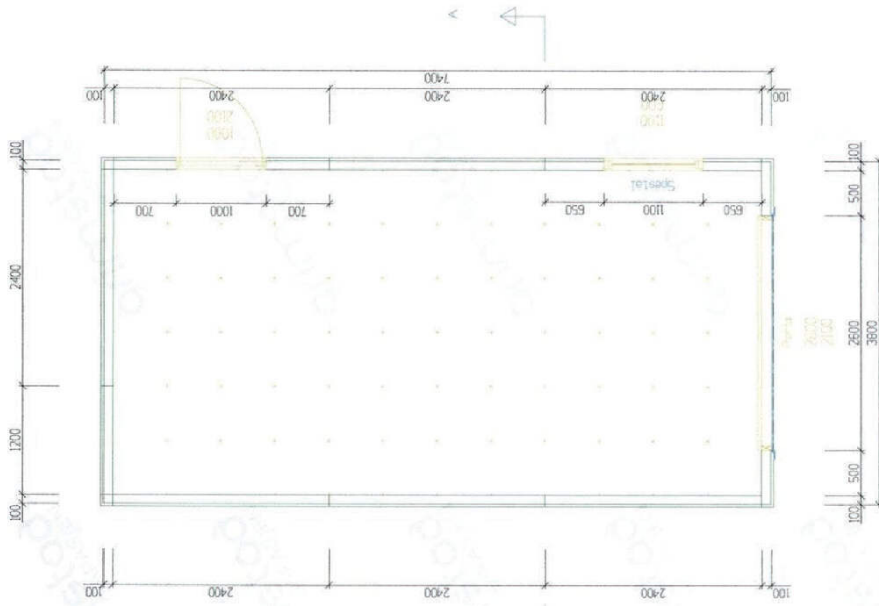
Dato: 10.04.2014

Sign.: Ragnhild Brevik RB





Plan grunnmur



Plan elementer

- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv - Målt i portåpning og dør!
- Ved port må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert.
- Toppen av ringmuren må være i vater

grimstad GARASJEN		Beskrivelse	Kirsti Sommerfelt Helle
BYA= 28,1 m ² BRA= 778549		Kunde	778549
Gr. 1:50		Oppr. 92038	meb
1:50		Revisjon	3°
1:50		Dato	10.05.2014
1:50		Prosjekt	77851503
1:50		Prosjekt	77851503
1:50		Tilgjengelighet: 10.05.2014	
1:50		Tilgjengelighet: 10.05.2014	
1:50		Tilgjengelighet: 10.05.2014	

*Fullmakt
Firmaattest*

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr.8 bnr.3 erklærer herved for seg og fremtidige eiere, at eier av gnr.8 bnr.353 har rett til anlegg og vedlikehold av vann- og kloakkledning over vår eiendom frem til offentlig ledningsnett.

Videre har eier av gnr.8 bnr.353 veirett over gnr.8 bnr.3, samt rett til vedlikehold.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr.8 bnr.3 og kan ikke heves uten godkjenning av Kristiansand kommune.

Kristiansand, den *28.8.03*.....

Gøran Røstad

Gøran Røstad

020875

Personnummer

Sølve Høyrem

Sølve Valsgård Høyrem

281275

Personnummer

Doknr: 4183 Tinglyst: 08.03.2004 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM*Kan tinglyses**for* Meglerhuset
Sæberg as
Solend, eiendomsmegler og MFA

Vi samtykker i tinglysing
For Din Eiendom og tilleggs firmaattest
Kr. sand. *4/3-04*

*SAN RUM BERÅR**Dok 2004100.935*

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 353, Seksjonsnr 1	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	202 Voie
Veiadresse:	Andøybakken 53, gatenr 20359	Valgkrets:	2 Ytre Vågsbygd
(fra bruksenhet)	4623 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010501 Voie
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.04.2004	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/2
Arealkilde:				Areal felles tomt:	679,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/8/353	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/8/353/0/1	0,0
			Mottaker	4204/8/353/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	02.04.2004	Avgiver	4204/8/353	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/8/353/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Andøybakken 53	Bolig	102,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.07.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	102,0	Igangset.till.:	26.09.2003
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	102,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.05.2004
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21347973			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			51,0		51,0				
H01	1		51,0		51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300168379			Antall etasjer:	1

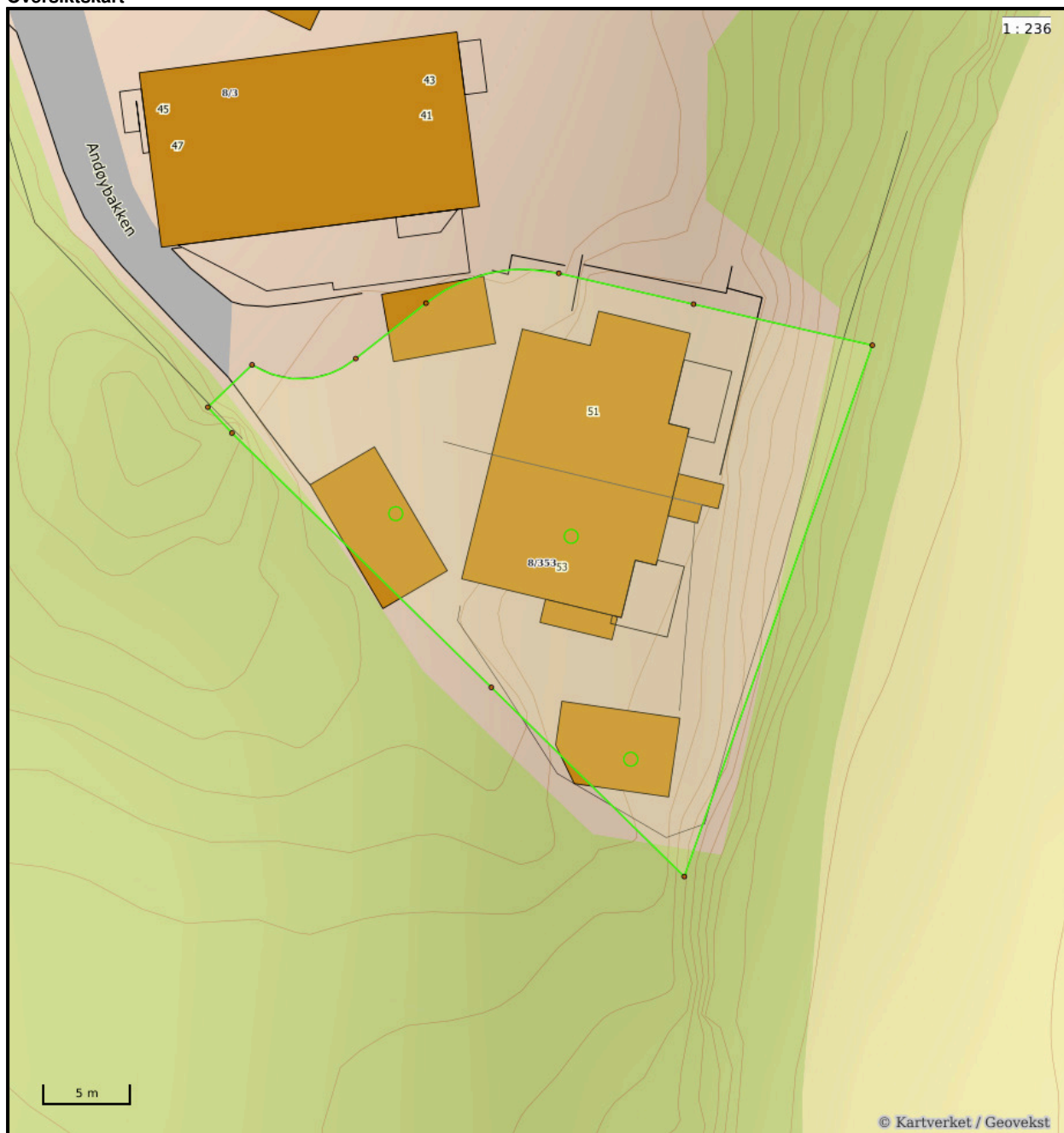
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				17,0	17,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

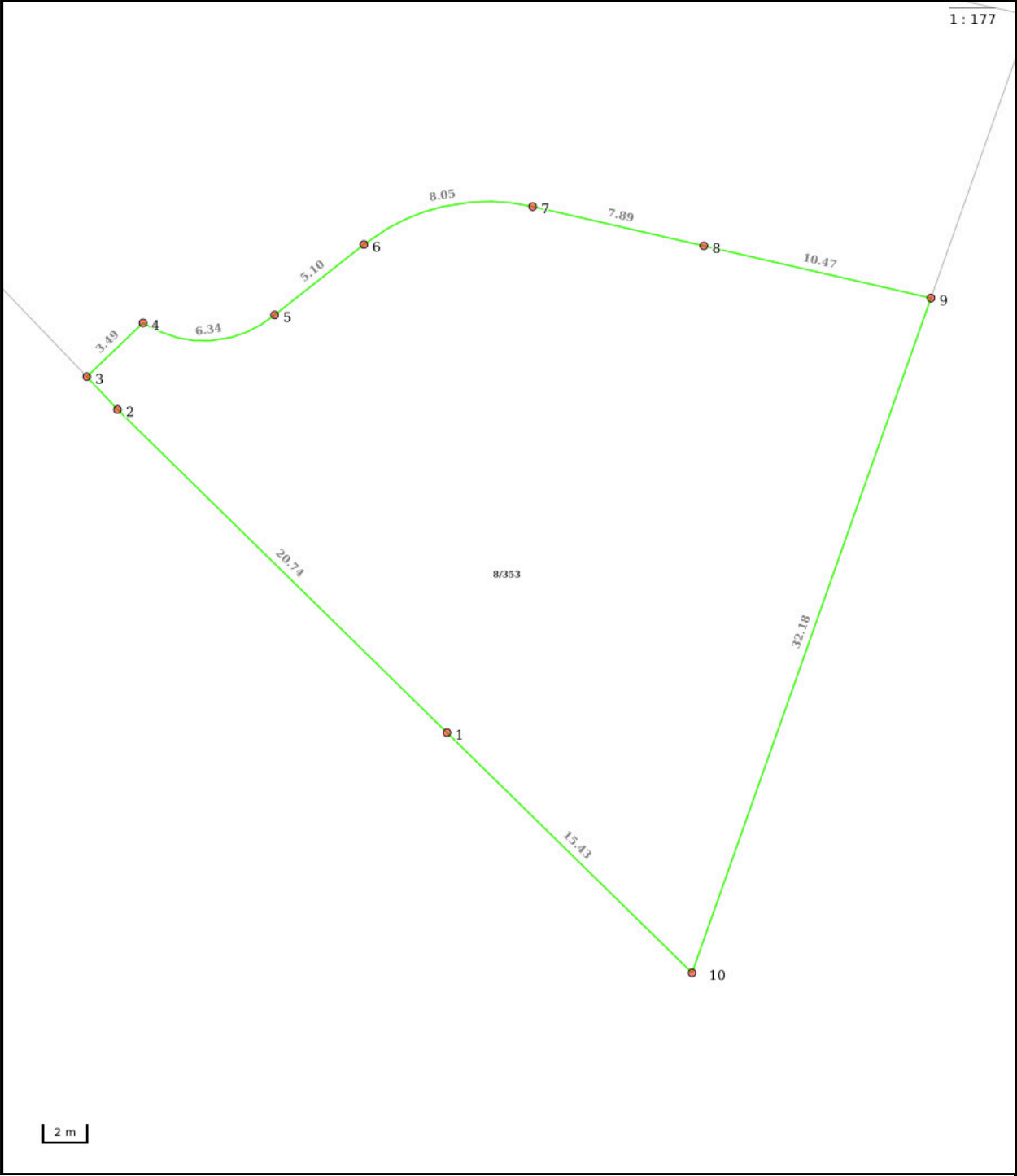
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 679,20m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 441 454,01	439 418,22	20,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 441 467,15	439 402,18	2,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
3	6 441 468,50	439 400,68	3,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 441 471,13	439 402,98	6,34m	Terrengmålt	10	-5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 441 472,02	439 408,84	5,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 441 475,52	439 412,55	8,05m	Terrengmålt	10	9,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 441 477,90	439 419,96	7,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 441 476,82	439 427,78	10,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 441 475,40	439 438,15	32,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 441 444,23	439 430,16	15,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 24.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 8 Bruksnr.: 353 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Andøybakken 53, 4623 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250434

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 24.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 353 **Seksjonsnr.:** 1

Adresse: Andøybakken 53, 4623 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250434

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Andøybakken 53

Dato: 24.09.2025

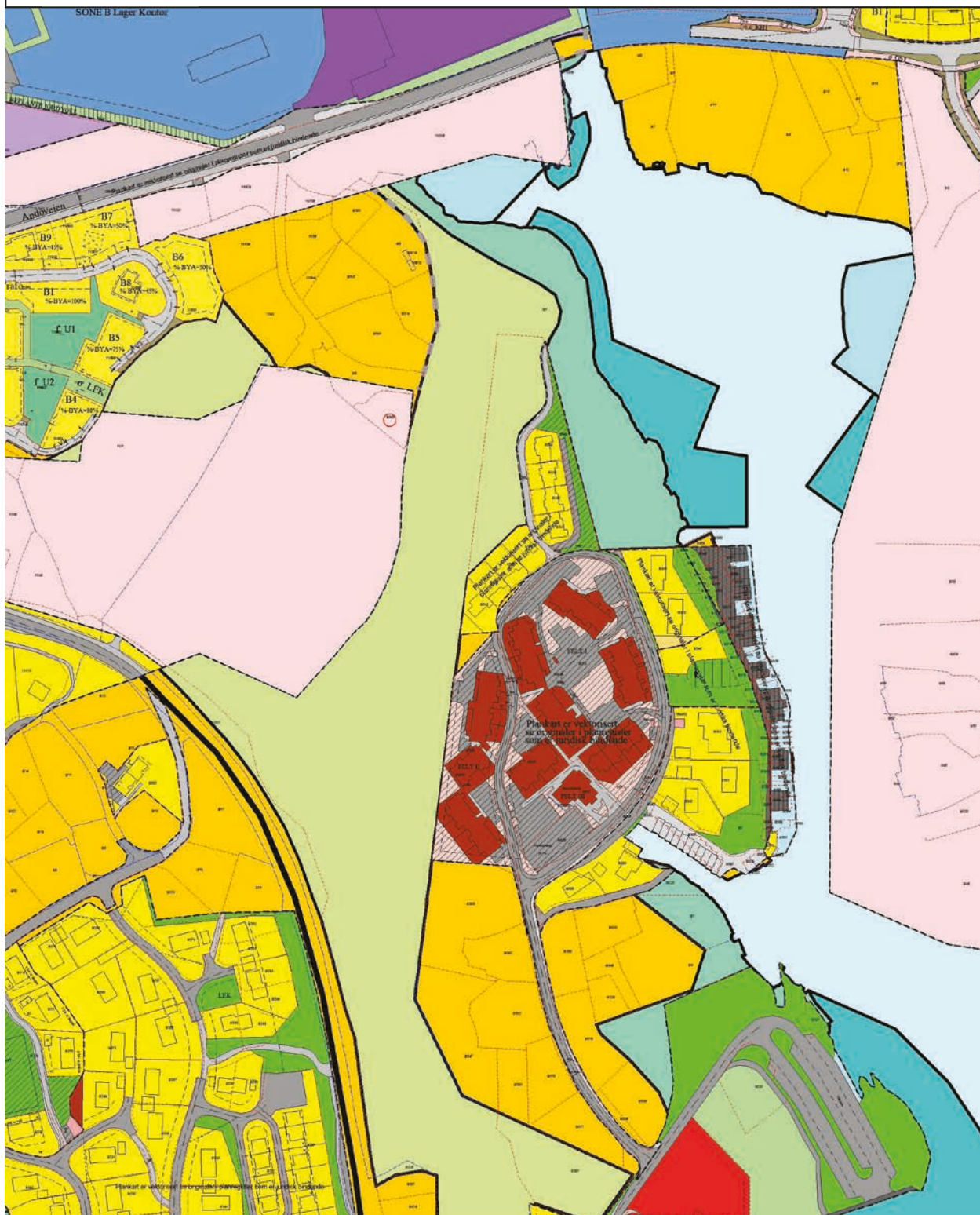
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for del av Voie og Brøvik.

Stadfestet 29. november 1954.

§ 1.

Det regulerte området er på planen begrenset med rød strek. Innenfor dette området plasseres bygningene i forhold til veger og grenser som angitt på reguleringsplanen.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen vilamessig bebyggelse i 1, 1 1/2 eller 2 etasjer. På tomten kan det, dersom bygningsrådet godkjenner det, oppføres en garasje eller et uthus på inntil 30 m².

På tomten Voielia 10 kan oppføres 5 boenheter.

§ 3.

På tomtene Veg 11 nr. 3, 5, 7, 9, 11 Veg 12 nr. 8 og 10 kan det oppføres hus på 1 eller 1 1/2 etasje.

§3AKombinert formål.

Innenfor arealet A,B,og C kan oppføres forretning (Trykkeri/lager) i byggets underetasje.

Max T-BRA = 170 m²

Og 4 leiligheter innenfor areal B, og C i 1. og 2. etasje.

Max. Mønehøyde 9,5 m og max. Gesimshøyde 6,5 , begge regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde.

Byggeområde boliger

Innenfor areal D kan oppføres leilighet i 1 etasje. Max mønehøyde 7,0 m.

§ 4.

Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m.

§ 5.

Bygningene skal ha sadel- eller valmtak med takvinkel mellom 22 1/2 og 45 grader.

§ 6.

Bygningsmyndighetene skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

§ 7.

Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådets godkjent måte. Gjerder skal ikke ha større høyde enn 1,20 m og innenfor samme tomtegruppe bør de ha ensartet konstruksjon og høyde.

§ 8.

Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningsloven og forskrifter, og de til enhver tid gjeldende vedtekter i kommunen.

§ 9.

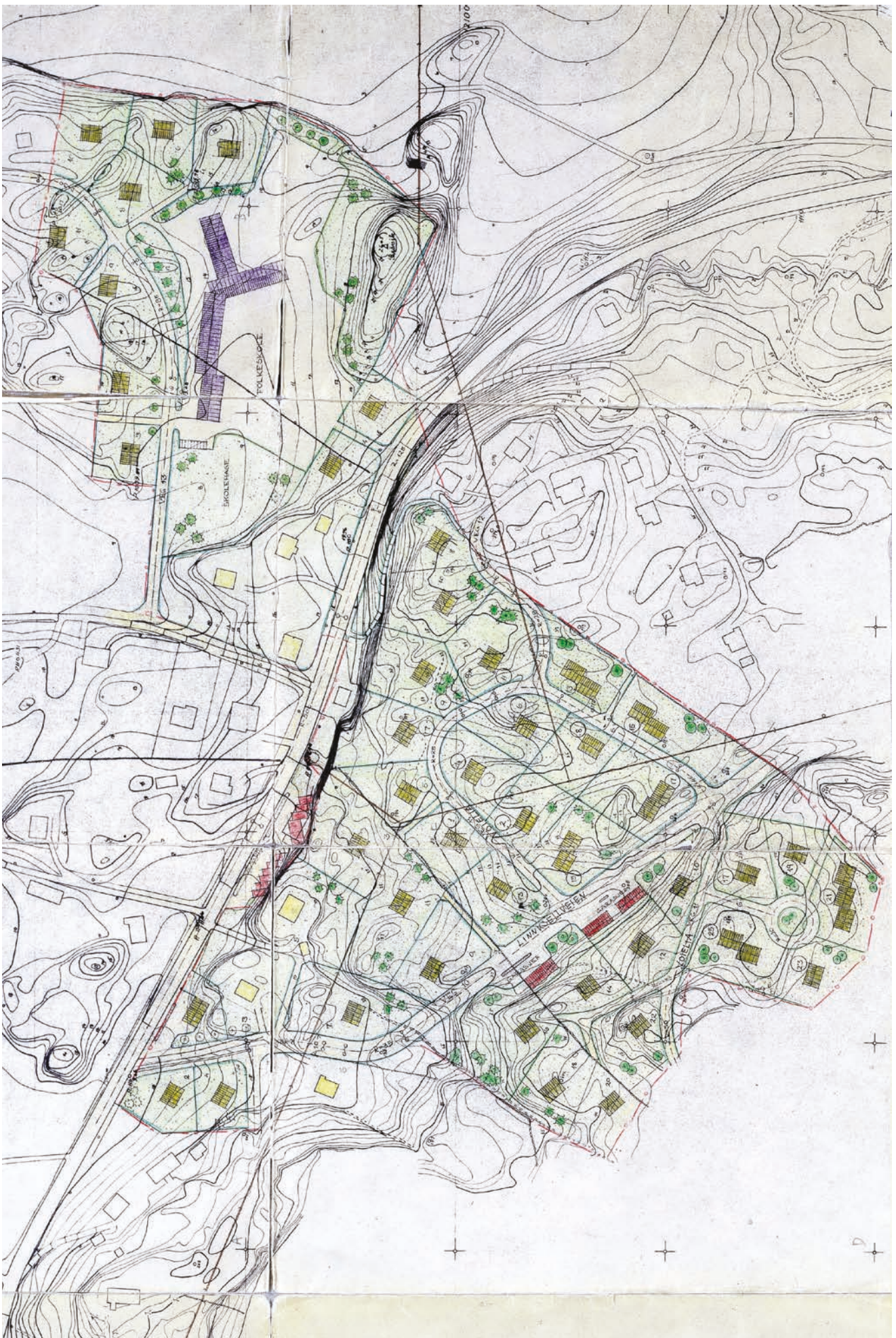
Der er ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

§ 10.

Bygningsrådet kan dispensere fra vedtektene når særlige grunner taler for det, og når det skjer innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes kommune.

Mindre vesentlig reguleringsendring for Voelia 10, godkj. Byutviklingsstyret 25.08.2005.

Reg. bestemmelsene korrigert etter dette.



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/8/353/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

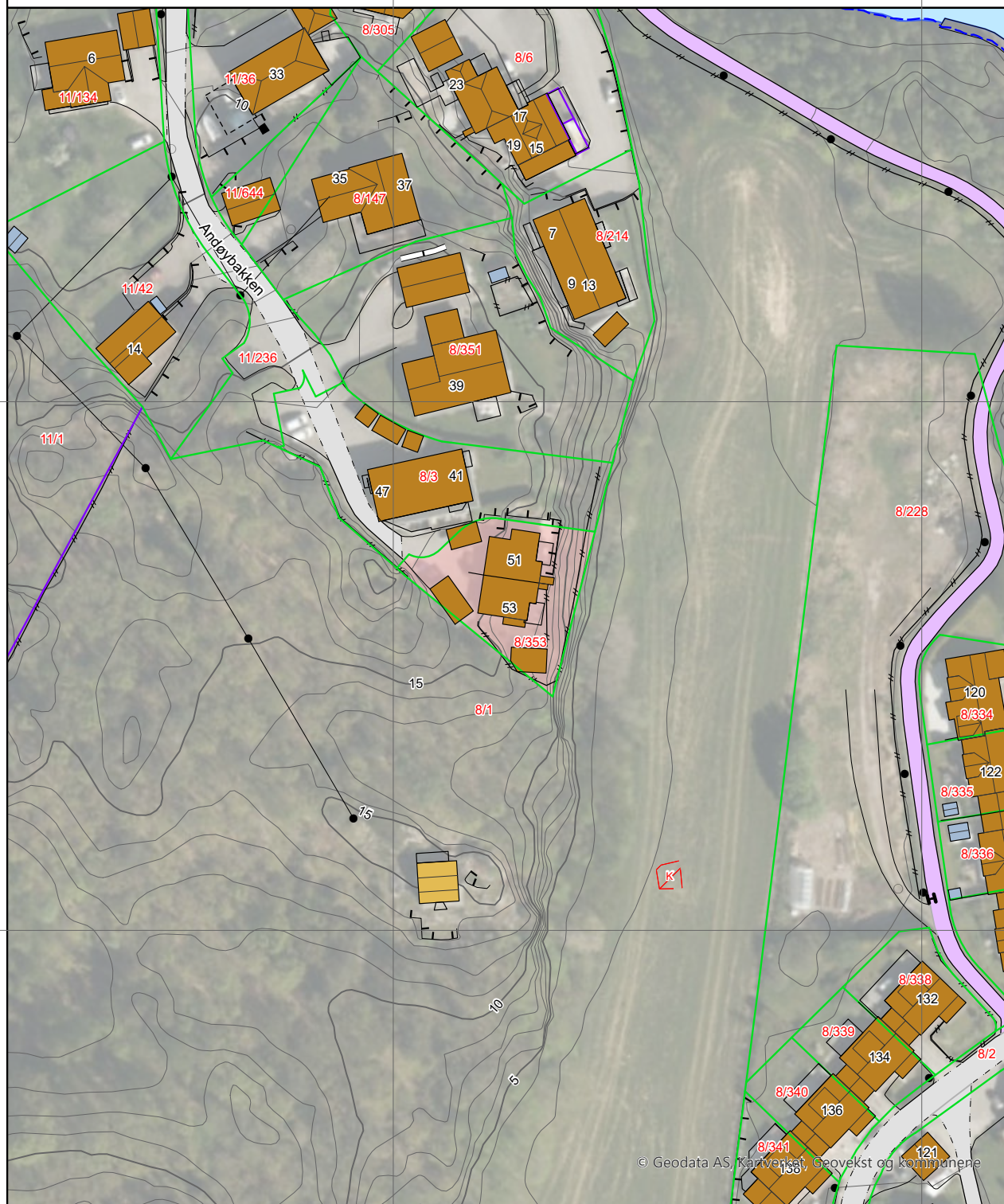
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 24.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/8/353/0/1

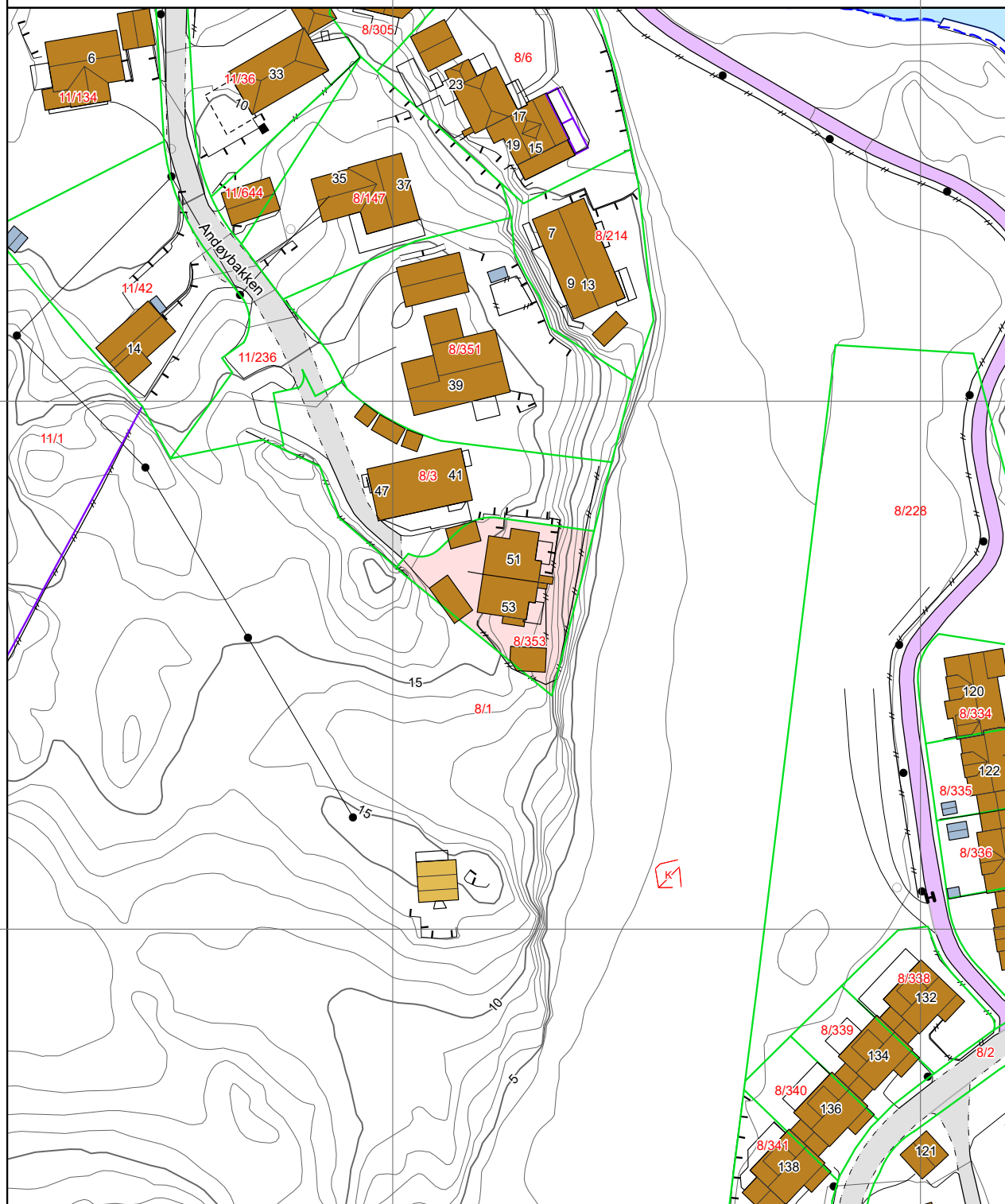
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 24.9.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

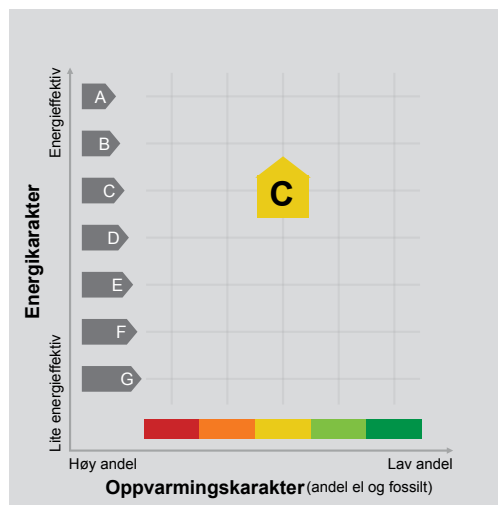
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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

ENERGIATTEST



Adresse	Andøybakken 53
Postnummer	4623
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	353
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21347973
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182880
Dato	22.10.2025



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

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

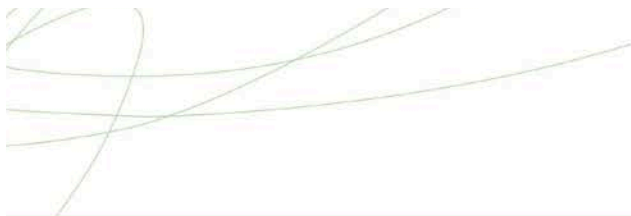
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2004
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 104
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

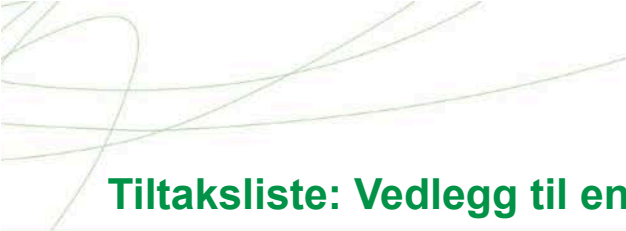
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Nabolagsprofil

Andøybakken 53 - Nabolaget Voie - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andøya industripark Linje 51	4 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 6.4 km
Kristiansand Kjevik	27 min

Skoler

Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 15 klasser	18 min 1.6 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 43 elever, 5 klasser	23 min 2 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 309 elever, 17 klasser	5 min 2.5 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	6 min 2.9 km
Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 3.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 7.9 km

Ladepunkt for el-bil

Andøyfaret	10 min
------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

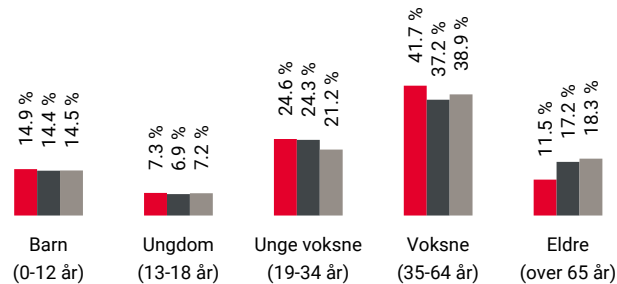
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voie	536	232
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Andungen barnehage (1-5 år) 113 barn	10 min 0.8 km
Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn	11 min 1 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Ytre Vågsbygd PostNord	6 min 0.5 km
Meny Vågsbygd PostNord	16 min 1.4 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



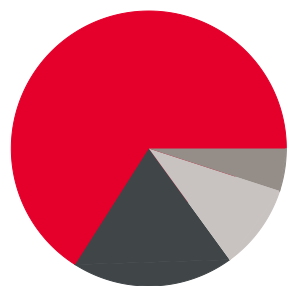
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

⚽ Andøya	9 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.8 km	
⚽ Fruens allé balløkke	10 min	🚶
Fotball	0.9 km	
🚴 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	5 min	🚗
🚴 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	6 min	🚗

Boligmasse



66% enebolig
19% rekkehus
5% blokk
10% annet

«Det er utrolig flott område og flotte naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

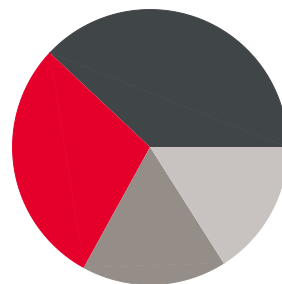
7 min 🚗



Apotek 1 Sagmyra

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



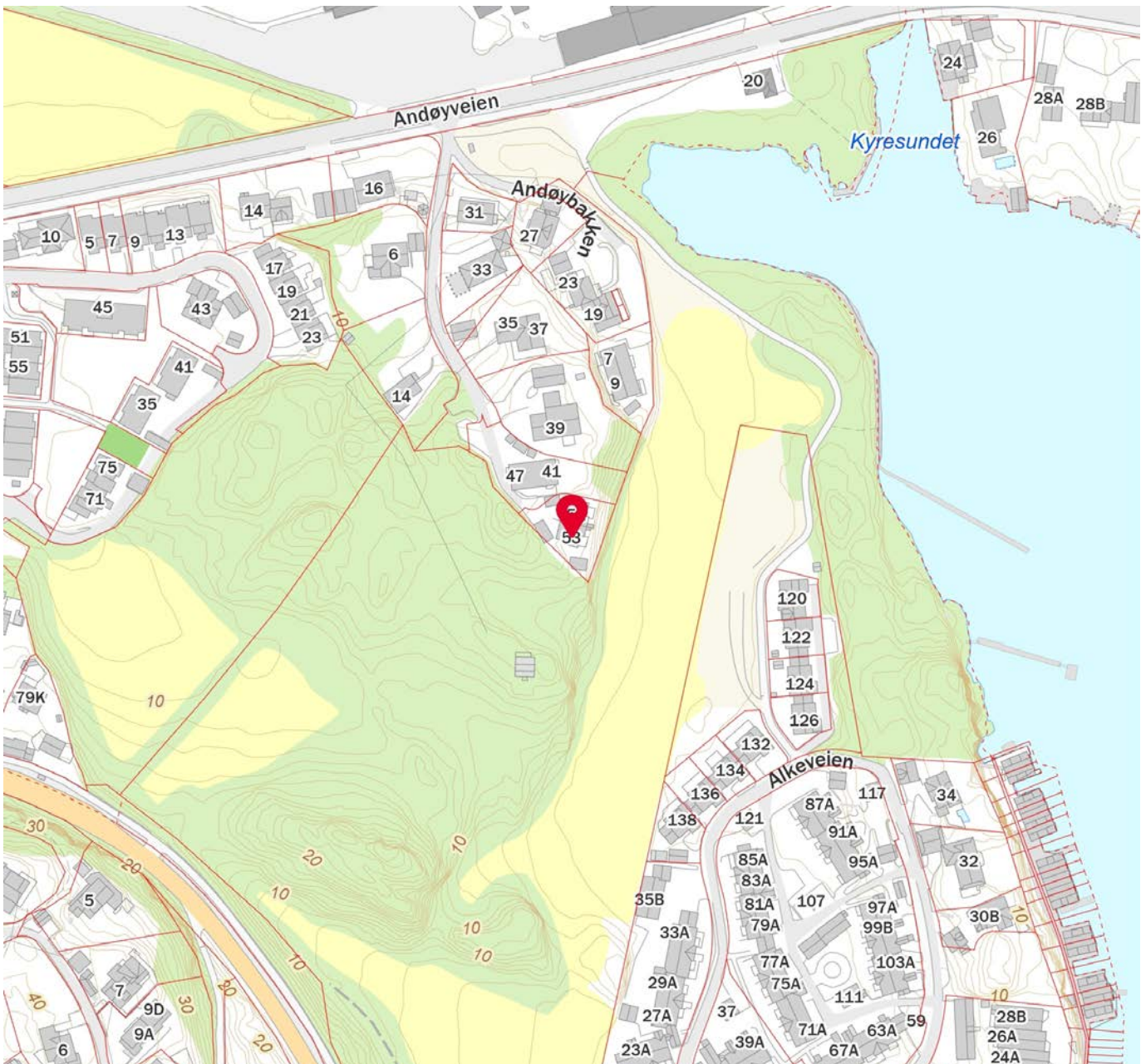
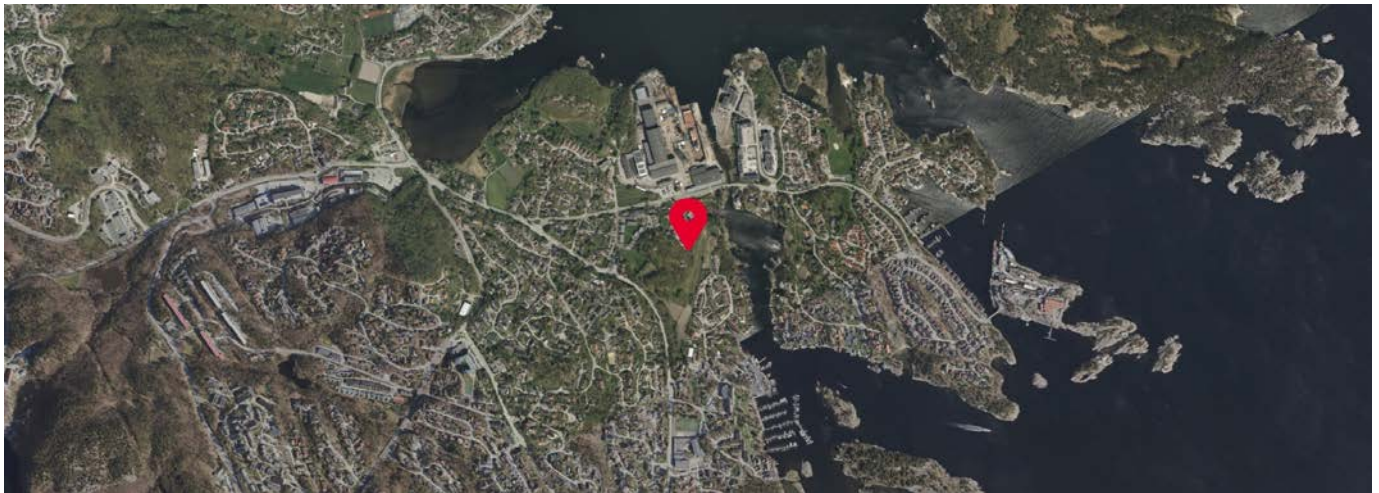
0%

45%

Voie
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Andøybakken 53
4623 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre