

VOIE / ANDØYA

GAMLE ANDØYVEI 43, 4623 KRISTIANSAND S

Våje Gård | Historisk renovert enebolig | Solrik og lun hage | Stabbur | Dobbel garasje | Hagestue



Prisantydning: 8 990 000,- + omk

exbo



Meglerns kommentar

Velkommen til Gamle Andøyvei 43 - Presentert av eiendomsmegler Terje Kvelland Skaara | Exbo Eiendomsmegling

Dette er et sjeldent tilbud i Kristiansand! En erverdig og særegen eiendom med historie tilbake til slutten av 1700-tallet. Boligen kombinerer klassisk arkitektur og tidstypiske detaljer med gode oppgraderinger de senere år.

Innholdsrik planløsning med flere stuer, 4 soverom, 2 bad, flott kjøkken fra 2019 og hyggelig hagestue med vedfyrt pizzaovn. Lekker kakkelovn og restaurerte ornamentvinduer gir særpreg og atmosfære.

Solrik og pent opparbeidet tomt med stabbur, gode uteplasser og dobbel garasje med loft. Eiendom med sjel – for den som ønsker noe helt spesielt.

Velkommen til visning - Husk påmelding i god tid

Adresse	Gamle Andøyvei 43
Prisantydning	8 990 000,- + omk.
Omkostning	240 540,-
Totalpris	9 230 540,-
BRA-i/BRA Total	213/289 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1795
Tomt	940.5 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

116 Boligkjøperforsikring

118 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 213 kvm
 BRA - e: 76 kvm
 BRA totalt: 289 kvm
 TBA: 23 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-i: 138 kvm. Vindfang, gang, bad 1, kjøkken, 2 stuer, soverom, bad 2, vaskerom, garderober

.
 BRA-e: 16 kvm. Hagestue

.
 2. etasje
 BRA-i: 75 kvm. Gang, 3 soverom, kontor, 4 kott

.
 Byggetegninger
 Det foreligger ikke tegninger
 Kommentar: Ingen byggesaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk

.
 TBA fordelt på etasje
 1. etasje
 23 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 41 kvm. Garasje, bod

.
 Byggetegninger
 Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
 Kommentar: Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er laget en bod i garasjen.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 19 kvm. Vindfang, stabbur

Byggetegninger
 Det foreligger ikke tegninger

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftsetasjen har takhøyde til vannrett himling fra rundt 1,93m til rundt 2,06m. 1 etasje har takhøyde fra rundt 2,05m til rundt 2,38m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

940.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Nydelig opparbeidet tomt. En solrik og svært lun sør-vest vendt hage og uteplass rett ut fra stuen.

På østsiden ved stabbur/garasje er det fine muligheter for de som vil etablere grønnsakshage, dyrking, etc. En flott eiendom med flere hyggelige soner. Må oppleves!

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet like ved Andøya i Ytre Vågsbygd. Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig nabolag i en blindvei. I nærområdet finner du blant annet lekeplasser, balløkke, badestrender med svaberg, turstier, Andøya Gård, småbåthavn og barnehager. Sjøstrand barneskole og Møvik ungdomsskole ligger rundt 2 km unna, med trygg skolevei langs sykkelsti. Det er kort vei til dagligvarebutikk, med Joker ca. 300 meter unna. Kristiansand sentrum ligger ca. 8 km unna.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Selger

Morten Grumheden Aggvin
 Elisabeth Grumheden Aggvin

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Dobbel garasje oppført i 2019, samt parkering i egen gårdsplass.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalg rapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder:

Stor og effektiv kakkelovn fra Gabriel, installert 2019.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 990 000

Kommunale avgifter

Kr 23 282

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning.

Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 5 820

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 523 908

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 6 095 630

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 882 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 11, bruksnummer 902 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:

4204/11/882:

13.08.2019 - Dokumentnr: 929573 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om avstand fra garasje til kommunal vann/avløpsledning

Bestemmelse om rett til adkomst for nødvendig tilsyn

24.11.2014 - Dokumentnr: 1027885 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:11 Bnr:749

01.01.2020 - Dokumentnr: 1874237 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:11 Bnr:882

13.08.2019 - Dokumentnr: 929573 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om avstand fra garasje til kommunal vann/avløpsledning

Bestemmelse om rett til adkomst for nødvendig tilsyn

24.11.2014 - Dokumentnr: 1027885 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:11 Bnr:749

01.01.2020 - Dokumentnr: 1874237 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:11 Bnr:882

4204/11/902 (felles areal):

13.08.2019 - Dokumentnr: 929573 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand
Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om avstand fra garasje til kommunal vann/
avløpsledning
Bestemmelse om rett til adkomst for nødvendig tilsyn

24.11.2014 - Dokumentnr: 1027885 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:11 Bnr:749

01.01.2020 - Dokumentnr: 1874237 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:11 Bnr:882

13.08.2019 - Dokumentnr: 929573 - Bestemmelse om
bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand
Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om avstand fra garasje til kommunal vann/
avløpsledning
Bestemmelse om rett til adkomst for nødvendig tilsyn

24.11.2014 - Dokumentnr: 1027885 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:11 Bnr:749

01.01.2020 - Dokumentnr: 1874237 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:11 Bnr:882

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Garasje fra 2019.
Det er krav om ferdigattest på garasjen. Eier har ikke søkt om ferdigattest, men plikter å fremskaffe dette før overtagelse.

14.07.2020 - Ferdigattest pipe rehabilitering.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan for Voie gård, Gnr. 11 Bnr. 749, plan nr. 957. Godkjent 23.01.2008. Formål bolig B8.
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Boligen er registrert i SEFRAK registeret. Byantikvaren godkjente byggingen av garasje og mindre tilbygg på boligen (entre som ble utvidet og omgjort til kombinert vaskerom/entre) i 2019.

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

Stabbur er trolig vernet (info fra selger). Dette er ikke spesifikt opplyst om i kommunale papirer.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett

kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

224 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

225 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

240 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 215 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 230 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 240 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

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

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 182 355,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler / Partner

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

23.05.2026











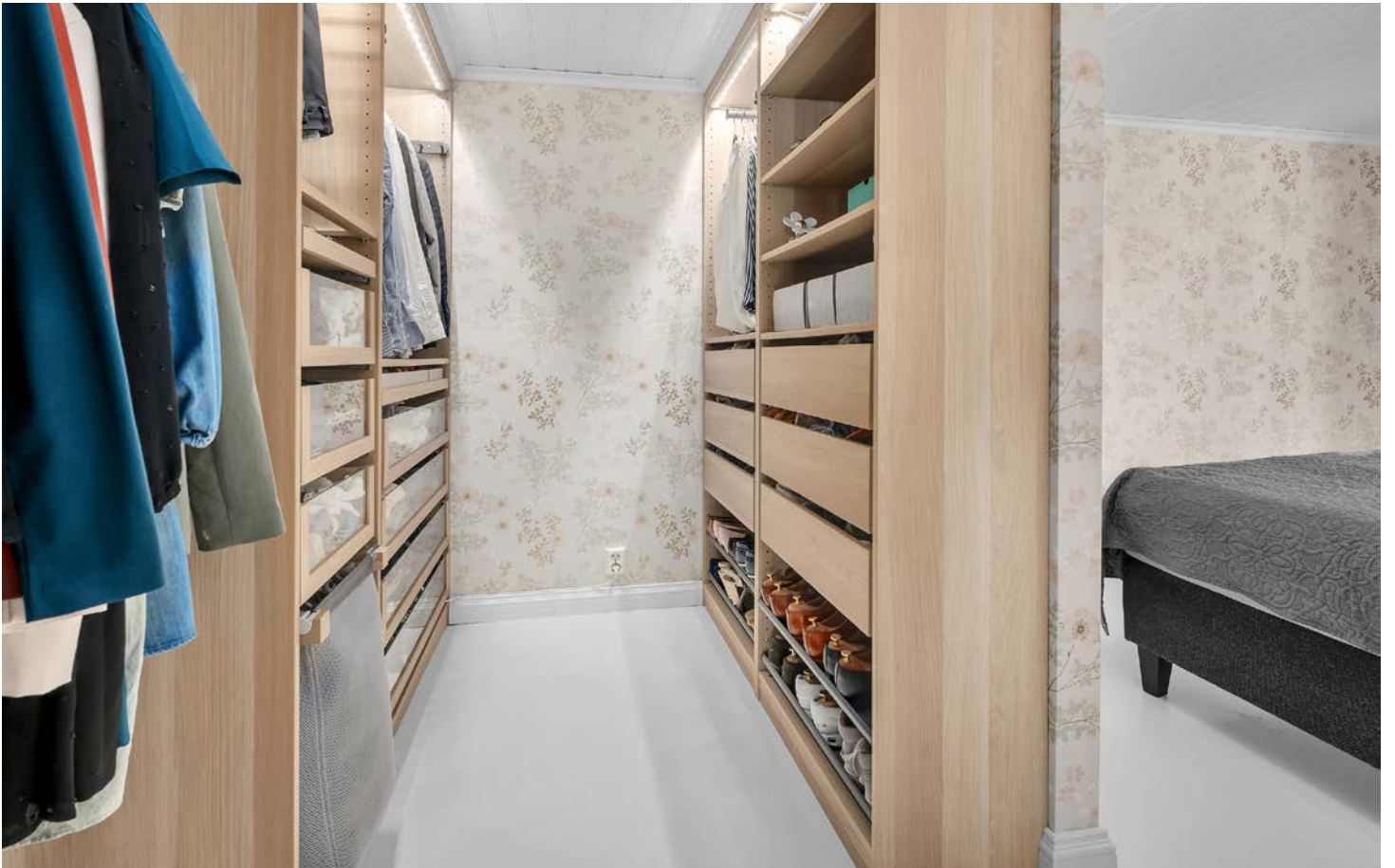






































En eiendom med historie, sjel og særpreg

Dette er en sjelden anledning til å overta en eiendom med røtter tilbake til slutten av 1700-tallet. Boligen ble oppført som lystgård for Andreas Heyerdahl i perioden ca. 1795–1798, i en tid hvor velstående borgere etablerte landsteder utenfor bykjernen. Plasseringen ble valgt nettopp for sin nærhet til byen, samtidig som man fikk frihet, grønne omgivelser og god adkomst – blant annet via kjerrevei etablert i området.

Bygningen bærer fortsatt preg av sin klassiske opprinnelse, med et markant og symmetrisk formspråk, karakteristisk inngangsparti og tidstypiske detaljer. Samtidig har boligen gjennomgått flere tilpasninger opp gjennom årene, blant annet utvidelser og overgang til helårsbolig på 1800-tallet, noe som har gitt boligen den romslige og funksjonelle planløsningen man ser i dag.

I dag fremstår eiendommen som en harmonisk kombinasjon av historie og moderniserte kvaliteter. Restaurerte ornamentvinduer, vakre detaljer og en stemningsfull kakkelovn fra Gabriel vitner om respekt for byggets opprinnelse, mens oppgraderinger som kjøkken fra 2019 og andre standardhevinger gir god bokomfort.

Uteområdene forsterker helhetsinntrykket. Den lune, solrike hagen skaper en privat ramme rundt eiendommen, med flere oppholdsplasser og en innbydende hagestue med vedfyrt pizzaovn som naturlig samlingspunkt. På tomten står også et vernet stabbur, som ytterligere understreker eiendommens historiske karakter.

Dette er ikke bare en bolig, men et stykke lokal historie – en sjelden eiendom for den som ønsker noe med identitet, atmosfære og varig verdi.



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

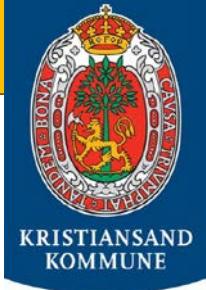




Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 11 Bnr.: 882 Fnr.: Snr.:
Adresse: Gamle Andøyvei 43
Areal i m2: 940,5
Anm.:

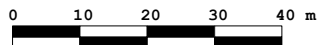
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 06.05.2026

Sign.: Anita Raustøl



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260108	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elisabeth Grumheden Aggvin	Morten Grumheden Aggvin
Gateadresse	
Gamle Andøyvei 43	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4623
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	1483448

Document reference: 1001260108

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad 1 er renoverert fra bunn i 2019. Samtidig ble det bygget nytt vaskerom i tilbygg. Arbeid utført av Rør i Sør, Muremester Knutsen og Oneco Elektro.
Arbeid utført av	Diverse selskaper, se beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Bad 1 er renoverert fra bunn i 2019. Samtidig ble det bygget nytt vaskerom i tilbygg. Arbeid utført av Rør i Sør, Muremester Knutsen og Oneco Elektro.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Tilbygg og vaskerom godkjent av Kristiansand Kommune.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av bad og etablering av nytt vaskerom.
Arbeid utført av	Rør i Sør

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

Nei Ja

Beskrivelse	Var fuktinnslag gjennom åpning i grunnmur på en vegg når vi overtok huset i 2019. Drenert langs vegg og tettet åpninger. Ikke registrert problemer siden.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Vanninntrengning gjennom overgang takstein/vegg mot nord i 2020. Feil rettet av Byggmester Pettersen AS, samt byttet vindu og renoverert vegg med ny vindtetting, lufting og kledning.
-------------	--

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

Beskrivelse	Fantes enkelte sprekker i eldre teglpipe ved overtakelse. Pipe ble renoverert av Varmefag Kristiansand med nytt innvendig pipeløp. Videre ble peis revet og erstattet av ny ovn.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Hadde vært sprekker i gulv i utestue/gang/bad før vi kjøpte huset, etter sprengning på naboeiendom. Dette ble utbedret av forrige eier gjennom forsikringsoppgjør ledet av Gjensidige. Bad 2 ble i den forbindelse renoverert. Tidligere eier har bekreftet at alt arbeid ble utført av godkjente selskaper i alle fag, uten at vi har dokumentasjon på arbeidet.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har vært gamle lekkasjer bak kledning/punktlekkasjer som har medført noe råte i enkelte laftestokker. Dette ble utbedret ifm bytte av kledning på to vegger i 2020. Arbeidet ble utført av TPL AS.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert mye av det elektriske i 2019, herunder nytt opplegg i ny garasje/vaskerom og kjøkken med nye kurser til blant annet varmpumpe, el-billader og hvitevarer, samt generelle utbedringer. Arbeid utført av OneCo Elektro og Elektromesteren. Husvarme installerte dobbel varmpumpe (luft-luft) i 2020.
Arbeid utført av	Diverse, se beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Å Energi Nett kontrollerte anlegget i 2020 eller 2021 (usikker på eksakt årstall, men etter at vi overtok og utbedret huset).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Dobbel lader installert på egen kurs med lastbalansering mellom, totalt 25A.
--

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bi-inngang ble revet og det ble bygget nytt tilbygg med vaskerom i 2019. Arbeidet ble utført av TPL. Garasje bygget av MP Bygg AS i 2019, grunnarbeid utført av Aasland Entreprenør. Kledning på to vegger (sør og øst) byttet, inkl. utlekting og ny vindtetting i 2020. Samtidig ble vinduene på disse veggene skiftet. Kledning på en vegg mot nord, samt overgang mot tak utbedret med utlekting, vindtetting og ny kledning av Byggmester Pettersen i 2021, samt nytt vindu.
Arbeid utført av	Diverse, se 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

Beskrivelse

Innredet hobbyrom på loft i garasje, ikke søkt om til varig opphold. Boligen er opprinnelig registrert som tomannsbolig i Kristiansand Kommunes registre, men selger kjenner ikke til bakgrunnen for dette og når innredningen ble endret til enebolig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eiendommen er pliktig medlem i velforeningen i Gamle Andøyvei.

Document reference: 1001260108

Tilleggs kommentar

Boligen er opprinnelig bygget i 1795, mens kommunens registre sier byggeår rundt 1860. Påbygg/endringer er trolig gjort i flere omganger, uten at selger har oversikt/kjennskap til dette.

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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigenede 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.


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Aggvin	a38f97a94985fa089f2b6 0f6afaa344a3dd59ab0	19.05.2026 17:33:54 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Aggvin	82161718df2ae415f5dff0 982340ced1d9f8cce	18.05.2026 15:59:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260108

- 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>

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Andøyvei 43, 4623
KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

gnr. 11, bnr. 882

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 16579-6158

Eiendomsverdi ref nr: JH4309

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen
Ekstern Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

Enebolig med 1 etasje og loftsetasje oppført i 1795 og påbygd senere. Det er utført oppussing og en rekke oppgraderinger av boligen. Mye er utført i 2019-2020. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1795

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av sperrebukker med åsen og takspærre med finerplater som undertak. Betongtakstein som taktekkning, ståltakrenner, pipebeslag, gradrennebeslag og lufttelyrebeslag. En tømmervegg med eldre stående kledning. Tømmervegger og bindingsverk konstruksjon med nyere stående kledning. Mye av kledningen er fra 2020-2021. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2002 til rundt 2020. 3 vinduer i tre med enkle glass og takvinduer. Eldre inngangsdør, balkongdør og dør til krypkjeller. Nyere inngangsdør. Terrasse i treutførelse på terreng. Terrasse på terreng med skifer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med parkett, gulvbord og fliser. Malte vegger, tapet, tømmer og vegger med panel. Malte himlinger og panel. Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke i 1 etasje. Teglsteinspipe ble rehabilitert i 2019 ved at det ble lagt inn stålrør i pipa og vedovn montert. Pizzaovn er tilknyttet stålpipa fra 2021. Innvendig trapp i treutførelse. Eldre innvendige profilerte dører. Nyere innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 renoverert i 2019 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghegt toalett, baderomsinnredning og dusj med en glassvegg. Bad renoverert i ca. 2017-2018 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusj med 1 glassvegg. Vaskerom bygd i 2019 har gulv med fliser og sokkel fliser. Malte vegger, fliser på vegg ved blandebeholder og malt himling. Blandebeholder på vegg og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og stein benkeplate. 2 stekeovner, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere vannledninger av plast. Eldre vannledninger av kobber. Eldre avløpsrør av støpejern. Nyere avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Varmepumper fra 2020. 289 liters varmtvannstank fra 16.09.2019. Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i litt skrånet terreng oppført på gråsteinsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen byggesaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje

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

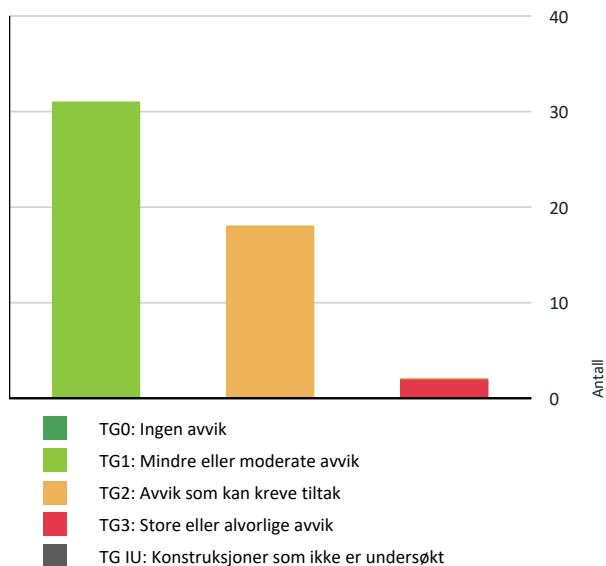
Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er laget en bod i garasjen. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

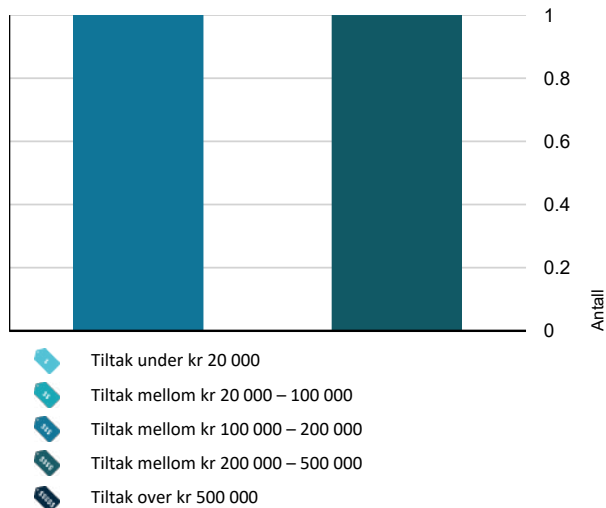
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1795

Anvendelse

Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard

Boligen holder en god standard.

Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt.

Kommentar

I henhold til Eiendomsverdi.no.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein som takteking besiktiget fra tak og bakkenivå. Siden taket (takteking) er observert fra tak og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på deler av taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Ståltakrenner, pipebeslag, gradrennebeslag og luftelyrebeslag besiktiget fra tak og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

En tømmervegg med eldre stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kledning og utvendig treverk har varierende slitasje, på utsatte steder vær slitasje og lite lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger.



! TG 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Tømmervegger og bindingsverk konstruksjon med nyere stående kledning. Mye av kledningen fra 2020-2021.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrebukker med åsen og takspærre med finerplater som undertak. Deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon og mye av innvendig takkonstruksjon er kledd med papp og tapet som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon på hovedtak har avvik/skjevheter. Noe av takkonstruksjon har angrep av skadedyr som er vanlig i eldre trekonstruksjoner. Takkonstruksjon har lite lufting og på undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre utlufting kan etableres og loft/takkonstruksjon/angrep av skadedyr bør holdes et øye med.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2002 til 2020.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

3 vinduer i tre med enkle glass og takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i tre med enkle glass og takvinduer med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for enkelte utskiftinger nærmer seg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre inngangsdør, balkongdør og dør til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Nyere inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse på terreng. Fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse på terreng med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skifer har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifer med bom kan løsne.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, gulvbord og fliser. Malte vegger, tapet, tømmer og vegger med panel. Malte himlinger og panel.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss/krakelering i gulv fliser på kjøkken. Eldre treverk har stedvis skade/angrep av skadedyr/borebille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

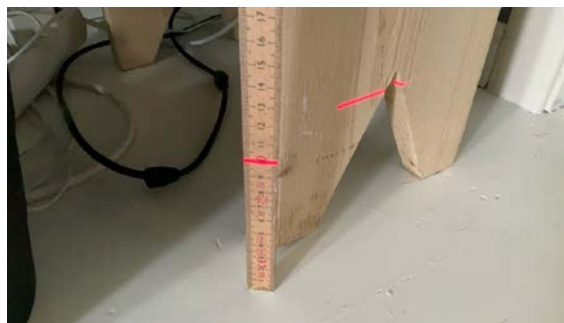
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i loftsetasjen opptil 46mm gjennom hele rom. Noen steder er det knirk i gulv.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Gulv av trebjelkelag i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i 1 etasje opptil 16mm gjennom hele rom.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet teglsteinspipe. Pipe har feierluke i 1 etasje. Teglsteinspipe ble rehabilitert i 2019 ved at det ble lagt inn stålrør i pipa og vedovn montert. Pizzaovn er tilknyttet stålpipa fra 2021



Tilstandsrapport



📍 TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Under boligen er det krypkjeller. Krypjkjeller med lav høyde er svært begrenset kontrollert. Det er montert ventilasjon/avsug i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Langs fjell kommer det inn noe vann. I bjelker i himling ble det ikke påvist unormale forhold men noen bjelker har angrep av skadedyr og noen noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger. Generelt kan grunnen i krypkjellere dekkes med plastfolie slik at fuktavsondringen fra grunnen senkes. Generelt er krypkjeller en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt/kondens/råte.



📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innvendige profilerte dører. Noen dører har lav høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innvendige dører med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Nyere innvendige profilerte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Bad renoverert i 2019 med dokumentert utførelse i form av opplysninger fra eier.

1 ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser, malt vegg og malt himling.

1 ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 35mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er nedsenket.

1 ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.



1 ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusj med en glassvegg. Det er sprekk i bryter/knapp på toalett.

1 ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD 1

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i ferdig hull i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad renoverert i ca. 2017-2018 med udokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er 20mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk ute på gulv og 20mm fall til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Del av gulv i dusj har lite/ikke fall til sluk. Hulltaking/tilpassing av flis er ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for at del av gulv i dusj har lite/ikke fall til sluk vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Risikoen for litt vannansamling i enkelte områder på gulvet.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk og eldre støpejernsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt på bad er udokumentert/ikke synlig. Støpejernsluk har slitasje og store deler av forventet bruktid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusj med 1 glassvegg.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i åpning i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom bygd i 2019 med dokumentert utførelse i form av opplysninger fra eier.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte vegger, fliser på vegg ved blandebatteri og malt himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med og sokkel fliser. Det er fall til sluk ved innebygd gulv ved blandebatteri på vegg. Fallforhold til sluk under innredning er ikke kontrollert da den ikke ble oppdaget på befaring men bilde sendt i ettertid.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk ved blandebatteri på vegg. Sluk under innredning er ikke kontrollert da den ikke ble oppdaget på befaring men bilde sendt i ettertid.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Blandebatteri på vegg og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i ferdig hull i skillevegg mot vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og stein benkeplate. 2 stekeovner, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Nyere vannledninger av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannledninger er ikke samlet i fordeler skap men drenerør til rom med tett gulv og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger bør samles i fordeler skap.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Eldre vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

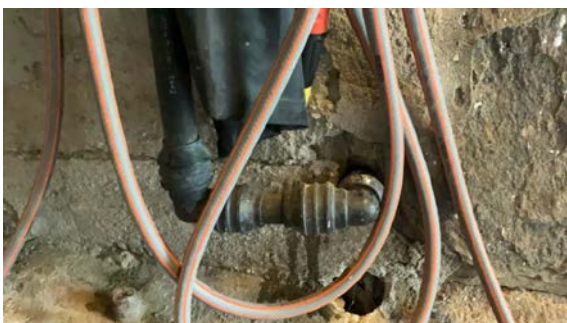
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for noen utskiftinger kan nærme seg.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Eldre avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på eldre avløpsrør er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Behov for utskiftinger nærmer seg.



! TG 1 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Nyere avløpsrør av plast.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumper fra 2020.



ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

289 liters varmtvannstank fra 16.09.2019.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Oppgradert mye av det elektrisk anlegget i 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

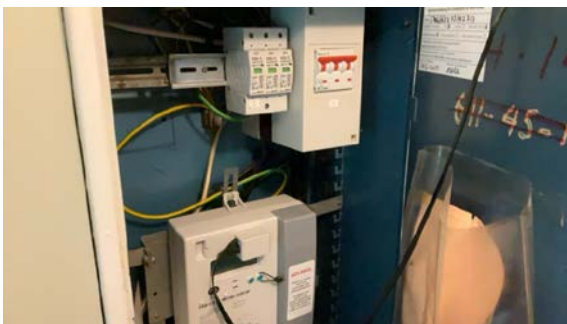
Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Men en gjennomgang av elektriker anbefales alltid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og løsmasser. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

! TG 3 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent/tvilsomt om det er benyttet noen form for drenering/fuktisikring langs utvendig grunnmur. Eier har utført noe tetting/drenering langs i vegg.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Der kommer inn noe vann langs fjell i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må dreneres langs utvendig grunnmur eller langs deler av utvendig grunnmur hvis krypkjeller skal bli tørre.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Grunnmur med noen ujevnheter og noen sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Boligen ligger i litt skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er enkelte steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kombinasjonen av alder og materiale på deler av innvendige vann- og avløpssystemet tilsier at også utvendige vann- og avløpsrør kan være av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår

2019

Kommentar

I henhold til Eiendomsverdi.no.

Standard

Garasje med ok standard.

Vedlikehold

Garasje er godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Stabbur

**Anvendelse**

Stabbur til eiers egen anvendelse.

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår er ukjent.

Standard

Stabbur har enkel standard.

Vedlikehold

Stabbur er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

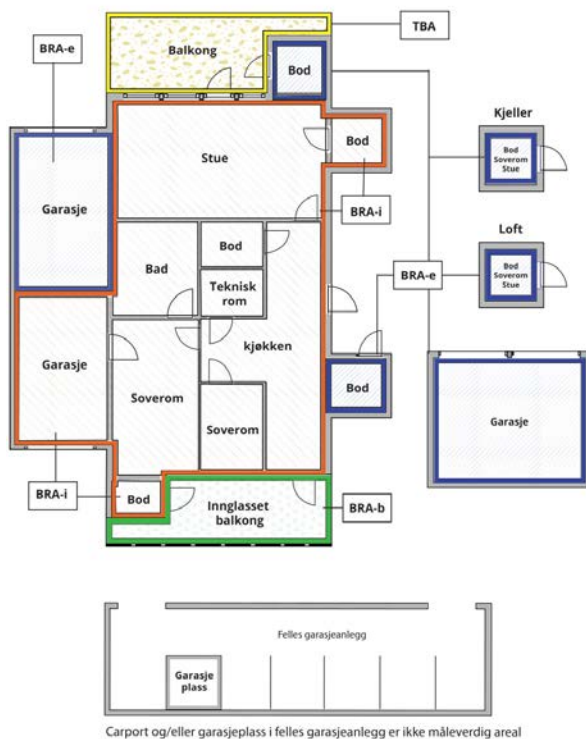
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	75			75	
1 etasje	138	16		154	23
SUM	213	16			23
SUM BRA	229				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, 3 soverom, kontor, 4 kott		
1 etasje	Vindfang, gang, bad 1, kjøkken, 2 stuer, soverom, bad 2, vaskerom, garderobe	Hagestue	

Kommentar

Loftsetasjen har takhøyde til vannrett himling fra rundt 1,93m til rundt 2,06m. 1 etasje har takhøyde fra rundt 2,05m til rundt 2,38m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen byggesaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiver. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er laget en bod i garasjen. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Vindfang, stabbur	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Morten Grumheden Aggvin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	11	882		0	940.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Andøyvei 43

Hjemmelshaver

Aggvin Elisabeth Grumheden, Aggvin Morten
Grumheden

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Litt skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen byggesaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.07.2020	Ferdigattest pipe rehabilitering.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	22.05.2026	Tilsendt bilde av sluk på vaskerom
3	22.05.2026	Info fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 06.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	11	Bnr:	882	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gamle Andøyvei 43, 4623 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	x
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: Bolig



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Gamle Andøyvei 43

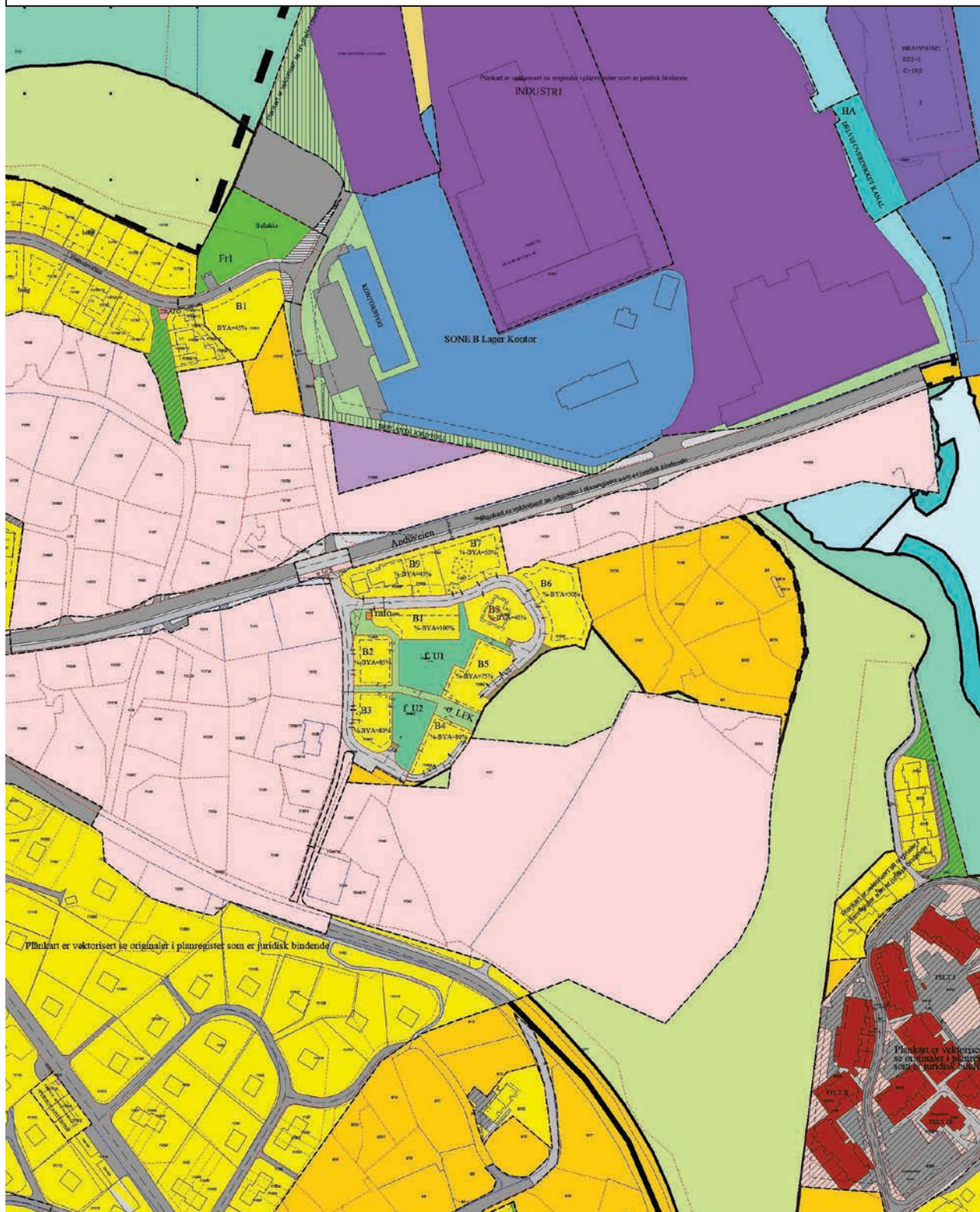
Målestokk: 1:3000

Dato: 06.05.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 957.
Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan

Voie gård, Gnr. 11, bnr. 749

Kristiansand kommune.

19.03.07

revidert i samsvar med Bystyrets vedtak av 23.01.2008.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal ha saltak/pulttak med takvinkel mindre eller lik 45°. Maksimal mønehøyde 8,5 m, målt i forhold til adkomstvei ved avkjørsel. Maksimal gesimshøyde for hus med saltak er 7,5 m, målt i forhold til midlere terrengnivå rundt bygning.

Det stilles krav til at bebyggelsen i området framstår variert innenfor et helhetspreg, hva angår former, fargeskala og materialbruk, og at den er tilpasset omgivelsenes karakter. Hver boligparsell skal ha plass til en bilplass.

Det tillates ikke vesentlige terrenginngrep utenfor byggegrensene innenfor byggeområdene, utover det som er nødvendig for å sikre adkomst.

Tillatt tomteutnyttelse innenfor planområdet er beregnet av bolig (%-BYA) inklusive bilplass og er angitt på plankartet for hvert enkelt delområde.

Ved samlet søknad om byggetillatelse for hvert delområde skal det vedlegges en utomhusplan som gjør rede for alle nødvendige høyder på murer, gesimser, møner og terreng, eiendomsgrenser, plassering av poststativ og avfallsbeholdere samt bilplasser/garasjer.

70 % av bebyggelse og tilhørende uteareal innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

- 1.1.1 På område B1 skal det kunne oppføres leilighetsbygg i 2 etasjers bygning med tilhørende p-kjeller. Det skal innpasses 1 plass i p-kjeller for hver boenhet. Nedkjøring til p-kjeller skal løses innen delområdet. Det tillates 8 boenheter.
- 1.1.2 På område B2 skal det kunne oppføres rekkehus/kjedehus med tilhørende garasjer eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 4 boenheter. Avkjøringene fra Gamle Andøyvei skal ordnes parvis.
- 1.1.3 På område B3 skal det kunne oppføres rekkehus/kjedehus med tilhørende garasje eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 4 boenheter. Avkjøringene fra Gamle Andøyvei skal ordnes parvis.
- 1.1.4 På område B4 skal det kunne oppføres rekkehus/kjedehus med tilhørende garasjer eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 3 boenheter.

- 1.1.5 På område B5 skal det oppføres to firemannsboliger. Det tillates totalt 8 boenheter.
- 1.1.6 På område B6 skal det kunne oppføres rekkehus/kjedehus med tilhørende garasjer eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 5 boenheter. Garasjer tillates ikke å ha større utvendig bredde enn 3.2 m og ikke større gesimshøyde enn 2.5 m.
- 1.1.7 På område B7 skal det kunne oppføres kjedehus med tilhørende garasjer eller overdekte p-plasser. Det tillates totalt 4 boenheter. Garasjer tillates ikke å ha større utvendig bredde enn 3.2 m og ikke større gesimshøyde enn 2.5 m.
- 1.1.8 På område B8 kan det oppføres bolig med tilhørende garasje. Det tillates maks. 1 boenhet. Det skal være 2 bilplasser. Frittstående garasje og uthus kan tillates bygd utenfor byggegrensa dersom de ligger med avstand minst 2,0 m fra veikant når de ligger parallelt med veien og 5,0 m vinkelrett på veien.
- 1.1.9 På område B9 kan det oppføres boliger med tilhørende garasjer. Det skal være 2 bilplasser pr bolig. Frittstående garasjer og uthus kan tillates bygd utenfor byggegrensa dersom de ligger med avstand minst 2.0 m fra veikant.
- 1.2 Felles uteoppholdsareal f_U1 og f_U2 skal være felles for bebyggelsen i B1 – B9 som vist på plankartet.

2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Gang-/sykkelvei
Det skal anordnes halvbom for å hindre biltrafikk.
Veien skal kunne brukes som adkomst til eiendommene.
- 2.2 Felles avkjørsel f_V1 skal være felles for tilliggende bebyggelse som vist på plankartet.
- 2.3 Felles avkjørsel f_V2 skal være felles for tilliggende bebyggelse som vist på plankartet.

3. GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 Offentlig friområde skal opparbeides til lekeplass og til stier for atkomst til lekeplass.
Områdene skal beplantes og utstyres med minimum sandkasse og benker.

4. FRISIKTSONER

- 4.1 Det skal være frisikt langs vei/kryss/avkjørsler som vist på plankartet, 0,5m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

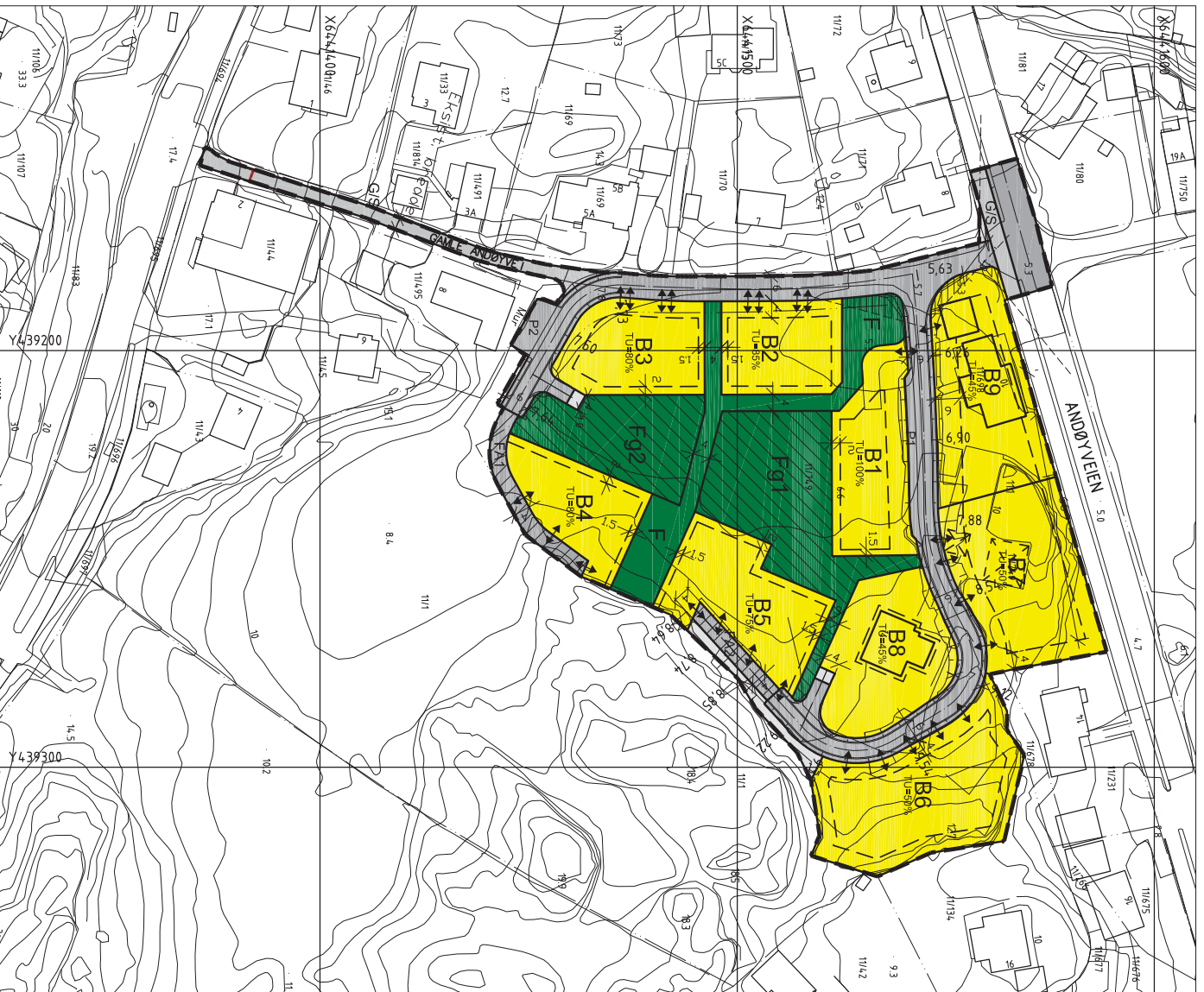
5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 Lekeplasser må ferdigstilles før nærmeste delfelt kan gis brukstillatelse.
- 5.2 Halvbom (eller sykkelsluse) må være på plass før noe delfelt kan gis brukstillatelse.
- 5.3 Det må foreligge godkjent utomhusplan og tekniske planer for hele området før det kan gis igangsettingstillatelse for noen av boligene.
- 5.4 Før bygningsmassen tillates tatt i bruk skal fellesområder og friområder være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og tekniske planer
- 5.5 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i planområdet før Vågsbygdveien er bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fram til kryss med Holskogveien.
- 5.6 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i planområdet før 2011.
- 5.7 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i B7 før stabbur flyttes bort til den del av eiendommen som skal tilhøre hovedhuset i B8.

Revidert: mindre endring - vedtak 09.02.2015

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.01.2008 som sak nr. 8

Plan- og bygningsjefen.



TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.1

Område for boliger (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.3

Vegareal (310)

Gang/sykkelvei (320)

Annet vegareal (319)

SPECIALOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.6

Frområde lekeplass (430)

SPECIALOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.6

Frisiktsoner i vegkryss (640)

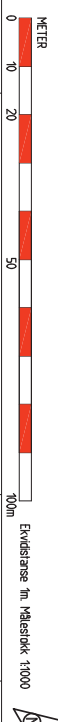
FELLESOMRÅDER PBL§25, 1.ledd nr.7

Felles øvkjørsei (710)

Felles lekeareal (750)

LINJESYMBOLER

	Planens begrensning		Planlagt bebyggelse
	Formidlsgrænse		Existerende bebyggelse som inngår i planen
	Byggegrænse		Bebyggelse fjernes
	Regulert senterlinje vei		Avkjørsel
	Frisiktslinje i vegkryss		Born/sluse
	Mur		



Reguleringsplan med bestemmelser for

VOIE g.nr./b.nr. 11/749

Kristiansand kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	07.04.2006	
1. behandling i Bygningrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Utlekking til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Evt. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak	23.01.2008	

Planen er utarbeidet av:
ARNESEN BYGG AS



DATE	SAKS.NR.	TEGN.NR.	SAKSBEH.
14.03.2007			
			REV. A



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Gamle Andøyvei 43

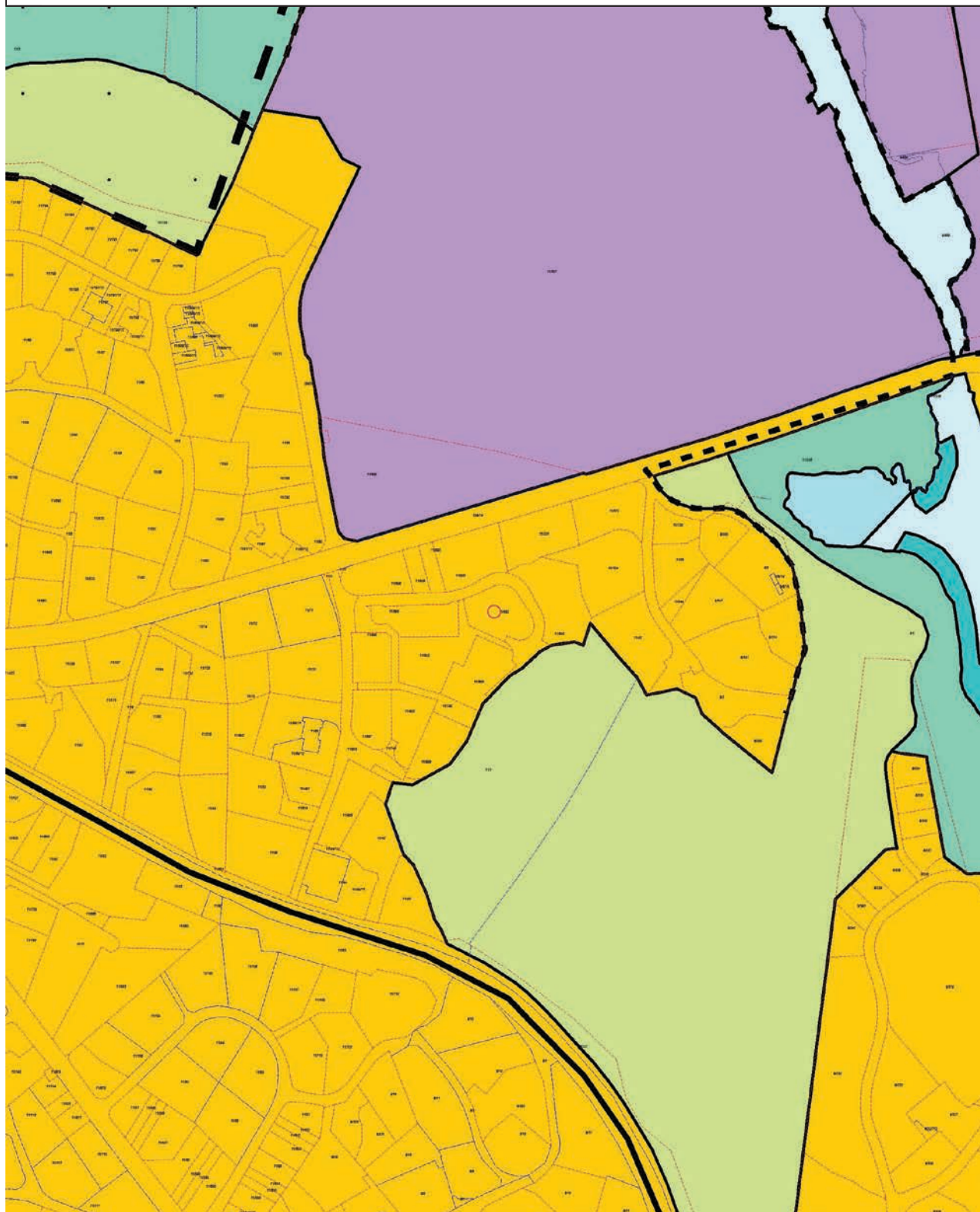
Målestokk: 1:3000

Dato: 06.05.2026










Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.




Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- ✓  Bestemmelseområde
- 
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓  Næringsbebyggelse - eksisterende
- ✓  Blågrønnstruktur - eksisterende
- ✓  LNFR-areal - eksisterende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- ✓  Farleder - eksisterende
- ✓  Småbåthavn - eksisterende
- ✓  Naturområde vann - eksisterende
- ✓  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - eksisterende



KARTUTSKRIFT

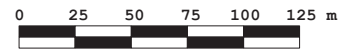
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: temakart

Målestokk: 1:3000

Dato: 06.05.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terrang
- Hinderflate - Høyde
- Innflygingsflate - Grense
- Uttflygingsflate - Grense
- Uttflygingsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkelkspressevei (nåværende)
- Sykkelkspressevei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandingshinder (naturlig)
- Vandingshinder (menneskeskapt)
- Vandingshinder (annet)
- Laks- og sjørøttende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttende bekk/elv
- Laks- og sjørøttende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttende elv
- Mulig laks- og sjørøttende elv
- Laks- og sjørøttende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydetet - Torsk
- Løsettingsplass
- Rekefett - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fulldyrka jord
- Overfatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for fruktstiv
- Ottentlig fruktsområde
- Merket tur- og fruktsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)

- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Sneskred (utløpsområde)
- Sneskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 06.05.2026

Vei

Gnr:	11	Bnr:	882	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gamle Andøyvei 43, 4623 KRISTIANSAND S						

Vei/festetomt/slamavskiller

Vei	Offentlig vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>	Ukjent <input type="checkbox"/>
Festetomt		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Slamavskiller		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 06.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende informasjon

Gnr:	11	Bnr:	882	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gamle Andøyvei 43, 4623 KRISTIANSAND S						

Foreligger ingen byggesaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv.



Vedlagt utskrift fra Sefrak register.

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 11 /882 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4204
REGISTRERINGSKOMMUNEID	1001
REGISTRERINGSKRETSNR	6
HUSLØPENR	59
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTAVN	VÅNINGSHUS, GAMLE ANDØYVEI 14, VOIE, VÅGSBYGD
LENGDE	1250
BREDDE	830
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	RES
FELTREGISTRERT DATO	16.07.1990
REGISTRERINGSMERKNAD	VOIE 16-7-1990 ASTRID FJOSE
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, MERKNAD	1 ETASJE I WC MOT N/Ø
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1850-1874
BYGGETID, MERKNAD	BYGD 1860 IFLG. NORGES BEBYGGELSE
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	GÅRDSTUN
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
KJELLER, MERKNAD	KJELLER UNDER STUA MOT N.
KJELLER, USIKKER	Nei
YTTERVEGG, MERKNAD	BINDINGSVERK I TILBYGG MOT N
YTTERVEGG, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	VERTIKALT PANEL MED HØVLA KANTPROFIL PÅ OVERLIGGER BORD MOT Ø OG V.
FASADE, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	PULTTAK PÅ WC MOT N/Ø.
TAKFORM, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	OSMUND SALVESEN
BYGGHERRE, USIKKER	Ja
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. OLGA OLSEN, GAMLE ANDØYVEI 14, 4623 KRISTIANSAND BYGD SOM VÅNINGSHUS PÅ GNR.11, BNR.1, UTSKILT I 1989.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

Gamle Andøyvei 14

Gnr. 11 bnr. 749

Arkivboks

1969
1966

Reparasjon av enebolig for Oluf Olsen

B 495

Uthus for Olaf Olsen

U 46

1971 Riving av uthus for Olsen

90

1979 Balkong for Oluf Olsen

B 495

1990 - Garasje/redskapsbod for Olav Julius Olsen

B 495

1966 Uthus for Oluf Olsen (Overf. fra byplansarkiv)

1980 Enebolig (Overf. fra byplansarkiv)

1989 Fradeling (Overf. fra byplansarkiv)

1993 Vedr. plankejerde

B 495

1996 - Arkivonlegging - Alfabetisk rekkefølge



Morten Grumheden Aggvin
Gamle Andøyvei 43
4623 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201912415-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.08.2019

Gamle Andøyvei 43 - 11/882 - garasje og tilbygg - Tillatelse

Byggeplass:	ADRESSE IKKE DEFINERT I GAB	Eiendom:	11/882
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Morten Aggvin/Elisabeth Aggvin	Adresse:	Gamle Andøyvei 43
Tiltakstype/tiltaksart:			

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 10.06.2016.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 21.08.2019.

Søknaden omfatter garasje og tilbygg til bolig. Nytt BYA oppgitt til 56 m².

Det foreligger ikke protester 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 § 20-4 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.

Søknaden:

Søknad er mottatt 21.08.2019. Søknaden gjelder oppføring av garasje på 5.6 x 8 meter. Videre søkes det om et mindre tilbygg, hvor eksisterende entre utvides ca.1 meter og omgjøres til kombinert vaskerom og entre. Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Søker har fått tiltaket godkjent hos byantikvar i forkant av søknadsinnsendelse. Tiltaket er også gitt dispensasjon fra den kommunale VA-normen den 26.06.2019, saksnr. 201910008.

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for Voie gård, Gnr. 11 Bnr. 749, plan nr. 957. Godkjent 23.01.2008. Formål bolig B8. Tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen.

Estetiske krav:

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Dalibor Premovic
Telefon
+47 38243215

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

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

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2. Plan og bygnings sjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 21.08.2019 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygnings sjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassing:

Med hjemmel i pbl § 29-4 godkjennes plassering som omsøkt i tråd med godkjent situasjonsplan/tegninger. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal tiltakshavere skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes.

Gebyr:

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 13.12.2017, og betalings satser for kartgebyr datert 19.12.2018.

Beskrivelse	Antall	Beløp
§ 20-4 a. Mindre tiltak på bebygd eiendom, (SAK10 § 3-1 b.) frittliggende 31 - 70 m ²	1	Kr. 9 500,-
Kartavgift	1	Kr. 1 000,-
Totalt gebyr å betale		Kr. 10 500,-

Gebyr sendes til tiltakshaver:

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Dalibor Premovic
Saksbehandler/Jurist

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Klikk her for å skrive inn tekst.

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, oppfylles ikke. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Kristiansand	11	882	Gamle Andøyvei 43, 4623 KRISTIANSAND S

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype
Søknad uten ansvarsrett	Nytt bygg under 70 m ² - ikke boligformål Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m ²

Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
X Bolig	122	bolig garasje

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon
privatperson	Morten Aggvin/Elisabeth Aggvin	Gamle Andøyvei 43, 4623 Kristiansand	41047125

e-postadresse
morten.g.a@gmail.com

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgerebrev

Søknaden gjelder oppføring av garasje på 5.6x8 meter, som er i henhold til reguleringsplan for eiendommen. Videre søkes det om et mindre tilbygg, hvor eksisterende entre utvides ca 1 meter og omgjøres til kombinert vaskerom og entre. Tiltaket er avklart å kunne utføres uten ansvarsrett, men vil bli gjennomført av håndverkere med fagbrev.

Alle naboer som anses å bli berørt av tiltaket er varslet uten kommentarer. Naboer i Gamle Andøyvei 51-71 er ikke varslet, da tiltaket ikke er synlig fra deres eiendom og ikke anses å ha betydning for disse. Disse fremkommer på forslag til naboliste, ettersom friområdet mellom bygningene grenser mot min eiendom, på motsatt side av huset fra der tiltaket er plassert. Nabovarsler er sendt per e-post med alle vedlegg. Kvitteringer for /mottakgodkjenning er vedlagt søknad for alle naboer.

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Søker har fått tiltaket godkjent hos byantikvar i forkant av søknadsinnsendelse (se vedlegg). Tiltaket er også gitt dispensasjon fra den kommunale VA-normen, se kopi av tinglysning vedlagt søknaden.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Voie, gård, gnr 11, bnr 749 (delfelt B8)

Reguleringsformål
Bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	45%

Andre relevante krav

Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Søker har sendt oversikt over tiltaket til byantikvar Helge Solli, som per vedlagte e-post har godkjent tiltaket. Videre har Vann og avløpsetaten godkjent dispensasjon fra avstandskrav i VA-normen. Kopi av tinglysning er vedlagt søknaden og også sendt per e-post.

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	940,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	940,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	423,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	231,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	56,00 m ²
+ Parkeringsareal	36,00 m ²
= Sum areal	323,00 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	34,36
----------------------------	-------

Plasering av tiltaket

Det er IKKE høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket.

Vann og avløpsledninger kan være i konflikt med tiltaket, se eget vedlegg.

Minste avstand til nabogrense 1,50 m

Minste avstand til annen bygning 1,10 m

Minste avstand til midten av vei 4,60 m

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Ikke relevant

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Kvittering for nabovarsel	C		Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D		Vedlagt søknaden

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



Tegning ny snitt	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E		Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E		Vedlagt søknaden
Uttalelse fra offentlig myndighet	I	Eiendommen er registrert i SEFRAK. Byantikvar har gitt tilsagn til tiltakene det søkes om.	Vedlagt søknaden
	Q	Garasje er tegnet inn 2.5 meter fra nærmeste VA-ledning. Ingeniørvesenet har godkjent dispensasjon, kopi av tinglyst erklæring er vedlagt.	Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

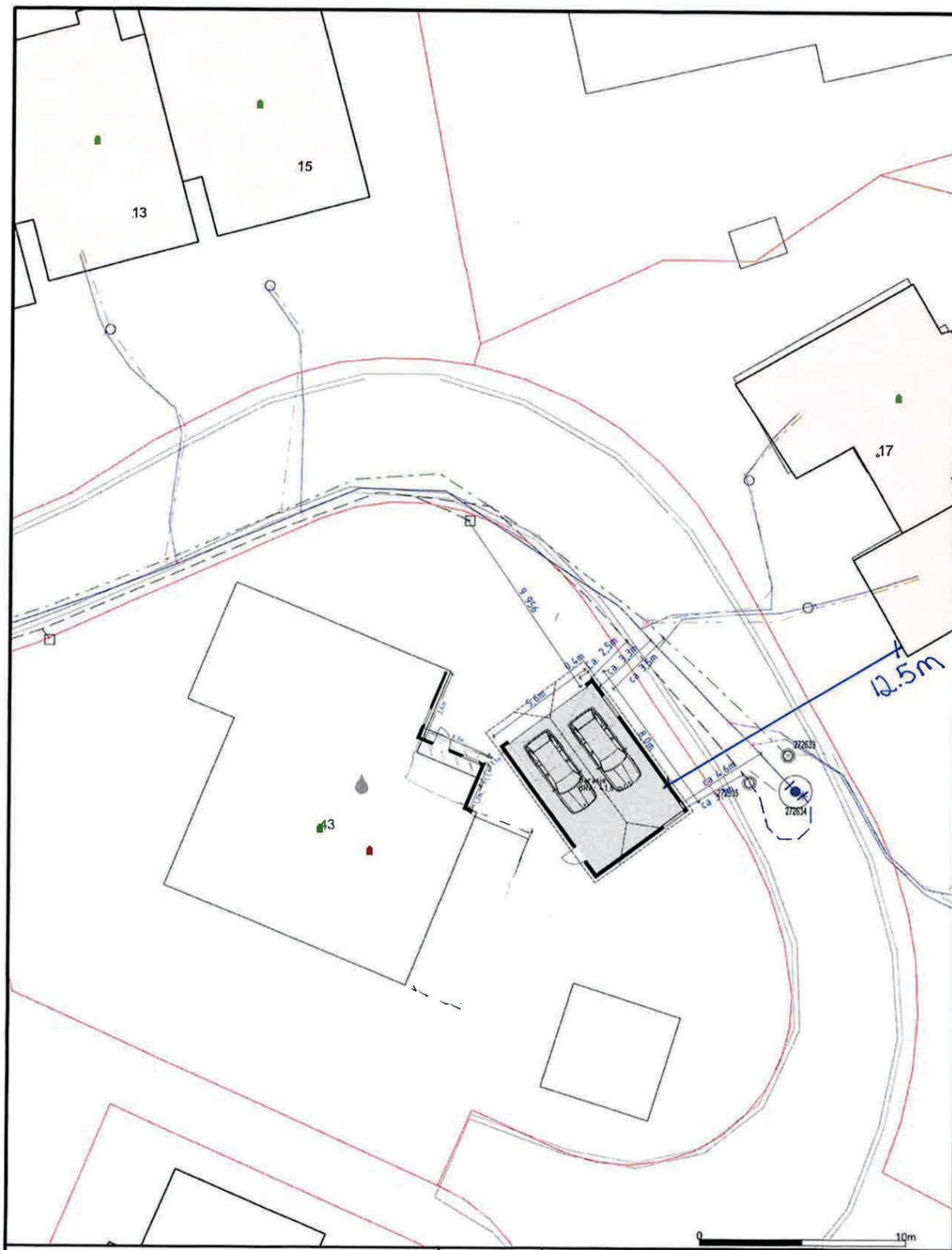
Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift

Tiltakshaver

Dato _____

Signatur _____

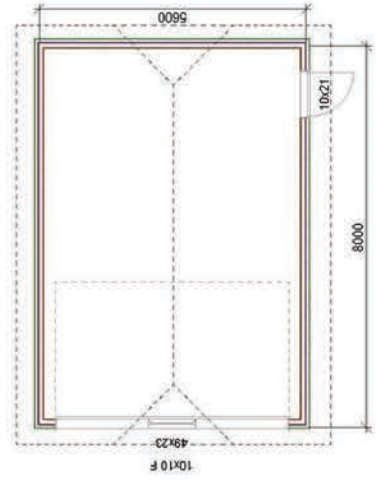
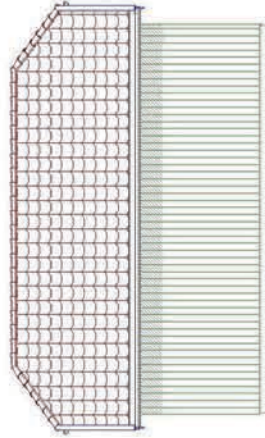
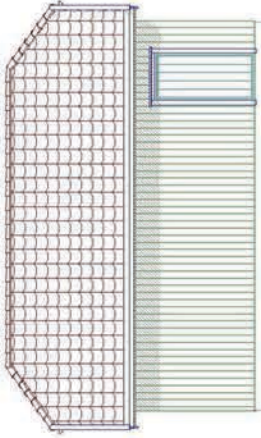
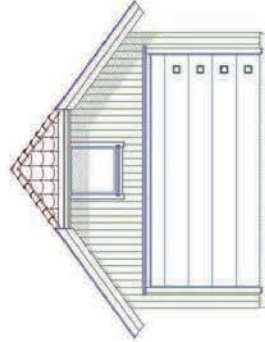
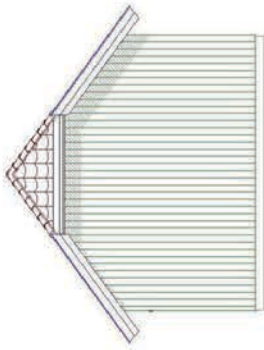
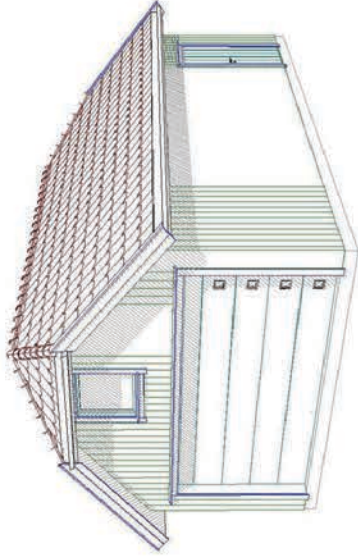
Gjenta med blokkbokstaver



Prosjekt: **Ny garasje**
 2236 Gnr. / Bnr.: 11/882
 Oppdragsgiver: Morten Grumheden Aggvin

SPISS | ARKITEKTUR & PLAN AS
 Spiss Arkitektur & Plan AS
 Vævre Strømsgata 48 Postboks 151 4652 Kristiansand
 Telefon 41 77 8000 post@spissark.no

Tegningsnr. **A10-x01**
 Tegnel. **mnj**
 Tegnings Tittel: **Situasjonsplan**
 1:250 A4
 01.07.19

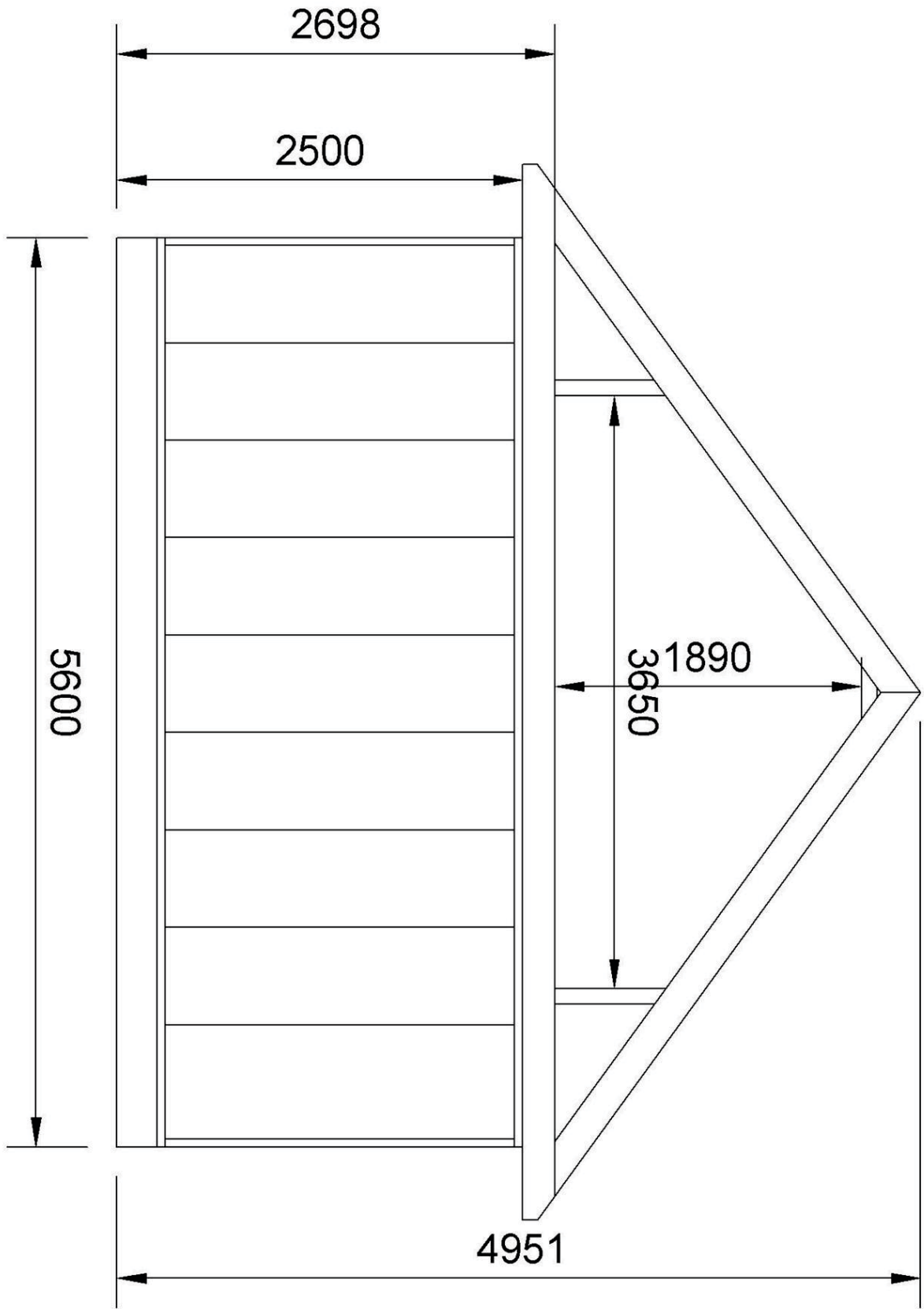


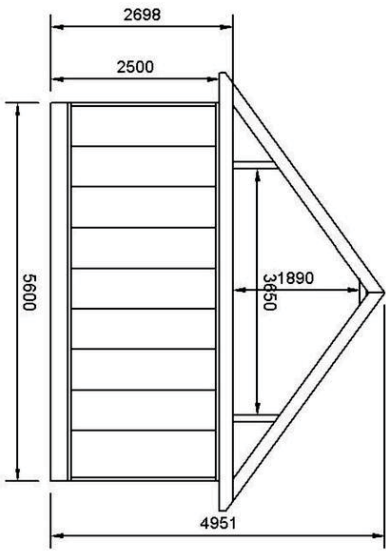
DDS DESIGN SYSTEM
© Tegninger og bygghjelp til alle typer byggherret

DDS-CAD

Titel: _____
Byggeplott: _____
Kommune: _____
Gnr: _____ Bnr: _____ Målt. 1: 100
Fasader: _____

Dato: _____
År: _____
Prosjekt nr.: _____
Tegn nr.: 502
Morten G Aggvin







Kristiansand
kommune

CARL BERTHELSEN AS
Knarreviktoppen 50
4637 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/04481-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.07.2020

Gamle Andøyvei 43, ferdigattest for piperehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 11 / 882 / 0 / 0
Ansvarlig søker: CARL BERTHELSEN AS
Tiltakshaver: Morten Grumheden Aggvin

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen med virkning fra 01.01.2020.

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 er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for rehabilitering av pipe slik det er beskrevet i tillatelse av 14.07.2020.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erik Koveland
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Morten Grumheden Aggvin

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.05.2026 kl. 13:25

Gårdsnummer:

11

Produsert av: Anita Raustøl

Bruksnummer:

882

Matrikkelenhhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 24.11.2014

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

940,5 m²

Beregna areal for 11 / 882

Matrikkelenheten har andel (1 / 38) i realsameie: 11 / 902

2 002,4 m² Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		091281	AGGVIN ELISABETH G	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S	1 / 2
Hjemmelshaver		190481	AGGVIN MORTEN GRUMHEDEN	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		091281	AGGVIN ELISABETH G	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S	
Eier registrert hos Skatteetaten		190481	AGGVIN MORTEN GRUMHEDEN	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6441536	439272		940,5 m ²	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4204 - 11/882		
		Omnummerert fra:	1001 - 11/882		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.11.2014	Tinglyst		27.11.2014	1001hev 18.11.2014
Oppmålingsforretning	J 201410978	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1001 - 11/749		-940,5
		Mottaker	1001 - 11/882		940,5

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	14.02.2018	Tinglyst		03.07.2018	1001hev 26.06.2018
Oppmålingsforretning	J 201708618	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1001 - 11/749		-2 002,4
		Mottaker	1001 - 11/902		2 002,4
		Berørt	1001 - 11/882		0
		Berørt	1001 - 11/895		0
		Berørt	1001 - 11/897		0
		Berørt	1001 - 11/898		0
		Berørt	1001 - 11/899		0

Adresser		Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat.syst.	Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Gamle Andøyvei	12330	43			
			EUREF89 UTM Sone 32			
			6441537	439270		
					Grunnkrets	0202 Voie
					Stemmekrets:	2 Ytre Vågsbygd
					Kirkesokni:	05010501 Voie
					Postnr.område:	4623 KRISTIANSAND S
					Tettsted:	4002 Kristiansand

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	168 130 295	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	227	Ant. etasjer:	2	Rammetilattelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:	
	Nord: 6441537 Øst: 439270	Bruksareal totalt:	227	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt		
	H02	1	97	0	97	0	0	0		
	H01	1	130	0	130	0	0	0		
Bruksenheter										
Adresse			Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
12330 Gamle Andøyvei 43			H0101	Bolig	130	0	Kjøkken	0	0	11/882
12330 Gamle Andøyvei 43			H0201	Bolig	97	0	Kjøkken	0	0	11/882

SEFRAK-minne
 «SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1001-0006-059	VÅNINGSHUS, GAMLE ANDØYVEI 14, VOIE, VÅGSBYGD

Bygningsnr: 168 130 295
Løpnr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6441541 Øst: 439277
 Bygningsendringstype: Tilbygg
 Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 4 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 4 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 22.08.2019
 Igangsettestillatelse: 22.08.2019
 Tatt i bruk: 23.03.2020
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Etasjer
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H01	0	4	0	4	0	0	0
-----	---	---	---	---	---	---	---

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

12330 Gamle Andøyvei 43	H0101	Bolig	4	0	0	0	11/882
-------------------------	-------	-------	---	---	---	---	--------

Kontaktpersoner
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver	091281	AGGVIN ELISABETH G	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver	190481	AGGVIN MORTEN GRUMHEDEN	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S

Bygningsnr: 300 759 853
Løpnr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6441539 Øst: 439284
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Bygningstype: Annet som ikke er næring
 Næringsgruppe: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebyggd areal: 45 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 42 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 42 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 45
 Bruttoareal totalt: 45

Datoer
 Rammetillatelse: 22.08.2019
 Igangsettestillatelse: 22.08.2019
 Tatt i bruk: 23.03.2020
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Etasjer
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt

H01	0	0	42	42	0	45	45
-----	---	---	----	----	---	----	----

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

Unummerert bruksenhet	0	Bruksenhet	0	0	0	0	11/882
-----------------------	---	------------	---	---	---	---	--------

Kontaktpersoner

Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	091281	AGGVIN ELISABETH G	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver	190481	AGGVIN MORTEN GRUMHEDEN	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S

Bygningsnr: 300 797 164**Løpenr:** Bebygd areal: 16 Ant. boliger: 0 Datoer

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetilatelsete: 22.08.2019

Nord: 6441526 Øst: 439284 Bruksareal annet: 16 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 22.08.2019

Bygningsendringskode: Bruksareal totalt: 16 Avløp: Tatt i bruk: 23.03.2020

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:

Bygningsstatus: Tatt i bruk Bruttoareal totalt: 0

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	16	16	0	0	0

Bruksenheter

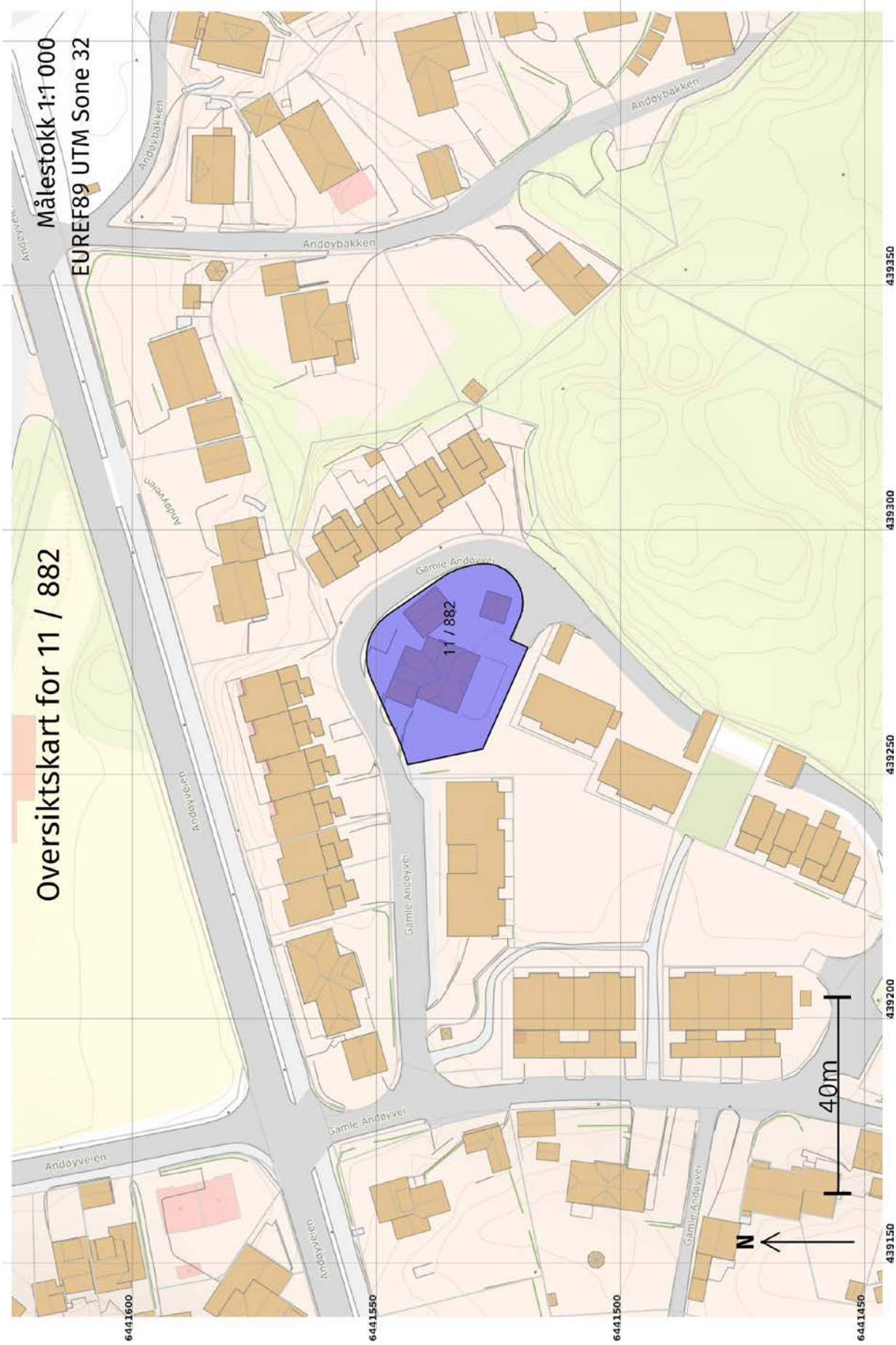
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	11/882

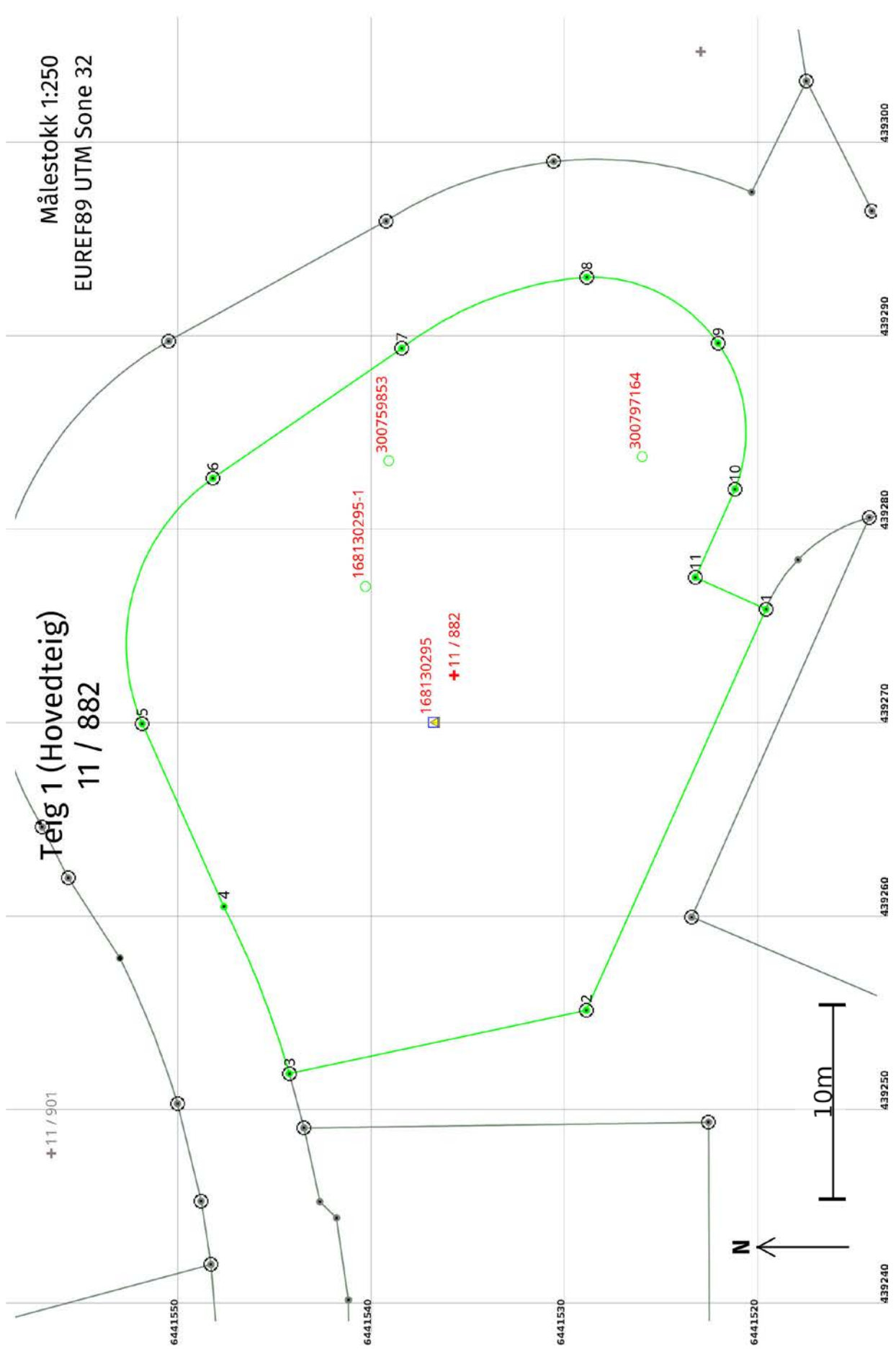
Kontaktpersoner

Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	091281	AGGVIN ELISABETH G	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver	190481	AGGVIN MORTEN GRUMHEDEN	H0101	GAMLE ANDØYVEI 43 4623 KRISTIANSAND S

Oversiktskart for 11 / 882

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 940,5

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6441536

Øst: 439272

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensning**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441519,80	439275,83	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6441529,09	439255,12	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6441544,44	439251,85	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-50,00
4	6441547,82	439260,47	Asfaltspiker		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6441552,05	439269,92	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10,50
6	6441548,39	439282,59	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6441538,63	439289,30	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	18,00
8	6441529,06	439292,98	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	8,00
9	6441522,28	439289,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	8,00
10	6441521,40	439282,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6441523,45	439277,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Nabolagsprofil

Gamle Andøyvei 43 - Nabolaget Voie - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Andøya industripark Linje 51	2 min	0.1 km
Møvig Linje M1, N1, M2, N2, A26, 218, 219	11 min	1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min	6.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min	6.3 km
Høllen brygge Linje 92	20 min	15.6 km

Skoler

Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 14 klasser	16 min	1.5 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 15 klasser	5 min	2.3 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	5 min	2.7 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	6 min	
Møvig skole (8-10 kl.) 292 elever, 22 klasser	11 min	1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min	3.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min	7.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

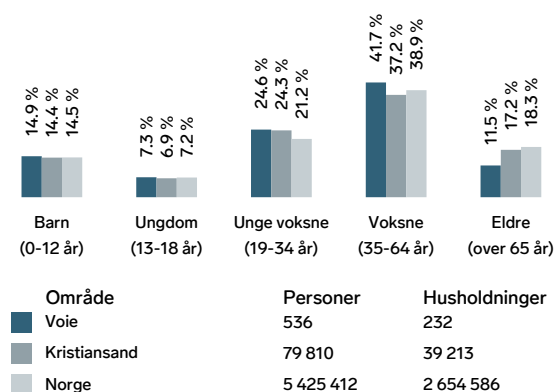
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling





Barnehager

Andungen barnehage (1-6 år) 112 barn	11 min	0.9 km
Ternevig barnehage (0-5 år) 23 barn	12 min	1.1 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 36 barn	14 min	1.3 km

Dagligvare

Joker Ytre Vågsbygd PostNord	3 min	0.3 km
Meny Vågsbygd PostNord	14 min	1.2 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene









Veldig bra 84/100



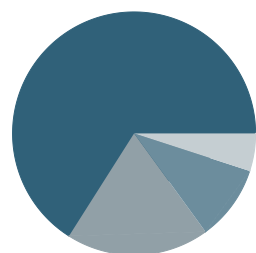
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

 Brøviklia balløkke	9 min 
Ballspill	0.7 km
 Andøya	10 min 
Ballspill, sandvolleyball	0.9 km
 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	21 min 
 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	6 min 

Boligmasse



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

«Det er utrolig flott område og flotte naboer.»

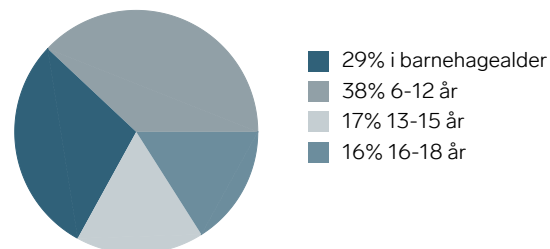
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd	6 min 
 Apotek 1 Sagmyra	14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

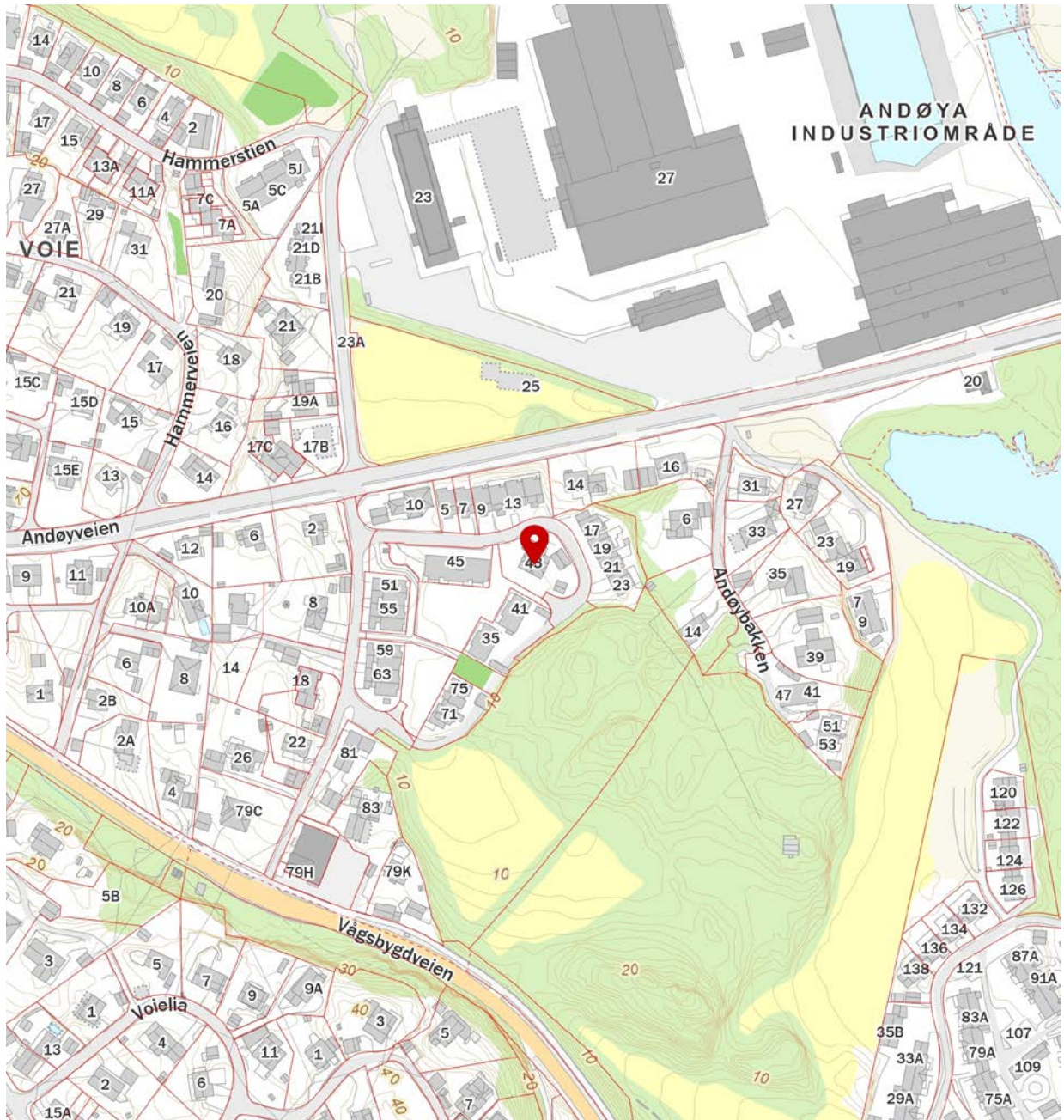


0% 45%

- Voie
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

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



En eiendom med historie, sjel og særpreg

Dette er en sjelden anledning til å overta en eiendom med røtter tilbake til slutten av 1700-tallet. Boligen ble oppført som lystgård for Andreas Heyerdahl i perioden ca. 1795–1798, i en tid hvor velstående borgere etablerte landsteder utenfor bykjernen. Plasseringen ble valgt nettopp for sin nærhet til byen, samtidig som man fikk frihet, grønne omgivelser og god adkomst – blant annet via kjerrevei etablert i området.

Bygningen bærer fortsatt preg av sin klassiske opprinnelse, med et markant og symmetrisk formspråk, karakteristisk inngangsparti og tidstypiske detaljer. Samtidig har boligen gjennomgått flere tilpasninger opp gjennom årene, blant annet utvidelser og overgang til helårsbolig på 1800-tallet, noe som har gitt boligen den romslige og funksjonelle planløsningen man ser i dag.

I dag fremstår eiendommen som en harmonisk kombinasjon av historie og moderniserte kvaliteter. Restaurerte ornamentvinduer, vakre detaljer og en stemningsfull kakkelovn fra Gabriel vitner om respekt for byggets opprinnelse, mens oppgraderinger som kjøkken fra 2019 og andre standardhevinger gir god bokomfort.

Uteområdene forsterker helhetsinntrykket. Den lune, solrike hagen skaper en privat ramme rundt eiendommen, med flere oppholdsplasser og en innbydende hagestue med vedfyrt pizzaovn som naturlig samlingspunkt. På tomten står også et vernet stabbur, som ytterligere understreker eiendommens historiske karakter.

Dette er ikke bare en bolig, men et stykke lokal historie – en sjelden eiendom for den som ønsker noe med identitet, atmosfære og varig verdi.



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

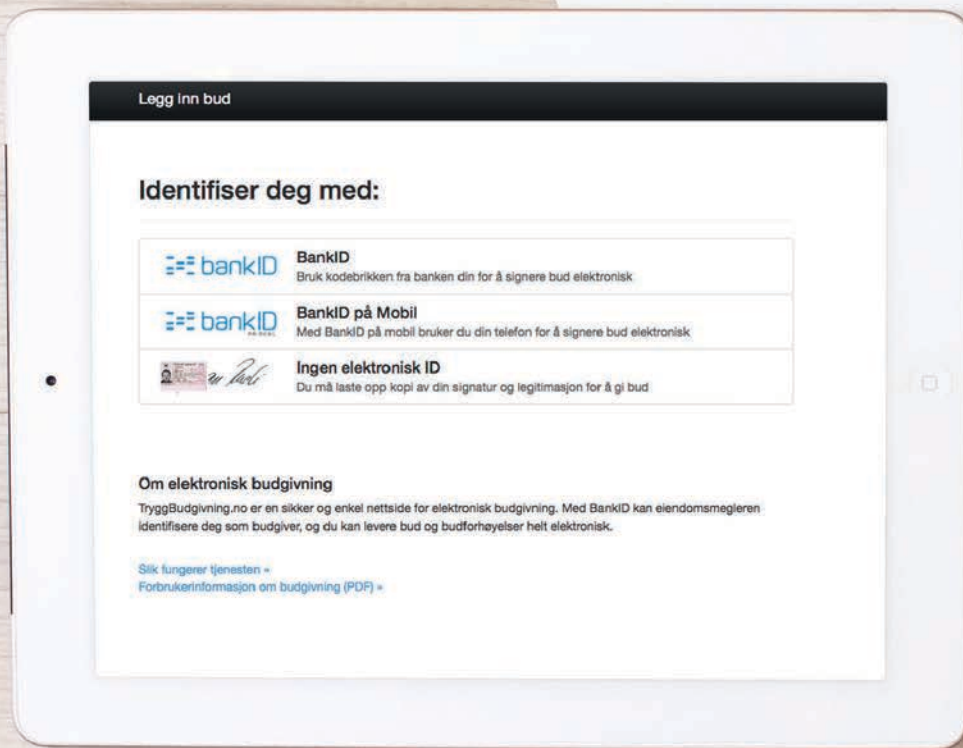
Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.



- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 