

PROAKTIV

Enebolig med
behov for
oppussing



HAUMYRVEIEN 43



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

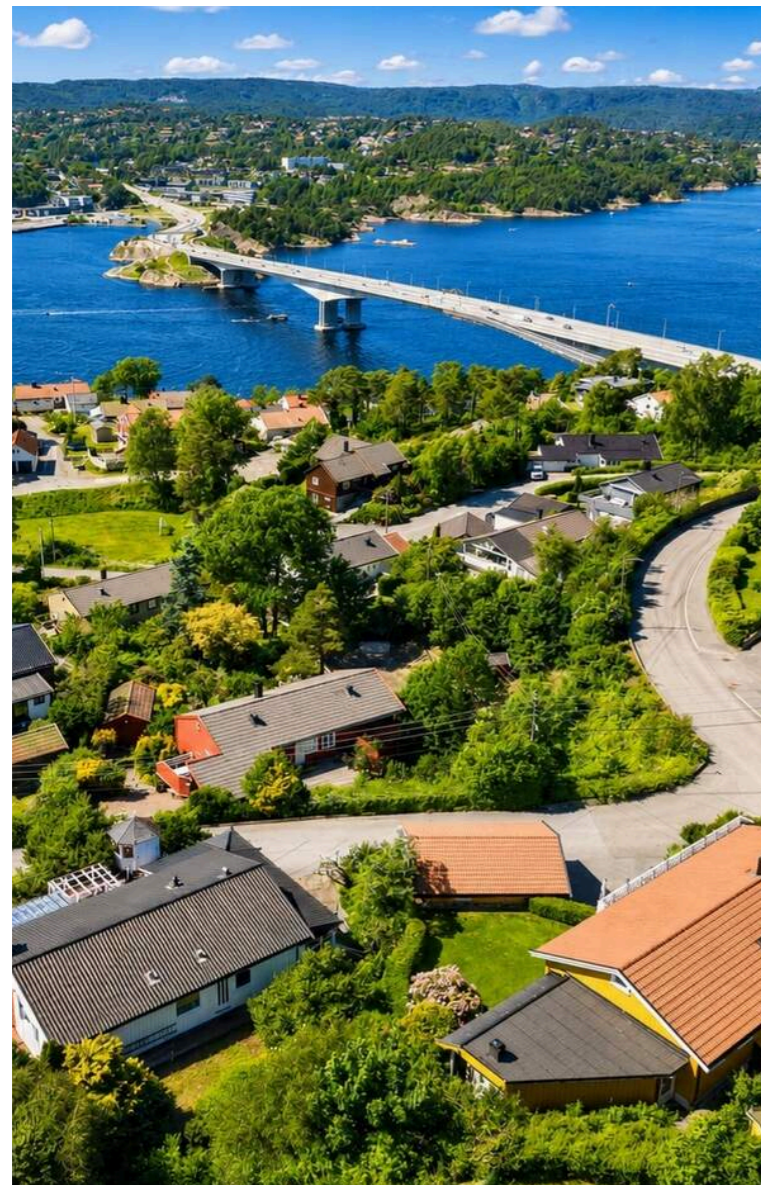
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SØM

Flott enebolig med fantastisk utsikt på Søm - Oppussingsobjekt med
nydelige uteområder - God romfordeling - Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haumyrveien 43, 4637
KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr.: Gnr. 61, bnr. 221, i Kristiansand
kommune

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 118.740,-

Totalpris: 4.108.740,-

Kommunale avgifter: 18.612,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 2/1

BRA: 294 m²

BRA-i: 271 m²

Tomt: 1024.4 m²

Garasje/Parkering: Integrert garasje og
Carport.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Nærområdet

8

Boligen i bilder

11

Kjerneinformasjon

16

Plantegninger

22

Informasjon om
boligen

46

Vedlegg

142

Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler
Mobil: 950 00 000
E-post: geir@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

KORT OM EIENDOMMEN

Flott enebolig med fantastisk utsikt på Søm -
Oppussingsobjekt med nydelige uteområder - God
romfordeling - Garasje

Flott enebolig med attraktiv beliggenhet på populære Søm og fantastisk utsikt. Eiendommen ligger på en romslig tomt med nydelige uteområder, garasje og gode oppholdsrom, og byr på et stort potensial for kjøper som ønsker å sette sitt eget preg på boligen. Beliggenheten er familievennlig med kort vei til Haumyrheia skole, barnehager, dagligvarebutikker, Rona senter og flotte tur- og friluftsområder ved Sukkevann, Vardåsen og skjærgården.

Verdt å merke seg:

- Oppussingsobjekt med mye potensial
- Nydelig utsikt og flott opparbeidet hage
- Opprinnelig 3 godkjente soverom

- Garasje
- God romfordeling
- Kort vei til butikk, barnehage og skole

Velkommen til visning!

Backoffice **Anniken Høiby**



SØM

Kommune: Kristiansand / Område: SØM

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Denne romslige familieboligen ligger attraktivt til på Gamle Søm, like ved Haumyrheia skole – et etablert og svært etterspurt boligområde øst i Kristiansand.

Søm er kjent for sitt familievennlige nærmiljø med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og et bredt servicetilbud. Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med lysløype, idrettsanlegg, golfbane og naturskjønne turstier rundt Sukkevann, Vardåsen, Bliksheia og Haumyrheia. For den som trives ved sjøen, er det også kort vei til båthavn, badeplasser og skjærgård.

I nærområdet ligger Rona med et godt utvalg av servicetilbud, blant annet MENY, apotek, treningscenter, tannlege og andre helserelaterte tjenester. Rona fungerer som et viktig knutepunkt for Kristiansand øst med gode bussforbindelser til både



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| 🚍 Torsvikheia Linje A3, M3, N3 | 5 min 🚶 0.4 km |
| 🚍 Kristiansand stasjon Linje F5 | 11 min 🚶 7.5 km |
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 18 min 🚶 |

DAGLIGVARE

| | |
|--|--------------------|
| Kiwi Søm | 10 min 🚶 |
| Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord | 14 min 🚶 1.3 km |

VARER/TJENESTER

| | |
|-------------------|----------|
| 🏪 Rona Senter | 21 min 🚶 |
| 🏪 Vitusapotek Søm | 10 min 🚶 |

SPORT

| | |
|---|-------------------|
| 🏃 Haumyrheia skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 2 min 🚶 0.1 km |
| 🏃 Søm squashhall Squash | 3 min 🚶 0.3 km |
| 🏃 Fresh Fitness Rona | 21 min 🚶 |
| 🏃 Randesund fysio og Tr.senter | 9 min 🚶 |



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kristiansand sentrum, Sørlandssenteret og øvrige bydeler.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

SKOLER

| | |
|---|--------------------|
| Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 kl.) 127 elever, 11 klasser | 17 min 🚶 1.4 km |
| Vardåsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser | 19 min 🚶 1.7 km |
| Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser | 21 min 🚶 1.8 km |
| Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser | 2 min 🚶 0.2 km |
| Kristiansand katedralskole/Gimle | 9 min 🚶 |
| Kvadraturen Skolesenter 1200 elever | 11 min 🚶 7.2 km |

BARNEHAGER

| | |
|--|--------------------|
| Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 80 barn | 10 min 🚶 0.7 km |
| Søm barnehage (0-5 år) 29 barn | 10 min 🚶 0.9 km |
| Lindtjønn FUS bhg - Rødhette (1-5 år) 39 barn | 11 min 🚶 0.9 km |



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN INN!

Innhold

Underetasje:

Vindfang, hall m/trapp, bad, innredet rom, og 5 boder. Garasje.

1. etasje:

Gang, grovbod, trapperom, toalettrom, bad, vaskerom, soverom, kjøkken og stue

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 127 kvm

BRA-e: 23 kvm

Total BRA: 150 kvm

1. etasje

BRA-i: 144 kvm

Total BRA: 144 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 8 kvm

Bad oppe er godkjent men hagestue/tilbygg samme kortside er ikke søkt. Det samme gjelder bod areal under som trolig ikke er søkt. Hagestue/vinterhage i ytre del av stue er ikke søkt. Planmessige endringer utført.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

- Ja. Tilbygg mm som ikke er søkt.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til denne romslige eneboligen med flott beliggenhet på populære Søm! Her får du en sjelden mulighet til å overta en eiendom med fantastisk utsikt, nydelige uteområder og et stort potensial for videre utvikling. Den opparbeidede hagen innbyr til både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster, mens den gode romfordelingen gir et solid utgangspunkt for å skape et hjem tilpasset egne ønsker og behov.

Eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig område med kort vei til skole, barnehager, butikker og et bredt tilbud av fritidsaktiviteter. Flotte turmuligheter ved Sukkevann, Vardåsen og skjærgården ligger like i nærheten, noe som gir en perfekt kombinasjon av naturopplevelser og praktisk hverdagsliv.

Med garasje, romslig tomt og en attraktiv beliggenhet er dette en eiendom som byr på mange muligheter for den rette kjøperen. Her kan du skape ditt eget drømmehjem i et av Kristiansands mest etterspurte boligområder.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 024 m²

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.572.160,- for 2024

Formuesverdi sekundær

6.288.640,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Renovasjon kommer i tillegg.

Kommunale avgifter

18.612,- for 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 5 684,- og inngår i kommunale avgifter.

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.

Diverse

Boligen er opprinnelig oppført i 1968 og har vært eid av samme familie siden den var ny. Opprinnelig planløsning inneholdt tre soverom, men som følge av senere ombygginger og planendringer er det i dag kun ett soverom i boligen. Kjøper må selv vurdere mulighetene for eventuell tilbakeføring eller etablering av flere soverom, og nødvendige godkjenninger dersom dette er aktuelt.

Det meste av bygningsmassen og de tekniske installasjonene er av eldre dato, og boligen må påregnes omfattende oppgradering og renovering. Flere tilbygg og planmessige endringer er utført gjennom årene.

Det foreligger kjente ulovlige bygningsmessige forhold. Blant annet er hagestue/tilbygg ved bad i hovedetasjen, bodareal under tilbygget samt hagestue/vinterhage i tilknytning til

Kjerneinformasjon

stuen ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Det er også utført planmessige endringer som ikke er dokumentert godkjent. Kjøper overtar det fulle ansvaret for videre avklaring, eventuell søknadsprosess, godkjenning eller tilbakeføring av disse forholdene.

Tilstandsrapporten påpeker videre flere bygningsmessige avvik og forhold som følge av alder, påbygginger og utførelse. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsdokumentasjonen og gjerne benytte egen bygningskyndig rådgiver ved visning og vurdering av eiendommen.

Boligen blir ikke ytterligere vasket ned før overtagelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.11.1968.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Verdt å merke seg:

Det foreligger kjente ulovlige bygningsmessige forhold. Blant annet er hagestue/tilbygg ved bad i hovedetasjen, bodareal under tilbygget samt hagestue/vinterhage i tilknytning til stuen ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Det er også utført planmessige endringer som ikke er dokumentert godkjent. Kjøper overtar det fulle ansvaret for videre avklaring, eventuell søknadsprosess, godkjenning eller tilbakeføring av disse forholdene.

Tilstandsrapporten påpeker videre flere bygningsmessige avvik og forhold som følge av alder, påbygginger og utførelse. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsdokumentasjonen og gjerne benytte egen bygningskyndig rådgiver ved visning og vurdering av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 15. november 1968

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/61/221:

08.08.1967 - Dokumentnr: 4823 - Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

15.01.1968 - Dokumentnr: 358 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.04.1967 - Dokumentnr: 2680 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4204 Gnr:61 Bnr:32

13.01.1995 - Dokumentnr: 651 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1276016 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1001 Gnr:61 Bnr:221

02.03.1984 - Dokumentnr: 3092 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:61 Bnr:222 Bestemmelse om bebyggelse

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål av plan nr. 165 "Fjelly" i Randesund.

Det foreligger avtale om at naboeiendom gnr. 61, bnr. 222 ikke kan oppføre bygning nærmere enn 8 meter på denne eiendommen.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et radonutsatt område. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 22. juni 2026

Kjerneinformasjon

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
)
)
118 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
4 108 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Kjerneinformasjon

tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Benedicte Beck Jahnsen
Kristoffer Beck Jahnsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke kr 15 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00. Sum faste vederlag kr. 44 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Hjemmelsklæring kr 545,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

Totale kostnader kr. 94 790,-

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller oppdraget utløper, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ikke krav på vederlag, foruten kr 15 000 for medgått tid, vederlag for avholdte visninger, tilretteleggingsgebyr og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
24.6.2026

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Haumyrveien 4

2.Etg



Disse er ikke målriktige, men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Zaar Interier & Boligfoto

Haumyrveien 4

1.Etg



Disse er ikke målriktige, men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

Zaar Interier & Boligfoto



Toppen av pipe beslått. Luftelyrer eldre beslag. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Eldre fukt skjolder loft. Vannbord og vindski av tre og stedvis beslagsløsninger. Takrenner og nedløp i plast. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Generelt fremstår beslagsløsninger som ufagmessig rundt om. Påbygget her og der som gir dårlige lite varige løsninger og risiko for utettheter.

- Andre tiltak:

- Generelt vedlikehold, modernisering og utskiftninger påregnes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Veggkonstruksjon,TG3

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning. Eldre kledning, stedvis råte og dårlig kledning.

- Tiltak:

- Ytterligere vurdering og utskiftninger påregnes. Estimert kostnad er kun for å bytte deler av kledning. Om man skal bytte alt så vil dette koste mer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer,TG2

Trevinduer med enkle glass og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduer er eldre årgang med unntak av noen få. Varierende alder og værslitasje, malingglass mm. Punkterte isolerglass. Vinduer i hagestue del ved bad, veldig enkle, glir på hjul med dårlig funksjon og utett rundt. Ikke fullverdige vanlige vinduer. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring. Vinduer av eldre årgang har generelt en dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Tiltak:

- Vedlikehold og utskiftninger.

Dører,TG3

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - balkongdører i ytre stue, tredør med isolerglass. Fra 80/90 tallet. - tredør fra soverom mot overbygget hagestue/rom, ikke funksjon lås. - skyvedør bad til hagestue, tredør med isolerglass, fra 1988. - skyvedør inne i stue, tredør med isolerglass, fra 2005. Funksjon og stand normal. - inngangsdør bakside oppe, tredør med enkelt glass. - inngangsdør kortsiden nede, tredør. - inngangsdør, eldre med enkelt glass. Funksjon OK utfra alder. - garasjeport, eldre treport. Funksjon OK utfra

alder. Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Løs nedre del/list under den ene balkongdøren. Dørene har redusert funksjon, tar i karm/svill mm. Fuktskade innvendig side av den ene balkongdør. Dør soverom mot hagestue/overbygg sitter fast. Skyvedør, 1988, glir litt tungt. Enklere labankdør samme sted, fuktskjolder, bundet fast mm. Dårlig funksjon rundt om. Noe råte i svill på den ene døren nede.

- Tiltak:

- Vedlikehold/utskiftninger.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Alder og værslitasje/dårlig treverk, sig/skjevheter, sprekker i mur ved utepeis i hage mm. Eldre tekking på den ene delen med glassfiberdekke, eldre årgang og ukjent fall, må vurderes ytterligere. Vekst betong nede. Lysthus, eldre slitt. Det er en heisfunksjon på denne, eldre og ikke funksjonstestet, og langt fra fagmessig utførelse eller trygg.



- Tiltak:
- Vedlikehold og utskiftinger påregnes.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000
Innvendig
Overflater,TG2

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Stedvis sprekker fliser, slitasje mm, men også mer normale deler.

- Tiltak:
- Modernisering/vedlikehold påregnes.
Pipe og ildsted,TG2

Teglsteinspipe. Peisinnnsats og eldre vedovn i stue.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Elde vedovn i stue, bør byttes til mer rentbrennende ovn. For liten ubrennbar flate foran ildsted, skal minimum være 30cm foran ild åpning.

- Andre tiltak:
- Anbefales en ytterligere kontroll av brann/feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av pipe og fyringsanlegg.
Rom Under Terreng,TG3

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fukttoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag er vegger med påforede konstruksjoner ansett som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater. Det gis tg3 fordi det i garasje er synlig fukt nedre del av trevegg. Det er begrenset sted og omfang men bør likevel utbedres.

- Tiltak:
- Utbedres i garasje. Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.
Kostnadsestimat : Under 20 000
Innvendige trapper,TG2

Tretrapp, flislagt.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Håndløper en side.

- Tiltak:
- Etablere håndløper begge sider.
Innvendige dører,TG2 Tredører.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

- Tiltak:
- Vedlikehold/moderniseringer påregnes.

Våtrom
Underetasje > Bad
Bad generelt ,TG3

Eldre bad.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre bad. Ingen membran/fuktsikringsløsninger lik dagens standard. Betong på deler av gulv, med løst teppe. Mosaikk flis ellers. Ikke fall mot sluk i rommet. Eldre sluk, denne må byttes ved renovering. Fliser og tapet på vegger, stedvis løsnet overflate. Trepanel tak. Lufteventil.

- Tiltak:
- Modent for totalrenovering.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

1 etasje > Vaskerom
Vaskerom generelt ,TG3

Eldre vaskerom.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre vaskerom uten fuktsikringsløsninger lik dagens standard. Belegg på gulv,. Ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Det er røropplegg opp av gulv som er ufagmessig fuget rundt, går ikke god for tetthet. Våtromspapet vegger, eldre, og noe malt spon lignende plater som ikke er fuktbestandig. Innredning med vask og opplegg vaskemaskin, eldre. Lufteventil. Vifte anbefales.

- Tiltak:
- Rommet ansees modent for totalrenovering.
1 etasje > Bad
Bad generelt ,TG3

Eldre baderom.
Vurdering av avvik:



- Det er avvik:
- Eldre baderom uten fuktsikringsløsninger lik dagens standard. Fliser dusjsone og noe utenfor, ellers laminatgulv. Laminatgulv lite egnet i våtrom. Sluk i dusjsone, og tett sokkel inn dit, slik at ved evt lekkasje utenfor dusjsone så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken. Ingen nyere membranløsning i sluk synlig. Ikke fall mot sluk. Fliser vegger dusjsone. Noe utenfor, strie. Misfarging fuger, skjevhet vegger mm. Dusjgarnityr og vask. Ingen lufteventil eller vifte i rommet som anbefales.

- Tiltak:
- Rommet er modent for totalrenovering.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

1 etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller sviakt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre fuktskjolder i rom under. Om dette er fra baderom er ukjent.

- Tiltak:
- Undersøke ytterligere og utbedre ved renovering av baderom.

Kjøkken
1 etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2

Eldre innredning med tre fronter og laminert benkeplate/stålkum.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre slitt innredning, enkelte løse fronter mm.

- Tiltak:
- Ansees modent for modernisering.

1 etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2

Ventilator fungerte OK. Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mye fett i filteret.

- Tiltak:
- Rense filter/vask eller bytte den ved evt modernisering.

Spesialrom
1 etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2

Laminatgulv og malt strie. Eldre wc og baderomsvask, funksjon OK utfra alder. Lufteventil.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk. Eldre utstyr.

- Tiltak:
- Modent for modernisering.
Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Andre tiltak:
- Modent for modernisering i forbindelse med renovering av våtrom.
Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Andre tiltak:
- Modent for modernisering i forbindelse med renovering av våtrom.
Varmepumper ,TG2

Varmepumpe i trapp og bod nede. Estimert levetid er 10-15 år. Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Den ene er fra 2010 og den andre ukjent. Ikke funksjonstestet.





- Andre tiltak:
- Ytterligere vurdering/funksjonstest. Nærmer seg utskiftning. Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder plassert i bod og er eldre. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Moden for bytte ved reovering.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering, TG2

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført, men i liten grad tilgjengelig pga terrasser mm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt. I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv. .

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter, TG2

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Lite flater synlig pga terreng/terrasser og vekster mm. Men ved garasje er det sett sprekker og malingflass. Ellers mindre riss stedvis.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer,TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis sprekker, riss og enkelte løse stein. Kan finnes skjulte feil pga busker mm.

- Tiltak:

- Vedlikehold påregnes. Deretter oppsyn.

Terrengforhold,TG2

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Oppsyn, vurdere drengsrøfter etc.

- Tiltak:

- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyning av dreneringsløsninger rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved rneoverng av boligen så anses det naturlig å modenrinsre utv rør.

Oljetank,TG3

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Oljefyring opphørte 2020. Det er krav om at oljetank tømmes for olje for å unngå forurensning i grunn ved evt rusten tank mm. Man må derfor sørge for at tanken er tømt og rensset, samt evt fylle den med pukk/annet. Må utføres av kvalifisert firma og

fremskaffe dokumentasjon på dette.

- Tiltak:

- Rense tank.
- Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Bad oppe er godkjent men hagestue/tilbygg samme kortsiden er ikke søkt. Det samme gjelder bod areal under som trolig ikke er søkt. Hagestue/vinterhage i ytre del av stue er ikke søkt.
Planmessige endringer utført.
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja
Tilbygg mm som ikke er søkt.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

- TG0: Ingen avvik.
- TG1: Mindre avvik.
- TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
- TG3: Store eller alvorlige avvik.
- TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 10 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Rom under terreng
- Tomteforhold > Oljetank
- Våtrom > Underetasje > Bad > Bad generelt
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vaskerom generelt
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Bad generelt

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger





Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmepumper
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredninger
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen har fått følgende TG-IU:

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

M2 takst (befaringsdato: Torsdag, 11. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

- Nei. Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen anses som et renoveringsobjekt.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

PARKERING

Integrert garasje og Carport.













VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 61, bnr. 221

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 Rapportdato: 23.06.2026 Oppdragsnr.: 13333-5528 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JW1333

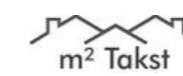
Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



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



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5528

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 2 av 26

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13333-5528

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 3 av 26

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 13333-5528

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 4 av 26

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1968, tidligere eir har eid siden nytt. Etablert populært område og romslig bolig med muligheter for den rette.

Det meste er eldre og boligen anses som renoveringsobjekt. Boligen er påbygget her og der og ufagmessig utførsel som gir dårlige løsninger og avvik i rapport og potensielle skjulte avvik. Det må forventes avvik som ikke er nevnt i rapport, og det må medtas bygningskyndig på visning om man ikke er det selv for å forstå omfang.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13333-5528

Befaringsdato: 11.06.2026

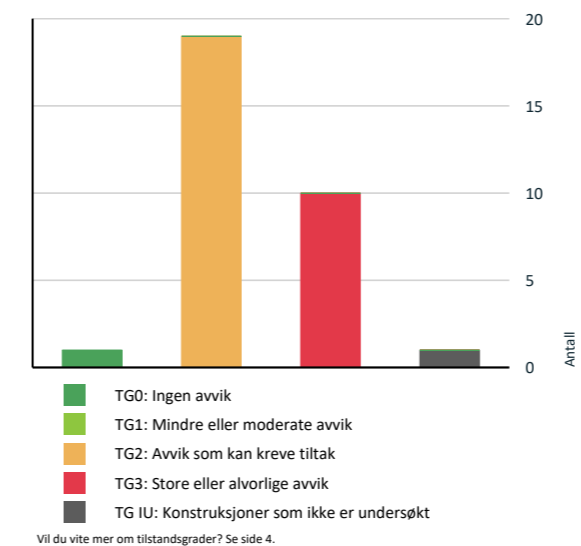
Side: 5 av 26

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

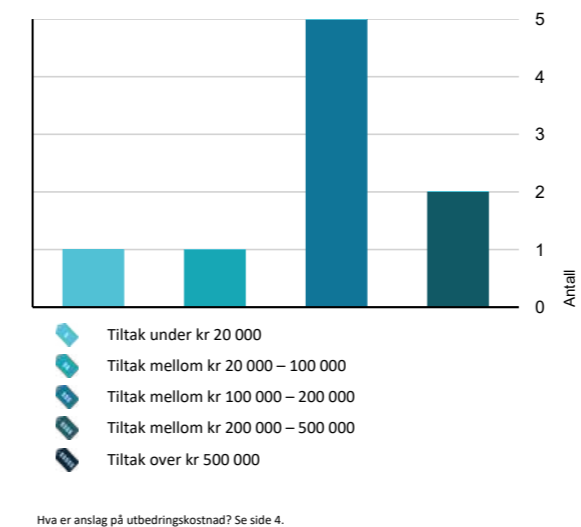
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- [Utvendig > Taktekking](#)
- [Utvendig > Nedløp og beslag](#)
- [Utvendig > Veggkonstruksjon](#)
- [Utvendig > Dører](#)
- [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#)
- [Innvendig > Rom Under Terreng](#)
- [Tomteforhold > Oljetank](#)
- [Våtrom > Underetasje > Bad > Bad generelt](#)
- [Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Vaskerom generelt](#)
- [Våtrom > 1 etasje > Bad > Bad generelt](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- [Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)
- [Utvendig > Vinduer](#)
- [Innvendig > Overflater](#)
- [Innvendig > Pipe og ildsted](#)
- [Innvendig > Innvendige trapper](#)
- [Innvendig > Innvendige dører](#)
- [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)
- [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#)

Oppdragsnr.: 13333-5528

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 6 av 26

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND


M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|-----------------------------|
|  Tekniske installasjoner > Varmepumper | Gå til side |
|  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
|  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
|  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
|  Tomteforhold > Forstøtningsmurer | Gå til side |
|  Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
|  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|  Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
|  Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk | Gå til side |
|  Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | Gå til side |
|  Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1968

Anvendelse
Ubebod

UTVENDIG

TG 3 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Ukjent undertekking hoveddel av huset. Yttertekkning av plastbelagte blikk plater.

På ytre del i stue er det glass konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Blikkplater på hoveddel, ukjent eldre årgang. Dårlig overgang der tilbygg, medfører risiko for utetthet.

Det gis en tg3 fordi det er fuktig treverk/lekkasje tegn innvendig i ytre del av stue, der med glasstak. Forsøkt en dårlig løsning med utbedring med noe presseningsbit/gaffa liknende. Fremstår generelt som en taktekkning og utførsel som er ufagmessig og må vurderes om en ikke bør bygges på nytt for å få dette sikkert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking ytre del må utbedres/bygges på nytt. Mer normalt oppsyn og vedlikehold hoveddel men vedlikehold kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Toppen av pipe beslått. Luftelyrer eldre beslag. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av taggjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Eldre fuktskjolder loft.

Vannbord og vindski av tre og stedvis beslagsløsninger.

Takrenner og nedløp i plast. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Generelt fremstår beslagløsninger som ufagmessig rundt om. Påbygget her og der som gir dårlige lite varige løsninger og risiko for uttetheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold, modernisering og utskiftninger påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Eldre kledning, stedvis råte og dårlig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering og utskiftninger påregnes. Estimert kostnad er kun for å bytte deler av kledning. Om man skal bytte alt så vil dette koste mer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med enkle glass og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vinduer er eldre årgang med unntak av noen få.

Variierende alder og værslitasje, malingflass mm. Punkterte isolerglass.

Vinduer i hagestue del ved bad, veldig enkle, glir på hjul med dårlig funksjon og utett rundt. Ikke fullverdige vanlige vinduer.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring. Vinduer av eldre årgang har generelt en dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utskiftninger.



1 TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdører i ytre stue, tredør med isolerglass. Fra 80/90 tallet.
- tredør fra soverom mot overbygget hagestue/rom, ikke funksjon lås.
- skyvedør bad til hagestue, tredør med isolerglass, fra 1988.
- skyvedør inne i stue, tredør med isolerglass, fra 2005. Funksjon og stand normal.
- inngangsdør bakside oppe, tredør med enkelt glass.
- inngangsdør kortsiden nede, tredør.
- inngangsdør, eldre med enkelt glass. Funksjon OK utfra alder.
- garasjeport, eldre treport. Funksjon OK utfra alder.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs nedre del/list under den ene balkongdøren. Dørene har redusert funksjon, tar i karm/svill mm. Fuktskade innvendig side av den ene balkongdør. Dør soverom mot hagestue/overbygg sitter fast.

Skyvedør, 1988, glir litt tungt. Enklere labankdør samme sted, fuktskjolder, bundet fast mm.

Dårlig funksjon rundt om. Noe råte i svill på den ene døren nede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og værslitasje/dårlig treverk, sig/skjevheter, sprekker i mur ved utepeis i hage mm. Eldre tekking på den ene delen med glassfiberdekke, eldre årgang og ukjent fall, må vurderes ytterligere. Vekst betong nede.

Lysthus, eldre slitt. Det er en heisfunksjon på denne, eldre og ikke funksjonstestet, og langt fra fagmessig utførsel eller trygg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og utskiftinger påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNVEDIG

TO 2 Overflater

Oppdragsnr.: 13333-5528

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 11 av 26

Beskrivelse

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sprekker fliser, slitasje mm, men også mer normale deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/vedlikehold påregnes.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Peisinnnatts og eldre vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vedovn i stue, bør byttes til mer rentbrennende ovn. For liten ubrennbar flate foran ildsted, skal minimum være 30cm foran ild åpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales en ytterligere kontroll av brann/feierevesen for gjennomgang og overordnet vurdering av pipe og fyringsanlegg.



Noe avflassing stein.

TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Punktet gjelder de vegger som er påført på innvendig side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fukttoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp.

Det er eldre/manglende dreneringsløsning og på generelt grunnlag er vegger med påførende konstruksjoner ansett som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Det gis tg3 fordi det i garasje er synlig fukt nedre del av trevegg. Det er begrenset sted og omfang men bør likevel utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedres i garasje. Generelt godt oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Synlig fukt.



12,5 vektprosent fuktighet.

TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp, flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere håndløper begge sider.



Sprekk

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/moderniseringer påregnes.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Bad generelt

Beskrivelse

Eldre bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 13333-5528

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 12 av 26

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Eldre bad. Ingen membran/fuktsikringsløsninger lik dagens standard.

Betong på deler av gulv, med løst teppe. Mosaikk flis ellers. Ikke fall mot sluk i rommet. Eldre sluk, denne må byttes ved renovering.

Fliser og tapet på vegger, stedvis løsnet overflate. Trepanel tak.

Lufteventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Modent for totalrenovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fortid det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



1 ETASJE > VASKEROM

TO 3 Vaskerom generelt

Beskrivelse

Eldre vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre vaskerom uten fuktsikringsløsninger lik dagens standard. Belegg på gulv, ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Det er røropplegg opp av gulv som er ufagmessig fuget rundt, går ikke god for tetthet.

Våtromstapet vegger, eldre, og noe malt spon lignende plater som ikke er fuktbestandig.

Innredning med vask og opplegg vaskemaskin, eldre.

Lufteventil. Vifte anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet ansees modent for totalrenovering.



1 ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TO 3 Bad generelt

Beskrivelse

Eldre baderom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre baderom uten fuktsikringsløsninger lik dagens standard.

Fliser dusjsone og noe utenfor, ellers laminatgulv. Laminatgulv lite egnet i våtrom. Sluk i dusjsone, og tett sokkel inn dit, slik at ved evt lekkasje utenfor dusjsone så vil ikke det vannet ledes enkleste vei til sluken. Ingen nyere membranløsning i sluk synlig. Ikke fall mot sluk.

Fliser vegger dusjsone. Noe utenfor, strie. Misfarging fuger, skjevhet vegger mm.

Dusjgarnityr og vask.

Ingen lufteventil eller vifte i rommet som anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet er modent for totalrenovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre fuktskjolder i rom under. Om dette er fra baderom er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Undersøke ytterligere og utbedre ved renovering av baderom.



Tilstandsrapport



Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye fett i filteret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rense filter/vask eller bytte den ved evt modernisering.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning med tre fronter og laminert benkeplate/stålkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt innredning, enkelte løse fronter mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ansees modent for modernisering.



1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminatgulv og malt strie. Eldre wc og baderomsvask, funksjon OK utfra alder. Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk. Eldre utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modent for modernisering.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Modent for modernisering i forbindelse med renovering av våtrom.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Modent for modernisering i forbindelse med renovering av våtrom.

TO 2 Varmepumper

Beskrivelse

Varmepumpe i trapp og bod nede.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Den ene er fra 2010 og den andre ukjent.

Ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere vurdering/funksjonstest. Nærmer seg utskiftning.



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i bod og er eldre. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Moden for bytte ved renovering.

Tilstandsrapport



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

Eldre skrusikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Eldre.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Utfra utførsel så fremstår det stedvis som ufagmessig.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Ingen dokumentasjon eller historikk i skap og fremstår stedvis som ufagmessig. Ytterligere el sjekk må gjennomføres og vedlikehold/modernisering påregnes.



TOMTEFORHOLD

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført, men i liten grad tilgjengelig pga terrasser mm.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
 - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fukttoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fukttoppsug fra gulv. .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Lite flater synlig pga terreng/terrasser og vekster mm. Men ved garasje er det sett sprekker og malingflass. Ellers mindre riss stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TO 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sprekker, riss og enkelte løse stein. Kan finnes skjulte feil pga busker mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold påregnes. Deretter oppsyn.



Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Oppsyn, vurderer drenggrøfter etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved rneoverng av boligen så anses det naturlig å modenrinsre utv rør.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljefyring opphørte 2020. Det er krav om at oljetank tømmes for olje for å unngå forurensning i grunn ved evt rusten tank mm. Man må derfor sørge for at tanken er tømt og rensset, samt evt fylle den med puk/annet. Må utføres av kvalifisert firma og fremskaffe dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rense tank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Pulver/brannslukningsutstyr er over 10 år gammel som anbefales som serviceintervall.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Oljetank, må renses.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Utbedring rekkverkshøyder naturlig. Pulverapparat anbefales byttet. Radonmåling anbefales.

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

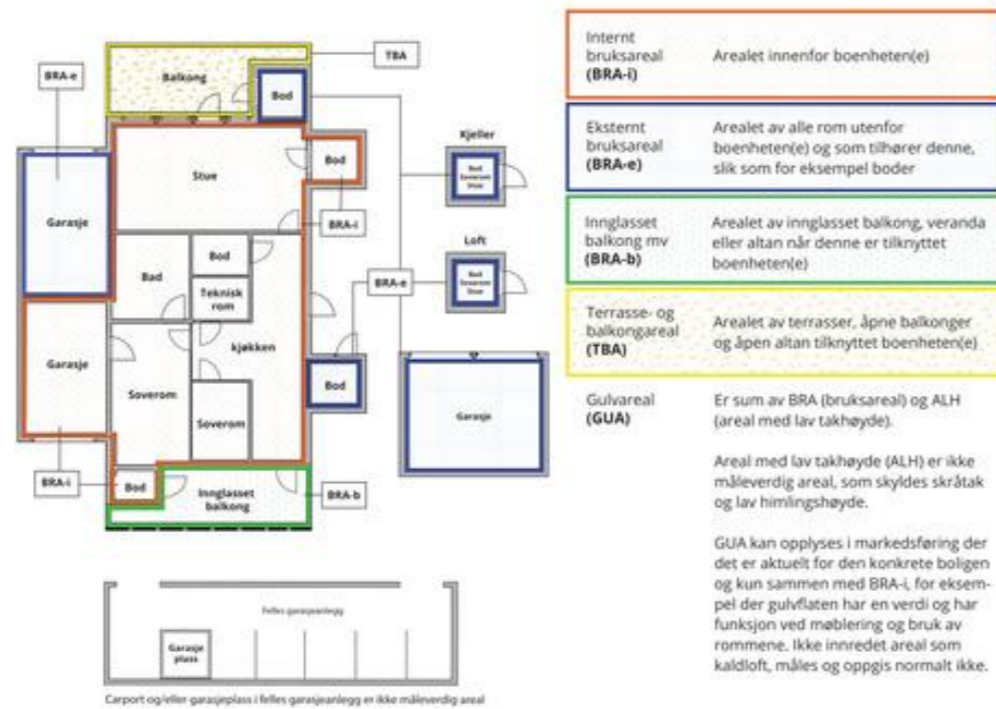
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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. [Vi 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.

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje | 127 | 23 | | 150 | |
| 1 etasje | 144 | | | 144 | 8 |
| SUM | 271 | 23 | | | 8 |
| SUM BRA | 294 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje | Bad, bod, bod 2, bod 3, vindfang, hall m/trapp, innredet rom, bod 4, bod 5 | Garasje | |
| 1 etasje | Stue, kjøkken, trapperom, toalettrom, gang, bad, vaskerom, soverom, grovbod | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bad oppe er godkjent men hagestue/tilbygg samme kortsidde er ikke søkt. Det samme gjelder bod areal under som trolig ikke er søkt. Hagestue/vinterhage i ytre del av stue er ikke søkt. Planmessige endringer utført.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Tilbygg mm som ikke er søkt.

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------|---------------|
| 11.6.2026 | Andreas Natvig | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 61 | 221 | | 0 | 1024.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Haumyrveien 43

Hjemmelshaver

Arnt Beck's dødsbo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 22.06.2026 | Egenerklæring er ikke fylt ut da salget er del av dødsbo. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 22.06.2026 | |
| 2 | 23.06.2026 | |
| 3 | 23.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.

• Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges 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.

• Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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.

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Gnr 61 - Bnr 221
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5528

Befaringsdato: 11.06.2026

Side: 26 av 26

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S

22 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Haumyrveien 43 | Haumyrveien 43 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1968

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Jahnsen, Kristoffer Beck

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen anses som renoveringsobjekt

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 62689599

Side 2

Egenerklæringskjema

Name: **Kristoffer Beck Jahnsen** Date: **2026-06-22**

Identification

 Kristoffer Beck Jahnsen



Kristiansand
kommune

BECK ARNT
HAUMYRVEIEN 43
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/221/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 43
Eier BECK ARNT

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501165751
Kundenr. 4009148
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 0400914850000245
Fakturabeløp NOK 4780,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

| GEBYRTYPE | GRUNNLAG | ENH. | PRIS | ANDEL | FRA-TIL | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|---------------------------------------|------------|----------------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1 | 1,00 | stk | 112,07 | 1/1 | 011025-311025 | | 112,07 | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1 | 1,00 | stk | 112,07 | 1/1 | 011125-301125 | | 112,07 | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1 | 1,00 | stk | 112,07 | 1/1 | 011225-311225 | | 112,07 | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1 | 1,00 | m ² | 181,86 | 1/1 | 011025-311025 | | 181,86 | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1 | 1,00 | m ² | 181,86 | 1/1 | 011125-301125 | | 181,86 | 15% |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1 | 1,00 | m ² | 181,86 | 1/1 | 011225-311225 | | 181,86 | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1 | 1,00 | stk | 207,60 | 1/1 | 011025-311025 | | 207,60 | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1 | 1,00 | stk | 207,60 | 1/1 | 011125-301125 | | 207,60 | 15% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1 | 1,00 | stk | 207,60 | 1/1 | 011225-311225 | | 207,60 | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1 | 1,00 | m ² | 372,31 | 1/1 | 011025-311025 | | 372,31 | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1 | 1,00 | m ² | 372,31 | 1/1 | 011125-301125 | | 372,31 | 15% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1 | 1,00 | m ² | 372,31 | 1/1 | 011225-311225 | | 372,31 | 15% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG | 2828700,00 | kr | 2,01 | 1/1 | 011025-311225 | | 1421,25 | |

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009148 AvtaleGiroreferanse 0400914850000245



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg



BECK ARNT
HAUMYRVEIEN 43
4637 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501165751
Kundenr. 4009148
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato **20.11.2025**
Bankkonto **3207 29 38290**
KID **04009148500000245**
Fakturabeløp NOK **4780,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 61/221/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 43
Eier BECK ARNT

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

| GEBYRTYPE | GRUNNLAG ENH. | PRIS ANDEL | FRA-TIL DATO | TERMINBELØP | MVA |
|-----------------------|---------------|---------------------|--------------|----------------|-----|
| FEIE -OG TILSYNSGEBYR | 1,00 Stk | 344,00 | 1/1 010925 | 344,00 | |
| | | Netto | | 4386,77 | |
| | | MVA | | 393,24 | |
| | | Øreavrunding | | -0,01 | |
| | | Å betale NOK | | 4780,00 | |

Grunnlag MVA middel sats: 2621,52, MVA: 393,24

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009148 AvtaleGiroreferanse 04009148500000245

Vedlegg



BECK ARNT
HAUMYRVEIEN 43
4637 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501116535
Kundenr. 4009148
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato **20.08.2025**
Bankkonto **3207 29 38290**
KID **04009148500000237**
Fakturabeløp NOK **4436,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 61/221/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 43
Eier BECK ARNT

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

| GEBYRTYPE | GRUNNLAG ENH. | PRIS ANDEL | FRA-TIL DATO | TERMINBELØP | MVA |
|----------------------------------|---------------|------------|-------------------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA | 1,00 stk | 112,07 | 1/1 010725-310725 | 112,07 | 15% |
| 1 | | | | | |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA | 1,00 stk | 112,07 | 1/1 010825-310825 | 112,07 | 15% |
| 1 | | | | | |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA | 1,00 stk | 112,07 | 1/1 010925-300925 | 112,07 | 15% |
| 1 | | | | | |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA | 1,00 m² | 181,86 | 1/1 010725-310725 | 181,86 | 15% |
| 1 | | | | | |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA | 1,00 m² | 181,86 | 1/1 010825-310825 | 181,86 | 15% |
| 1 | | | | | |
| FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA | 1,00 m² | 181,86 | 1/1 010925-300925 | 181,86 | 15% |
| 1 | | | | | |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA | 1,00 stk | 207,60 | 1/1 010725-310725 | 207,60 | 15% |
| 1 | | | | | |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA | 1,00 stk | 207,60 | 1/1 010825-310825 | 207,60 | 15% |
| 1 | | | | | |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA | 1,00 stk | 207,60 | 1/1 010925-300925 | 207,60 | 15% |
| 1 | | | | | |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA | 1,00 m² | 372,31 | 1/1 010725-310725 | 372,31 | 15% |
| 1 | | | | | |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA | 1,00 m² | 372,31 | 1/1 010825-310825 | 372,31 | 15% |
| 1 | | | | | |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA | 1,00 m² | 372,31 | 1/1 010925-300925 | 372,31 | 15% |
| 1 | | | | | |
| EIENDOMSSKATT BOLIG | 2828700,00 kr | 2,01 | 1/1 010725-300925 | 1421,25 | |

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009148 AvtaleGiroreferanse 04009148500000237

Vedlegg



Kristiansand kommune

BECK ARNT
HAUMYRVEIEN 43
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/221/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 43
Eier BECK ARNT

Grunnlag MVA middel sats: 2621,52, MVA: 393,24

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501116535
Kundenr. 4009148
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04009148500000237
Fakturabeløp NOK 4436,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Netto 4042,77
MVA 393,24
Øreavrunding -0,01
Å betale NOK 4436,00

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009148 AvtaleGiroreferanse 04009148500000237

Vedlegg



Kristiansand kommune

BECK ARNT
HAUMYRVEIEN 43
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/221/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 43
Eier BECK ARNT

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

| GEBYRTYPE | GRUNNLAG | ENH. | PRIS | ANDEL | FRA-TIL | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|-------------------------|------------|------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN | 1,00 | stk | 112,07 | 1/1 | 010425-300425 | | 112,07 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN | 1,00 | stk | 112,07 | 1/1 | 010525-310525 | | 112,07 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN | 1,00 | stk | 112,07 | 1/1 | 010625-300625 | | 112,07 | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT | 1,00 | m2 | 181,86 | 1/1 | 010425-300425 | | 181,86 | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT | 1,00 | m2 | 181,86 | 1/1 | 010525-310525 | | 181,86 | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT | 1,00 | m2 | 181,86 | 1/1 | 010625-300625 | | 181,86 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP | 1,00 | stk | 207,60 | 1/1 | 010425-300425 | | 207,60 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP | 1,00 | stk | 207,60 | 1/1 | 010525-310525 | | 207,60 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP | 1,00 | stk | 207,60 | 1/1 | 010625-300625 | | 207,60 | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT | 1,00 | m2 | 372,31 | 1/1 | 010425-300425 | | 372,31 | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT | 1,00 | m2 | 372,31 | 1/1 | 010525-310525 | | 372,31 | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT | 1,00 | m2 | 372,31 | 1/1 | 010625-300625 | | 372,31 | 25% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG | 2828700,00 | kr | 2,01 | 1/1 | 010425-300625 | | 1421,25 | |

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009148 AvtaleGiroreferanse 04009148500000229

Vedlegg



BECK ARNT
HAUMYRVEIEN 43
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/221/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 43
Eier BECK ARNT

Grunnlag MVA høy sats: 2621,52, MVA: 655,41

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501066590
Kundenr. 4009148
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04009148500000229
Fakturabeløp NOK 4698,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 4042,77
MVA 655,41
Øreavrundning -0,18
Å betale NOK 4698,00

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009148 AvtaleGiroreferanse 04009148500000229

Vedlegg



BECK ARNT
HAUMYRVEIEN 43
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/221/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 43
Eier BECK ARNT

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

| GEBYRTYPE | GRUNNLAG | ENH. | PRIS | ANDEL | FRA-TIL | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|-------------------------|------------|------|--------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| ABONNEMENTSGEBYR VANN | 1,00 | stk | 112,07 | 1/1 | 010125-310125 | | 112,07 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN | 1,00 | stk | 112,07 | 1/1 | 010225-280225 | | 112,07 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR VANN | 1,00 | stk | 112,07 | 1/1 | 010325-310325 | | 112,07 | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT | 1,00 | m2 | 181,86 | 1/1 | 010125-310125 | | 181,86 | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT | 1,00 | m2 | 181,86 | 1/1 | 010225-280225 | | 181,86 | 25% |
| FORBRUK VANN STIPULERT | 1,00 | m2 | 181,86 | 1/1 | 010325-310325 | | 181,86 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP | 1,00 | stk | 207,60 | 1/1 | 010125-310125 | | 207,60 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP | 1,00 | stk | 207,60 | 1/1 | 010225-280225 | | 207,60 | 25% |
| ABONNEMENTSGEBYR AVLØP | 1,00 | stk | 207,60 | 1/1 | 010325-310325 | | 207,60 | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT | 1,00 | m2 | 372,31 | 1/1 | 010125-310125 | | 372,31 | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT | 1,00 | m2 | 372,31 | 1/1 | 010225-280225 | | 372,31 | 25% |
| FORBRUK AVLØP STIPULERT | 1,00 | m2 | 372,31 | 1/1 | 010325-310325 | | 372,31 | 25% |
| EIENDOMSSKATT BOLIG | 2828700,00 | kr | 2,01 | 1/1 | 010125-310325 | | 1421,25 | |

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009148 AvtaleGiroreferanse 04009148500000229



BECK ARNT
HAUMYRVEIEN 43
4637 KRISTIANSAND S

Eiendom 61/221/0/0/1 - HAUMYRVEIEN 43
Eier BECK ARNT

Grunnlag MVA høy sats: 2621,52, MVA: 655,41

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Fakturanr. | 501017424 |
| Kundenr. | 4009148 |
| Fakturadato | 06.03.2025 |
| Forfallsdato | 21.03.2025 |
| Bankkonto | 3207 29 38290 |
| KID | 04009148500000211 |
| Fakturabeløp NOK | 4698,00 |
| Utsteder | Kommunale gebyr |
| Organisasjonsnr. | 820852982MVA Foretaksregisteret |
| Vår ref. | |
| Telefon | |
| Deres ref. | |
| Termin | 01 01.01.25-31.03.25 |
| Netto | 4042,77 |
| MVA | 655,41 |
| Øreavrundning | -0,18 |
| Å betale NOK | 4698,00 |

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04009148 AvtaleGiroreferanse 04009148500000211

ambita

Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|-------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------|
| Matrikkelenhets: | Gårdsnr 61, Bruksnr 221 | Kommune: | 4204 Kristiansand |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 1805 Søm nord |
| Veiadresse: | Haumyrveien 43, gatenr 12957 | Valgkrets: | 12 Randesund |
| | 4637 Kristiansand S | Kirkesogn: | 5010301 Randesund |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | Tettsted: | 4009 Korsvik |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | | Matrikelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 28.04.1967 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 1 024,4 kvm | Skyld: | | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 221 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Forretninger:

| Type | Dato | Rolle | Matrikkel | Arealendring | |
|--------------------------------------|----------------|------------|-----------|--------------|----------|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4204/61/221 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Oppmålingsforretning/grensejustering | Forretning: | 21.02.2017 | Avgiver | 4204/61/221 | -15,6 |
| | Matrikkelført: | 21.03.2017 | Berørt | 4204/61/300 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4204/61/222 | 15,6 |
| Oppmålingsforretning/grensejustering | Forretning: | 21.02.2017 | Avgiver | 4204/61/222 | -9,9 |
| | Matrikkelført: | 21.03.2017 | Berørt | 4204/61/32 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 4204/61/221 | 10,0 |
| Grensejustering | Forretning: | 14.12.1994 | Avgiver | 4204/61/222 | -10,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4204/61/221 | 10,0 |
| Kartforretning | Forretning: | 14.12.1994 | Mottaker | 4204/61/221 | 1 030,0 |
| | Matrikkelført: | | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 28.04.1967 | Avgiver | 4204/61/32 | -1 012,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4204/61/221 | 1 012,0 |

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.06.2026 10:03 – Sist oppdatert 16.06.2026 10:03
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 2 av 6

Vedlegg

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 221 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Haumyrveien 43 | Bolig | 229,0 | Kjøkken | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|----------------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 229,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 229,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 01.01.1968 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 168303998 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 | | | 124,0 | | 124,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 105,0 | | 105,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.06.2026 10:03 – Sist oppdatert 16.06.2026 10:03
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 3 av 6

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 221 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Oversiktskart



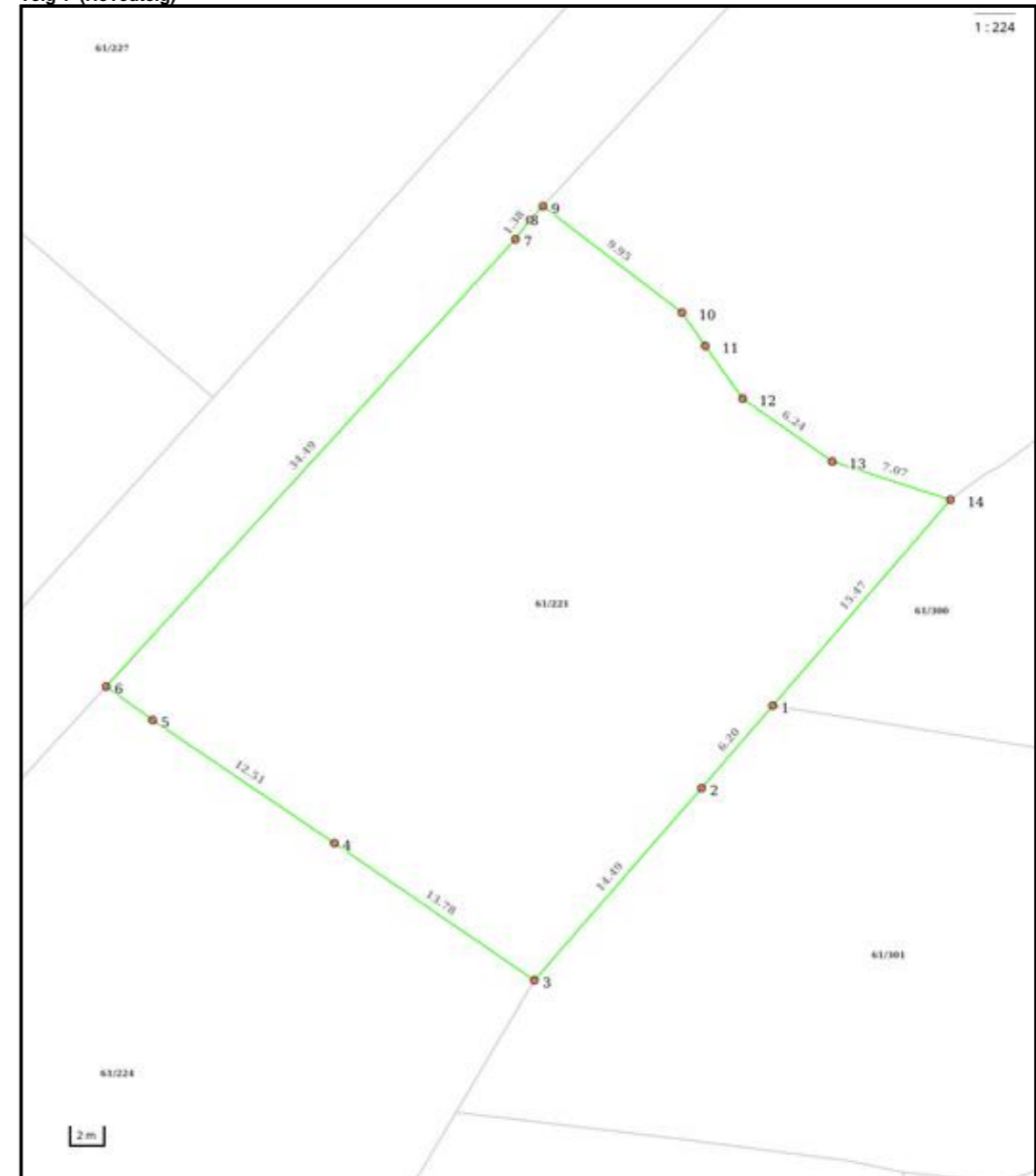
| | | | | |
|------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler |
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm | --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | -- Veikant | Punktfeste | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt | | | <small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.06.2026 10:03 – Sist oppdatert 16.06.2026 10:03
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 221 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Teig 1 (Hovedteig)



| | | | | |
|------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler |
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm | --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | -- Veikant | Punktfeste | ▲ Sefrak kulturminne |
| 31 - 200 cm | Ikke angitt | | | <small>se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 16.06.2026 10:03 – Sist oppdatert 16.06.2026 10:03
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Vedlegg

Gårdsnummer 61, Bruksnummer 221 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 024,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|--|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1 | 6 446 586,80 | 444 955,35 | 6,20m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 6 446 581,77 | 444 951,73 | 14,49m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Fjell | Nei | Bolt |
| 3 | 6 446 570,04 | 444 943,23 | 13,78m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Annet grensemerke |
| 4 | 6 446 576,79 | 444 931,22 | 12,51m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Fjell | Nei | Bolt |
| 5 | 6 446 582,85 | 444 920,28 | 3,26m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Vegkant |
| 6 | 6 446 584,51 | 444 917,48 | 34,49m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Vegkant |
| 7 | 6 446 611,92 | 444 938,41 | 1,38m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Vegkant |
| 8 | 6 446 613,09 | 444 939,15 | 1,06m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Mur | Nei | Murhjørne |
| 9 | 6 446 613,93 | 444 939,80 | 9,95m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Mur | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 10 | 6 446 608,61 | 444 948,21 | 2,31m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 11 | 6 446 606,84 | 444 949,70 | 3,67m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 446 604,05 | 444 952,09 | 6,24m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 13 | 6 446 600,93 | 444 957,49 | 7,07m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Mur | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 14 | 6 446 599,36 | 444 964,38 | 15,47m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Bolt |

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Vedlegg



Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 17.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 61 **Bruksnr.:** 221
Adresse: Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Referanse: 2400260070

| | |
|---------------|---|
| Vei | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |
| Pålegg | Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. |

Kommentar

Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune
 Adresse Serviceboks 417, 4604
 Telefon

Utskriftsdato: 17.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 61 **Bruksnr.:** 221
Adresse: Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S
Referanse: 2400260070

| Kommuneplan vedtatt | |
|-------------------------------------|-------|
| Dato | |
| Planen vedlagt | Ja |
| Status reguleringsplan | |
| Planen vedlagt | Ja |
| Eiendommen ligger i regulert område | Ja |
| Navn på plan | |
| Reguleringsformål | bolig |


FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

herr Arnt Beck

anmeldte bygningsarbeide på


Haumyrveien 43, enebolig


er utført i henhold til lov og forskrifter.

Ansvarshavende: byggm. Eidsaa

Gjenpart: brannvesenet

Kristiansand den 15. november 1968


bygningssjef


Kjell Marum

THV. OLSEN TRYKKERI

Kristiansand S., den 27.12. 1967

Fru Anne Marie Beck
 Holbergsgt. 16
 Kristiansand S.

Sløyfing av drens- og takvannsledninger - Haumyrveien 43

Deres søknad av 8/12-1967 innvilges på de i denne nevnte betingelser.

Det må legges vanlig kultlag under kjellergulvet og rundt grunnmuren, og drens- og takvannet må ledes bort fra bygningen uten å sjenere tilgrensende naboeiendommer og veier.

Kommunen overtar intet ansvar for skader eller ulemper som måtte oppstå på grunn av at dispensasjonen er gitt.

Bygningskontrollen må varsles før gjenfylling.

Kristiansand bygningskontroll




 Kjell Narum

Gjenpart: ingeniørvesenet
 Herr Bernt Rypestøl, Augland, Vågsbygd

6. september 1967

697/67 - EM/tw

Firma A/S Valland Hus
 Farsund

Haumyrveien 43 - enebolig for A. Beck.

Deres byggemelding for ovennevnte enebolig er forelagt byplankontoret og ingeniørvesenet.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Husets plassering i marken fastsettes ved byplankontoret i henhold til godkjente tegninger og nedenstående krav.

Rørleggerarbeidet - inkl. drenering og graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med septiktank og kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Det vises herunder til ingeniørvesenets påtegning av 24. aug. d.å.

Byggearbeidet må ikke settes igang før veg, vann og kloakk er sikret, kfr. bygningslovens §§ 65 og 66.

Røykpipe må utføres forskriftsmessig og anordning for feiling av pipe godkjennes av feiarvesenet på forhånd.

Løse stige anskaffes etter nærmere anvisning ved henvendelse til brannvesenet.

Ventilasjon i henhold til gjeldende bestemmelser.

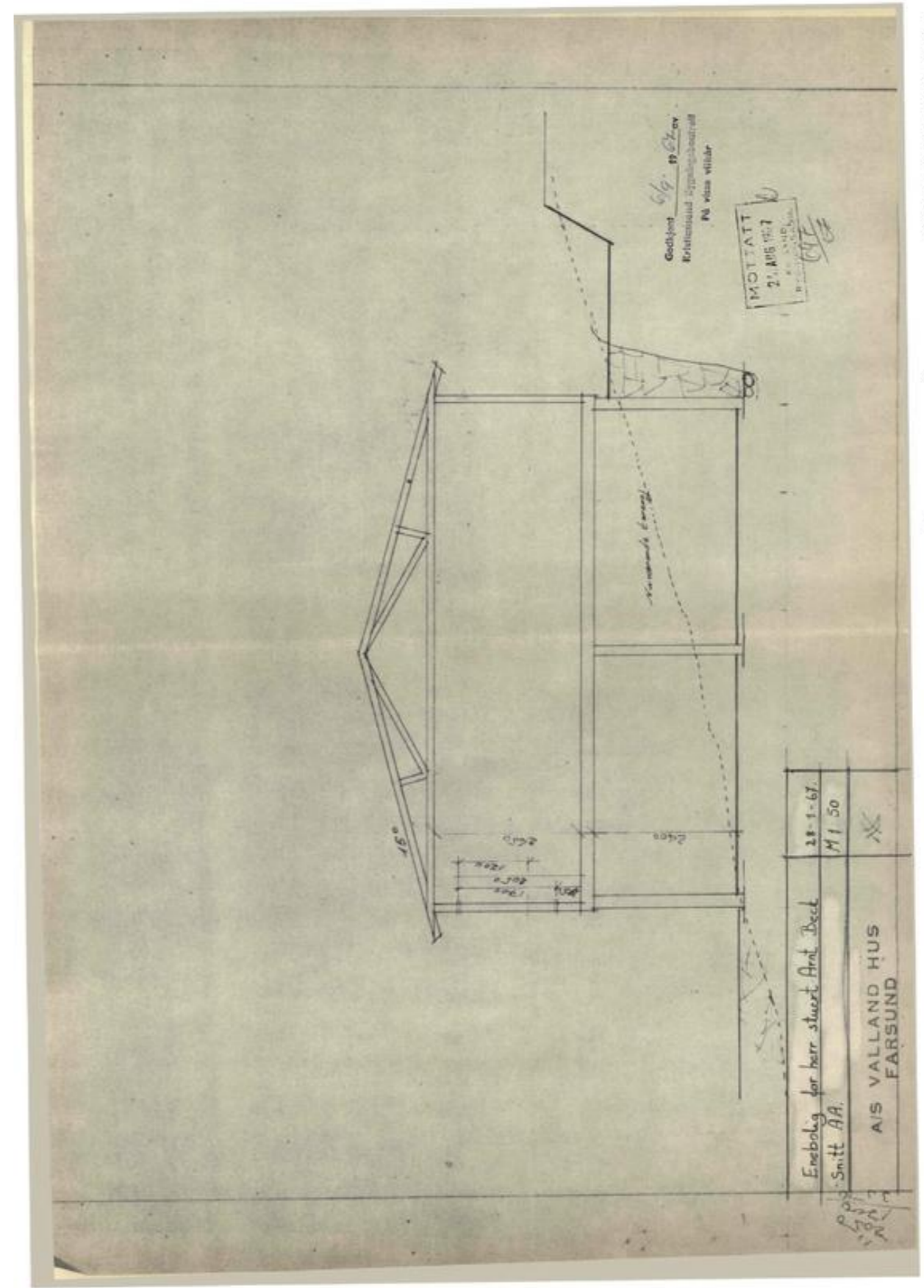
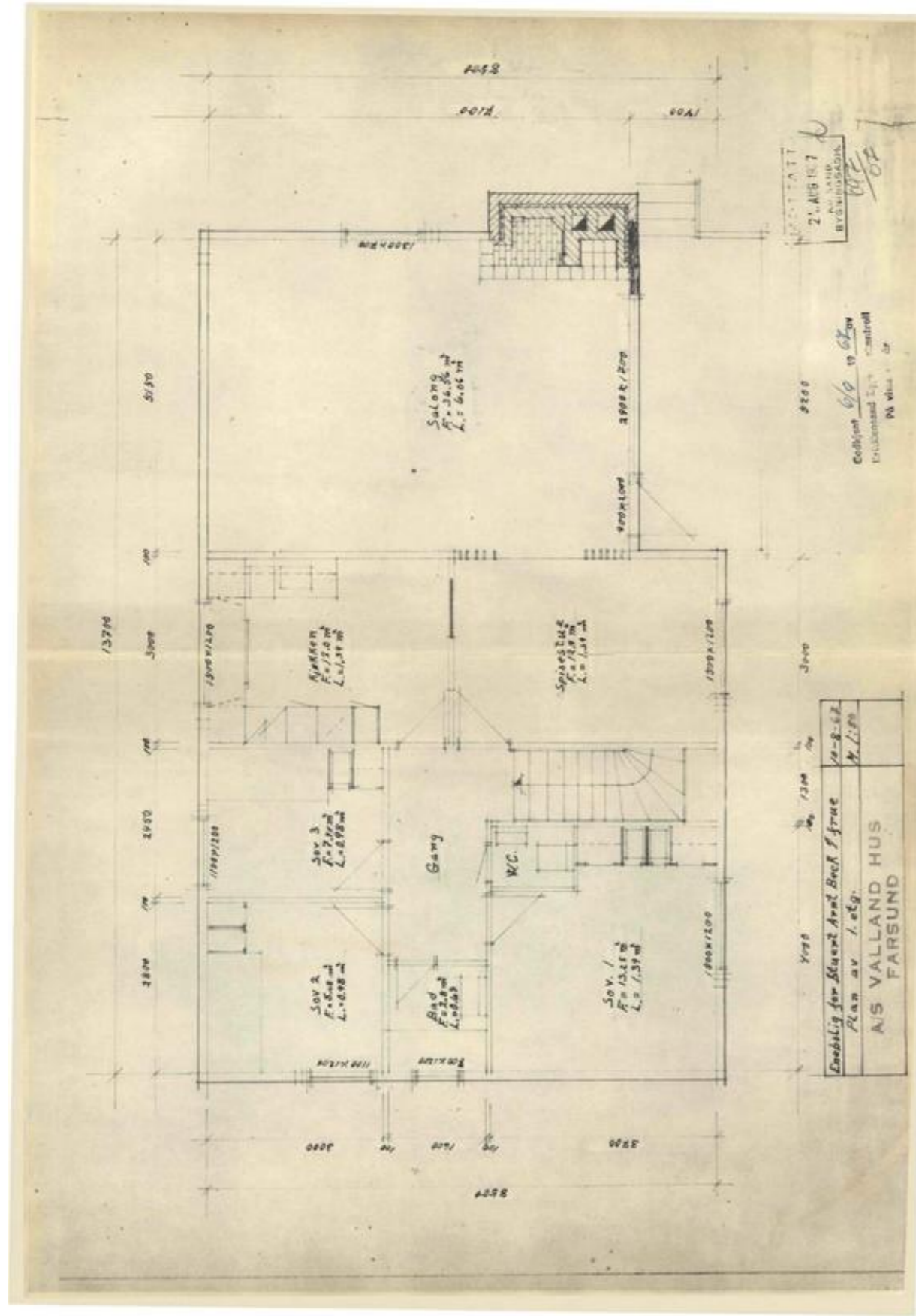
Rottesikring i henhold til lov om rottebekjempelse.

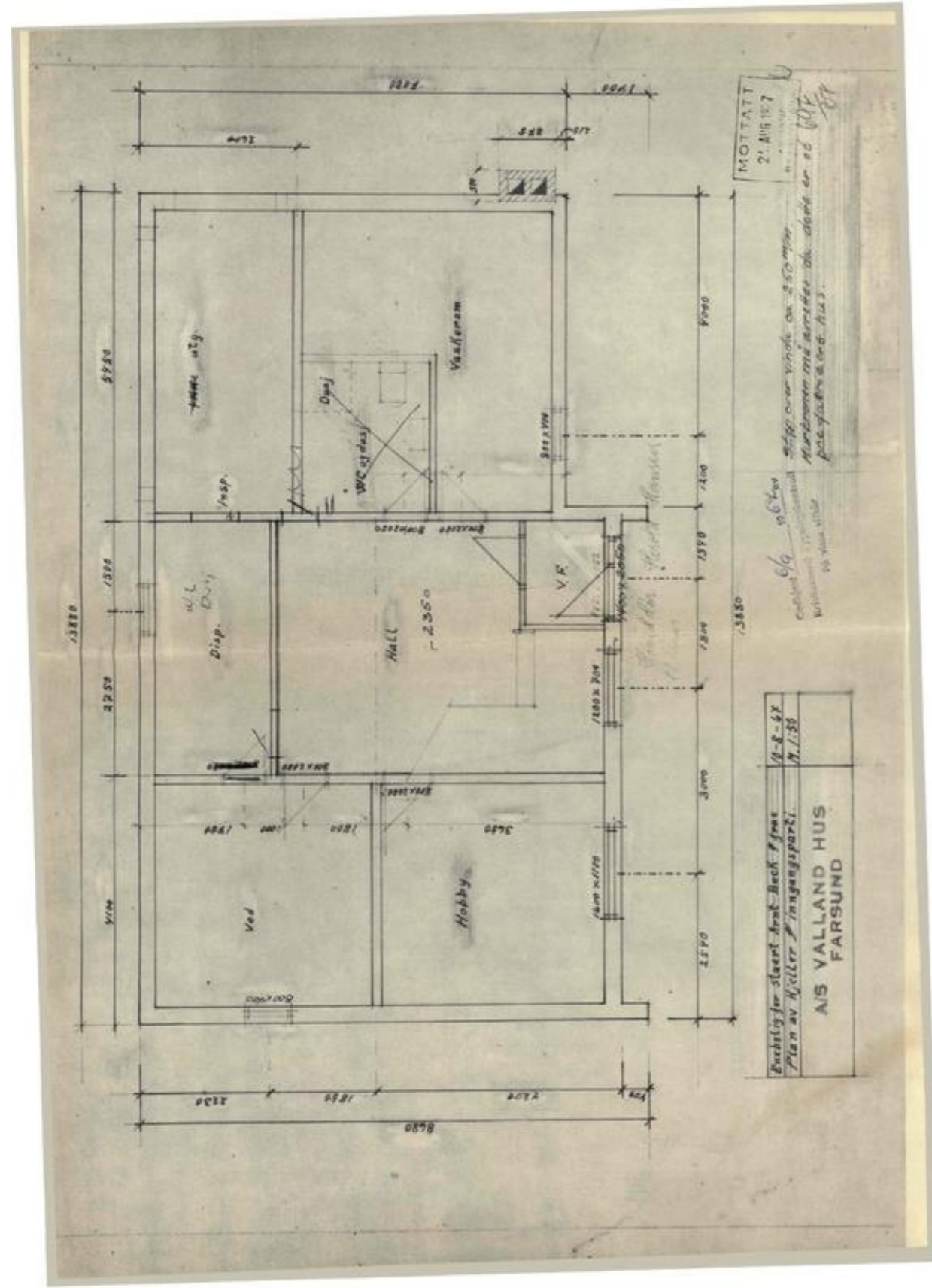
Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og igangsettelseskort før arbeidet påbegynnes.

Bygningskontrollen i Kristiansand

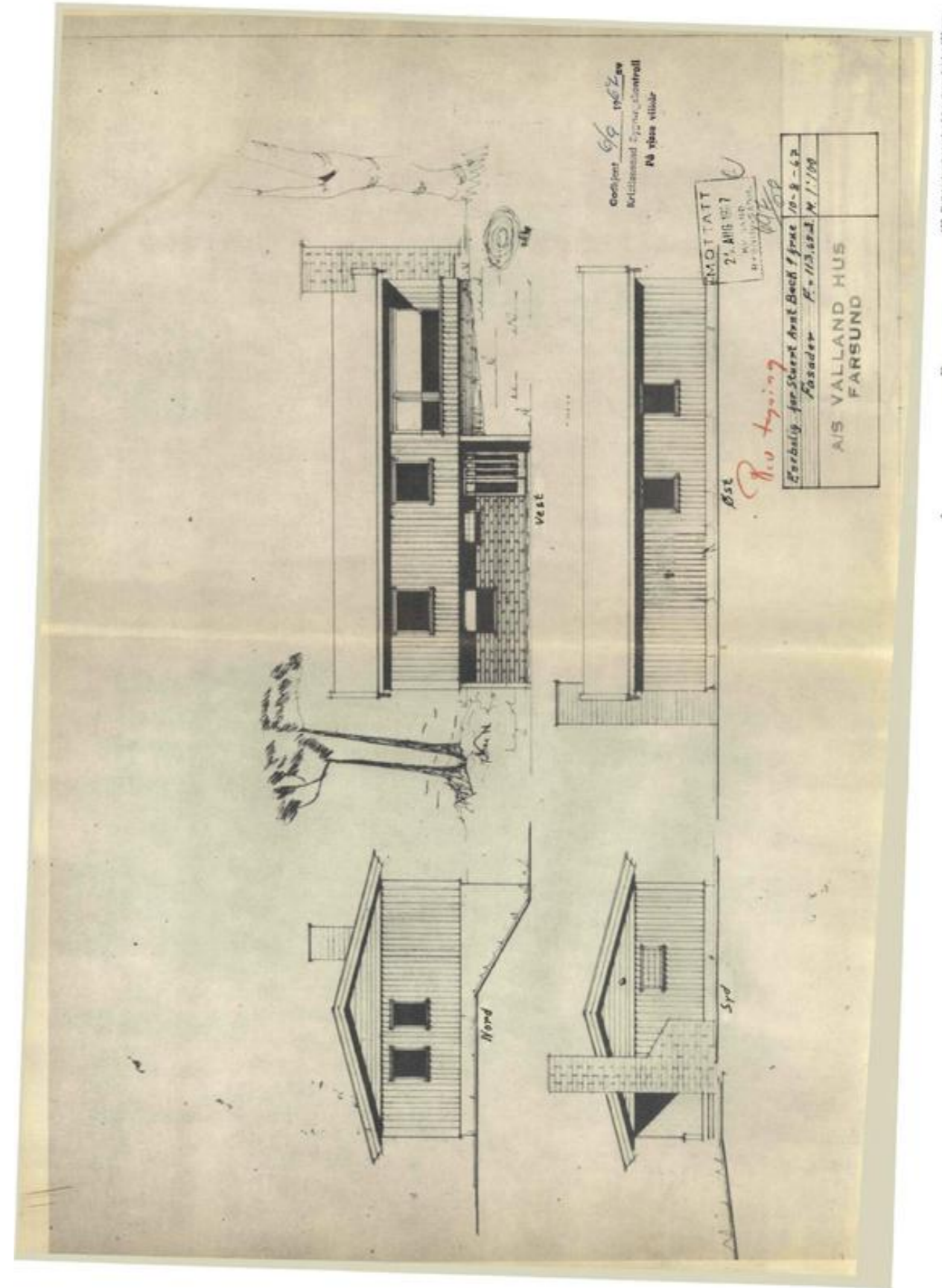

 E. Moen

Gjenpart: ingeniørvesenet

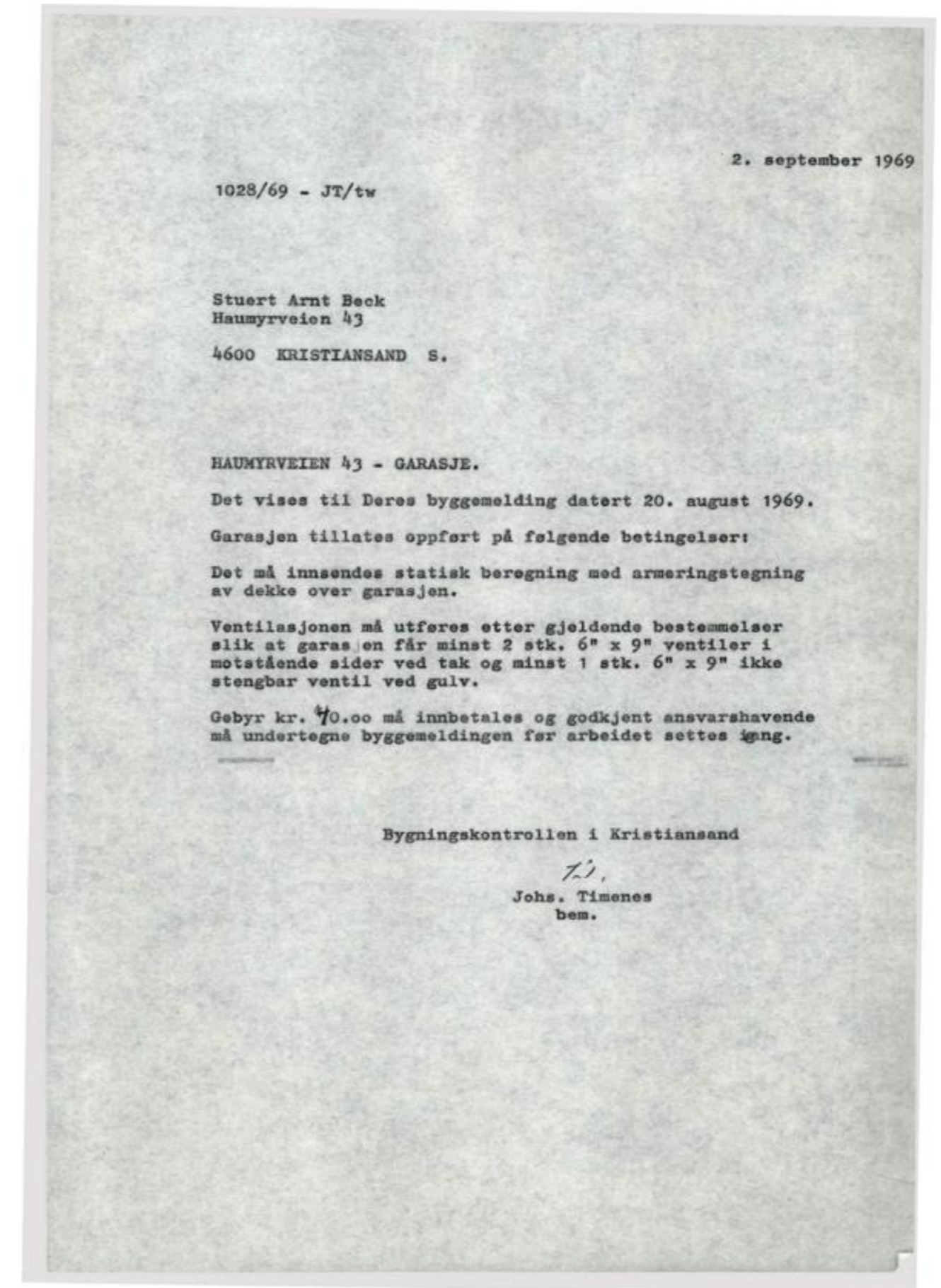
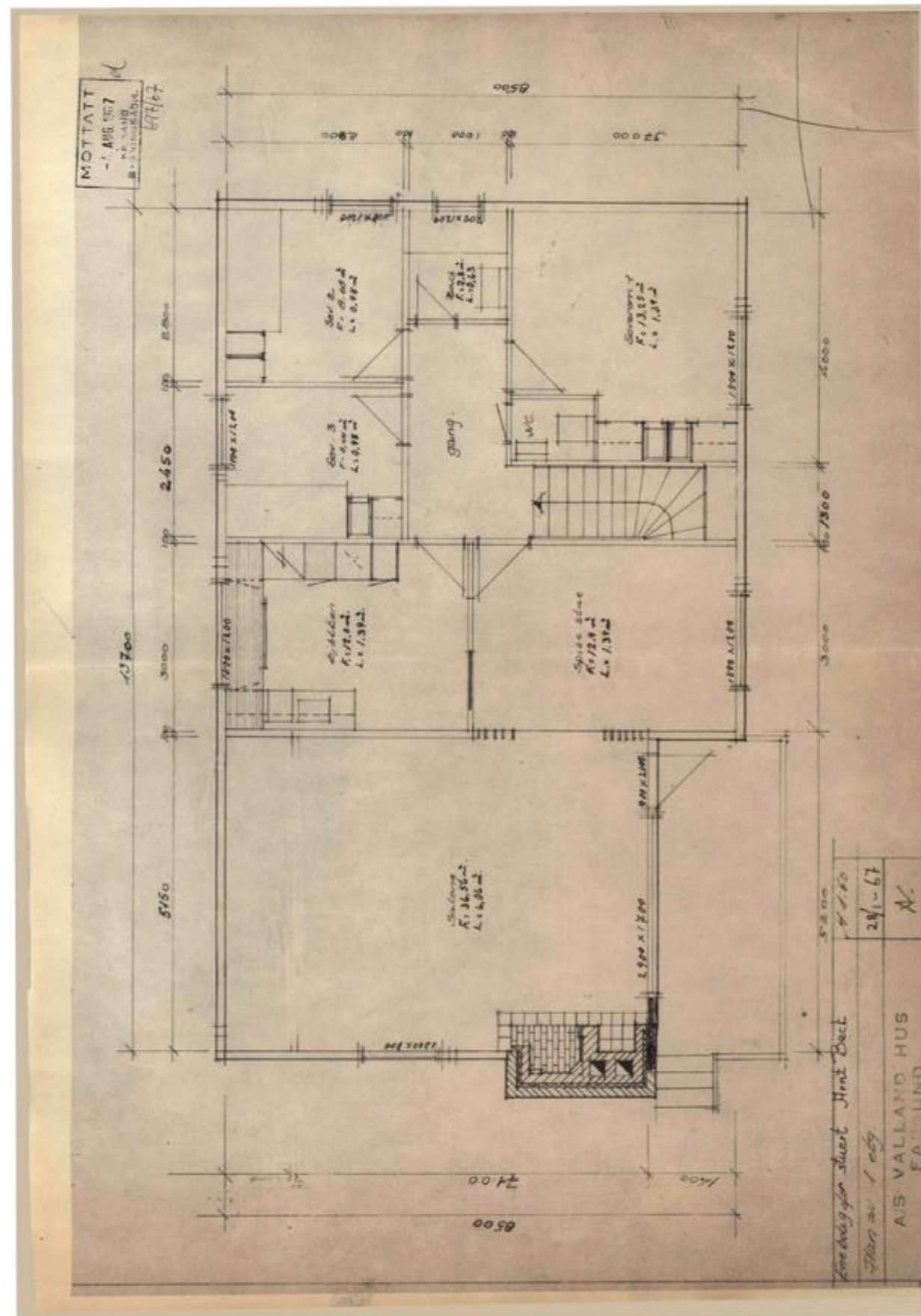


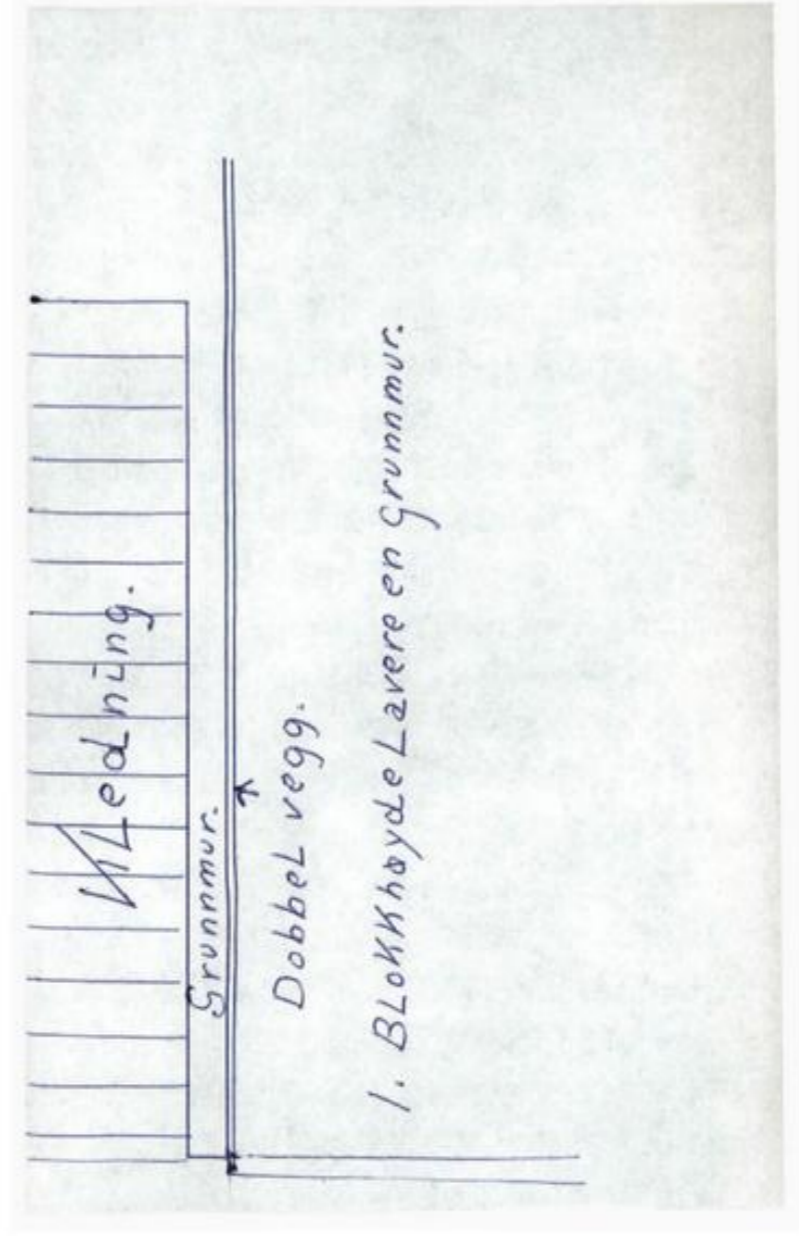


100 Pictor i samleskeden 1:1 er denne inplan 100 mm. Dansk Scanning AS

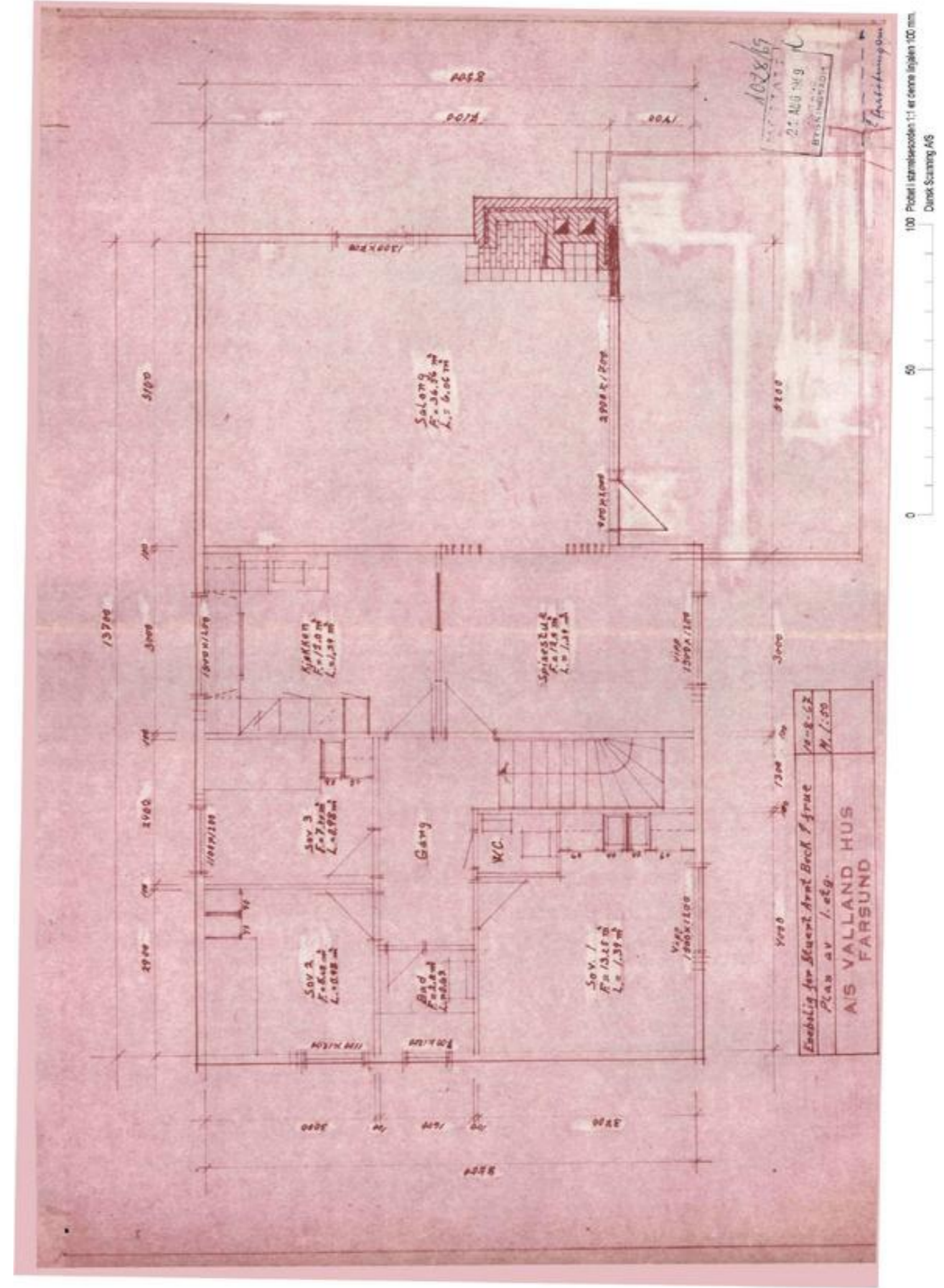
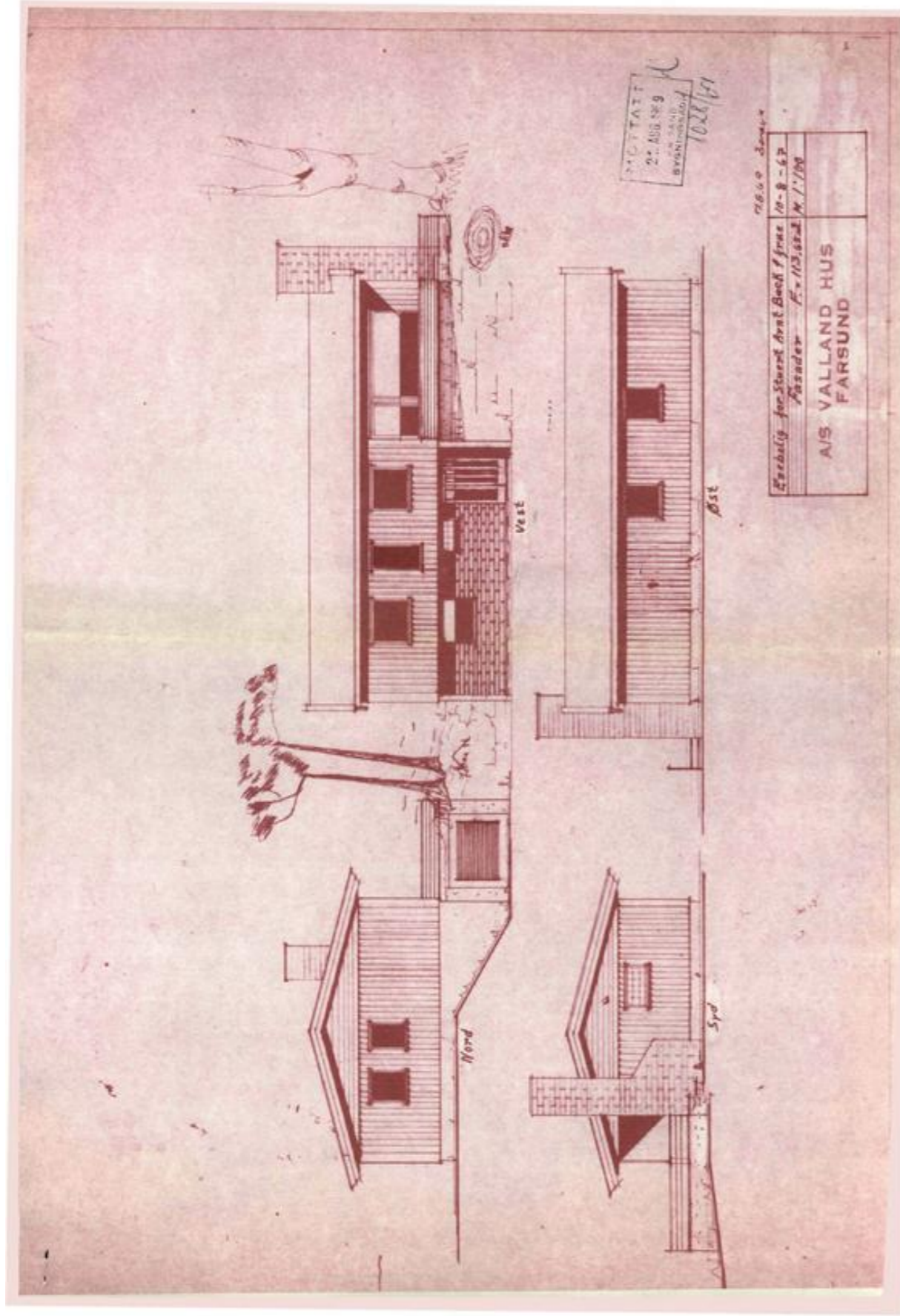


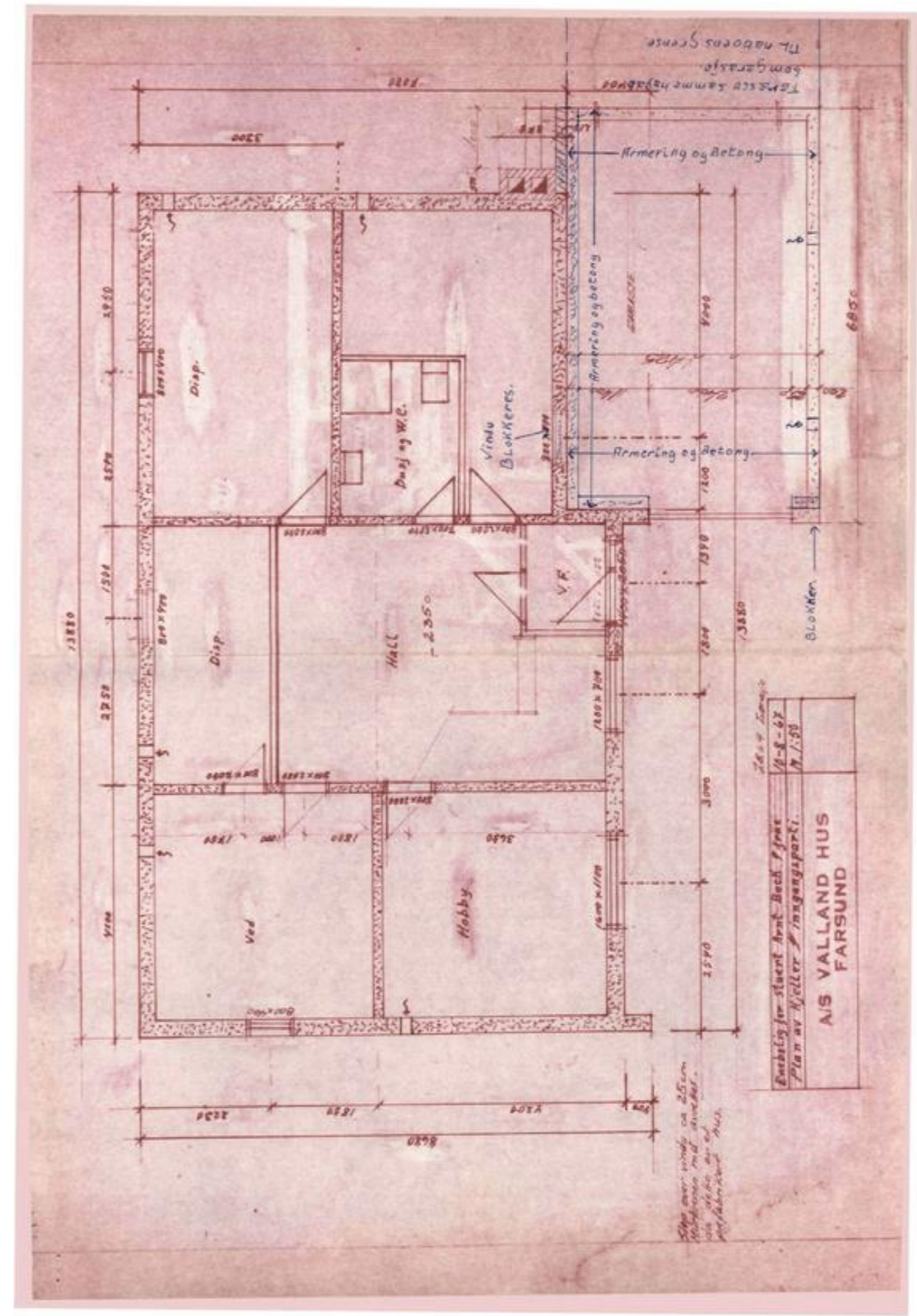
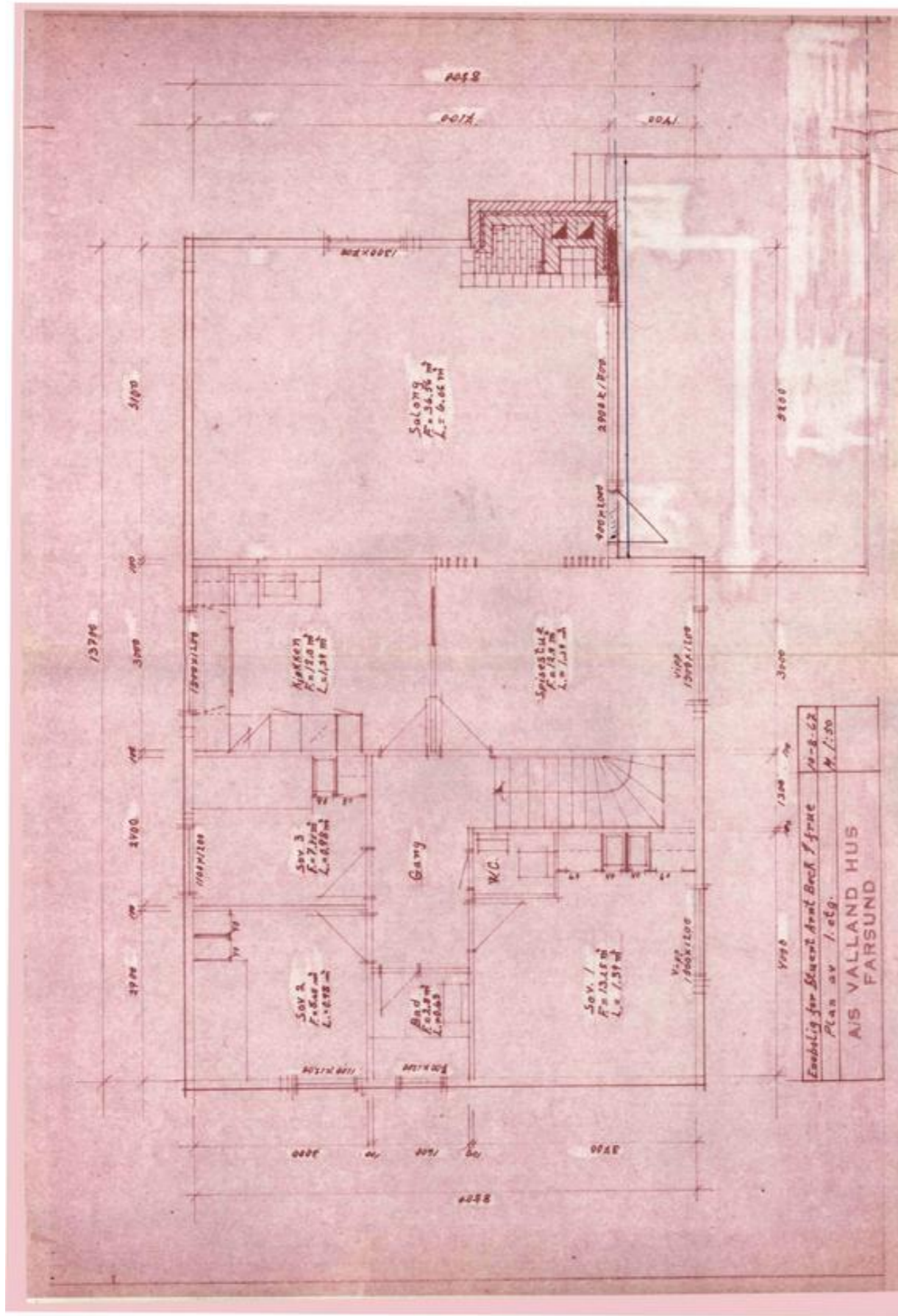
100 Pictor i samleskeden 1:1 er denne inplan 100 mm. Dansk Scanning AS





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





Arnt Beck
 Haumyrveien 43
 4600 KRISTIANSAND S.

1957/83 EP/rh 8.febr.1984

HAUMYRVEIEN 43 - TILBYGG

Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 12. desember 1983 på følgende vilkår:

Garasje og avkjørselsforholdene må ikke forandres.

Vedlagte utkast til erklæring må besørgeres bragt til byretten for tinglysing av byggherre/anmelder, og deretter innsendt til bygningskontrollen.

Dersom arbeidene ønskes påbegynt før erklæringen er tinglyst, må kvittering for innlevering til byretten midlertidig deponeres hos bygningskontrollen.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygingslov og forskrifter.
 Gebyr kr. 245.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 10500...

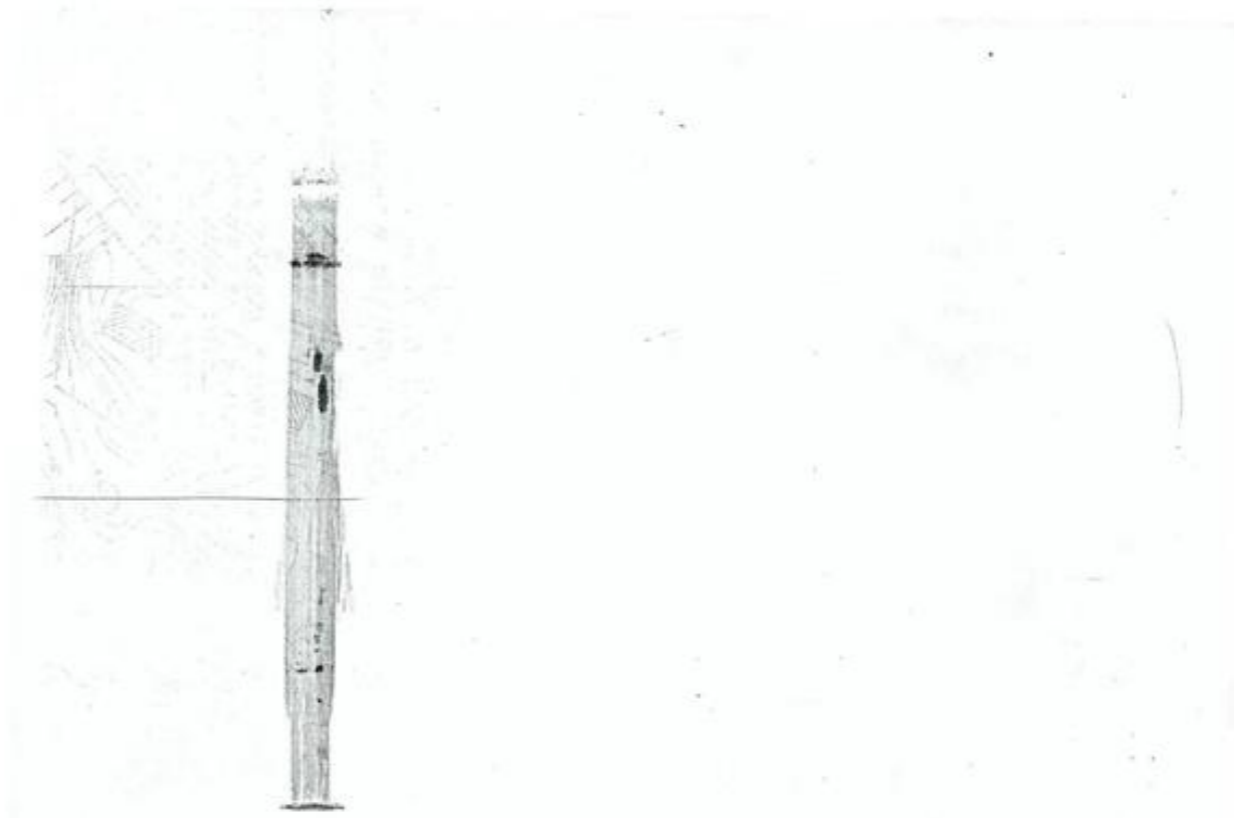
Etter fullmakt

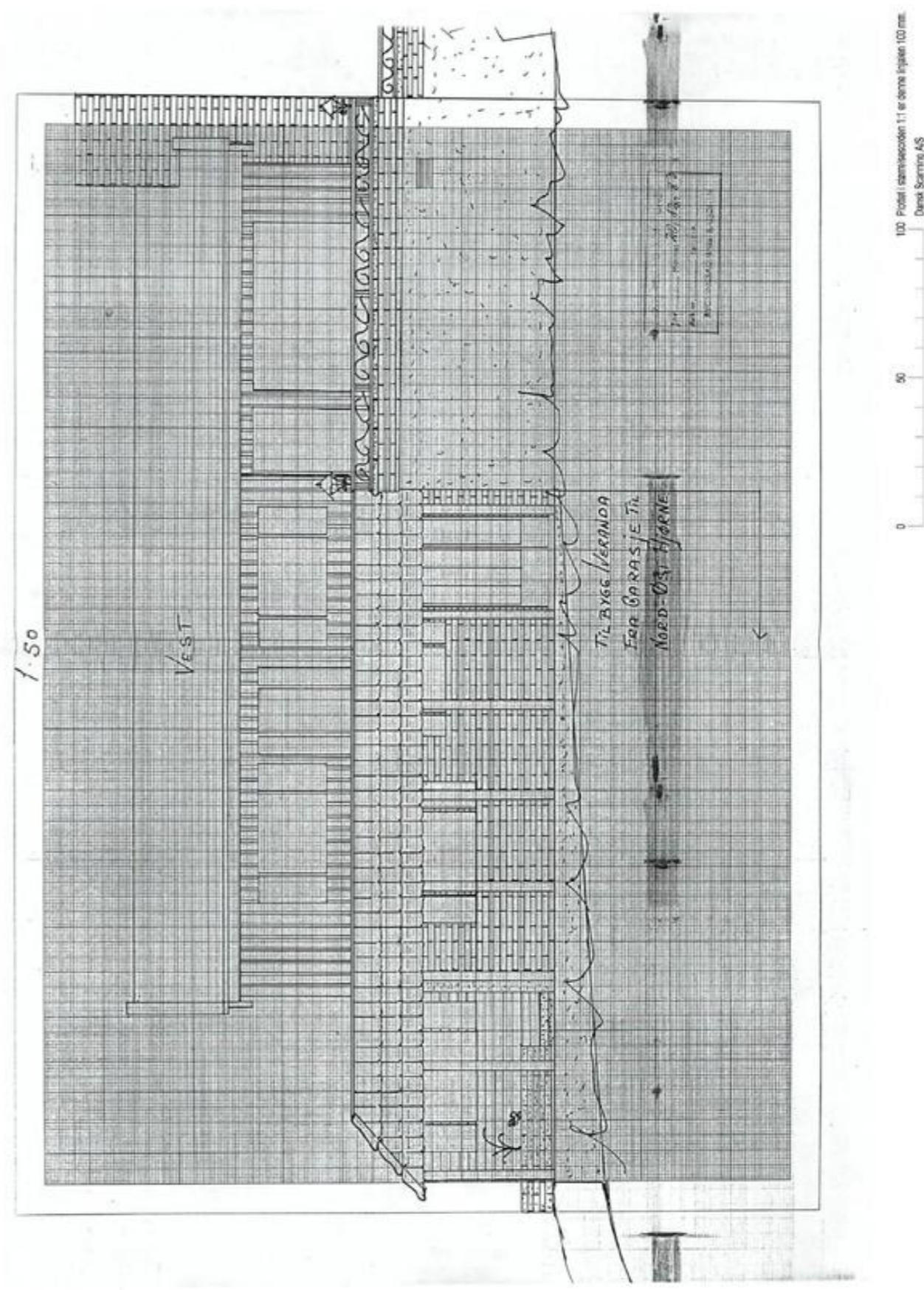
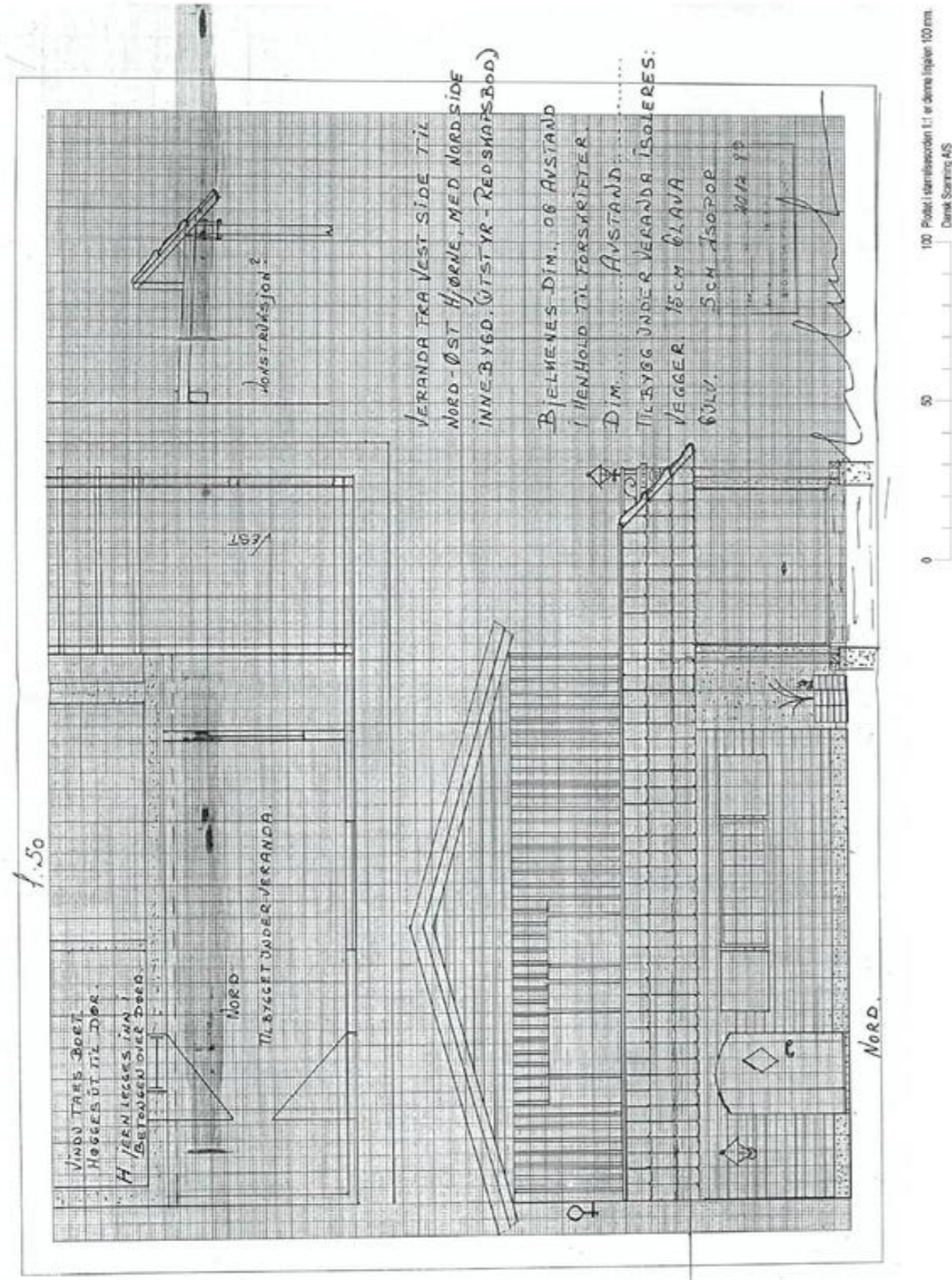
B. Nilsen
 B. Nilsen

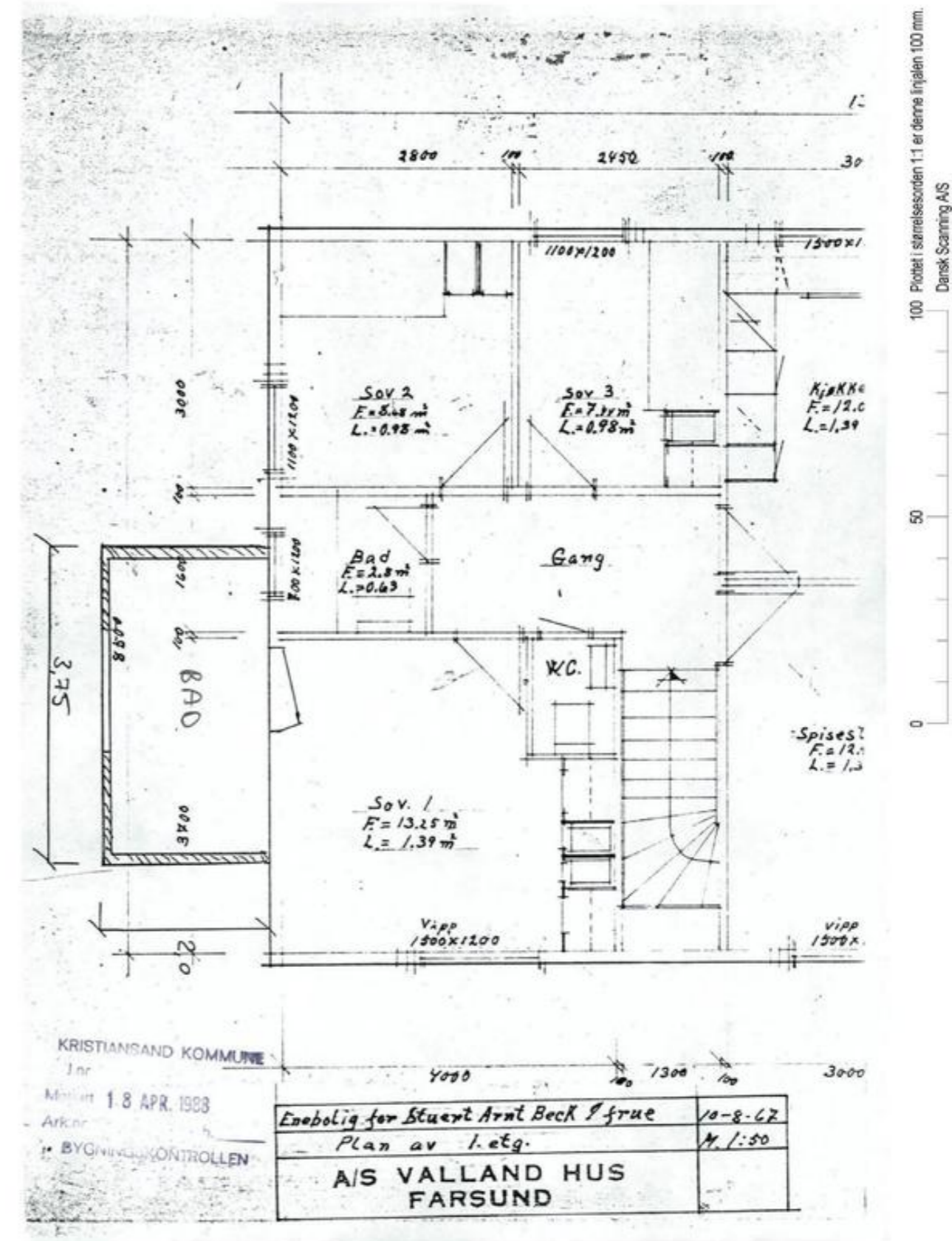
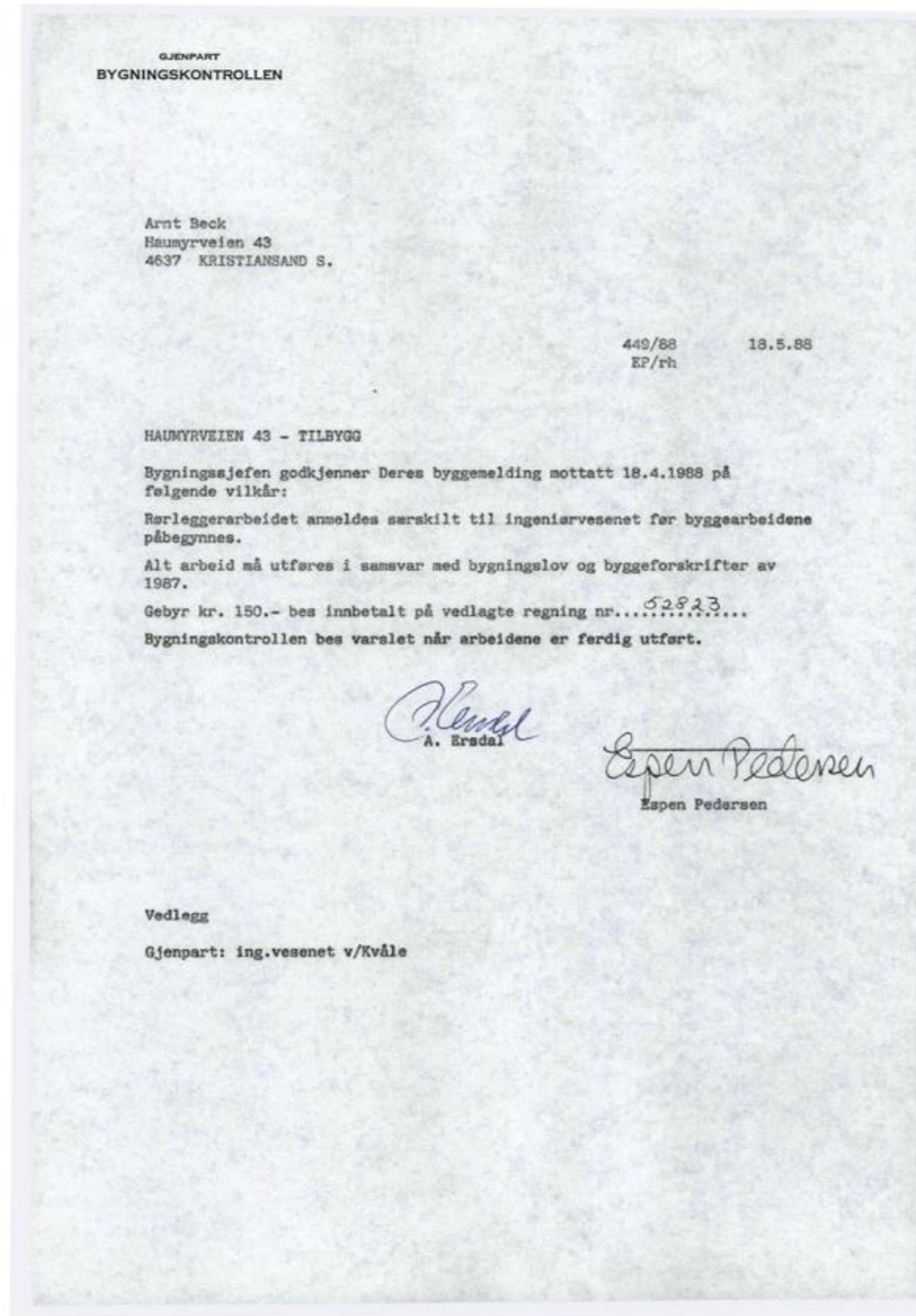
EP

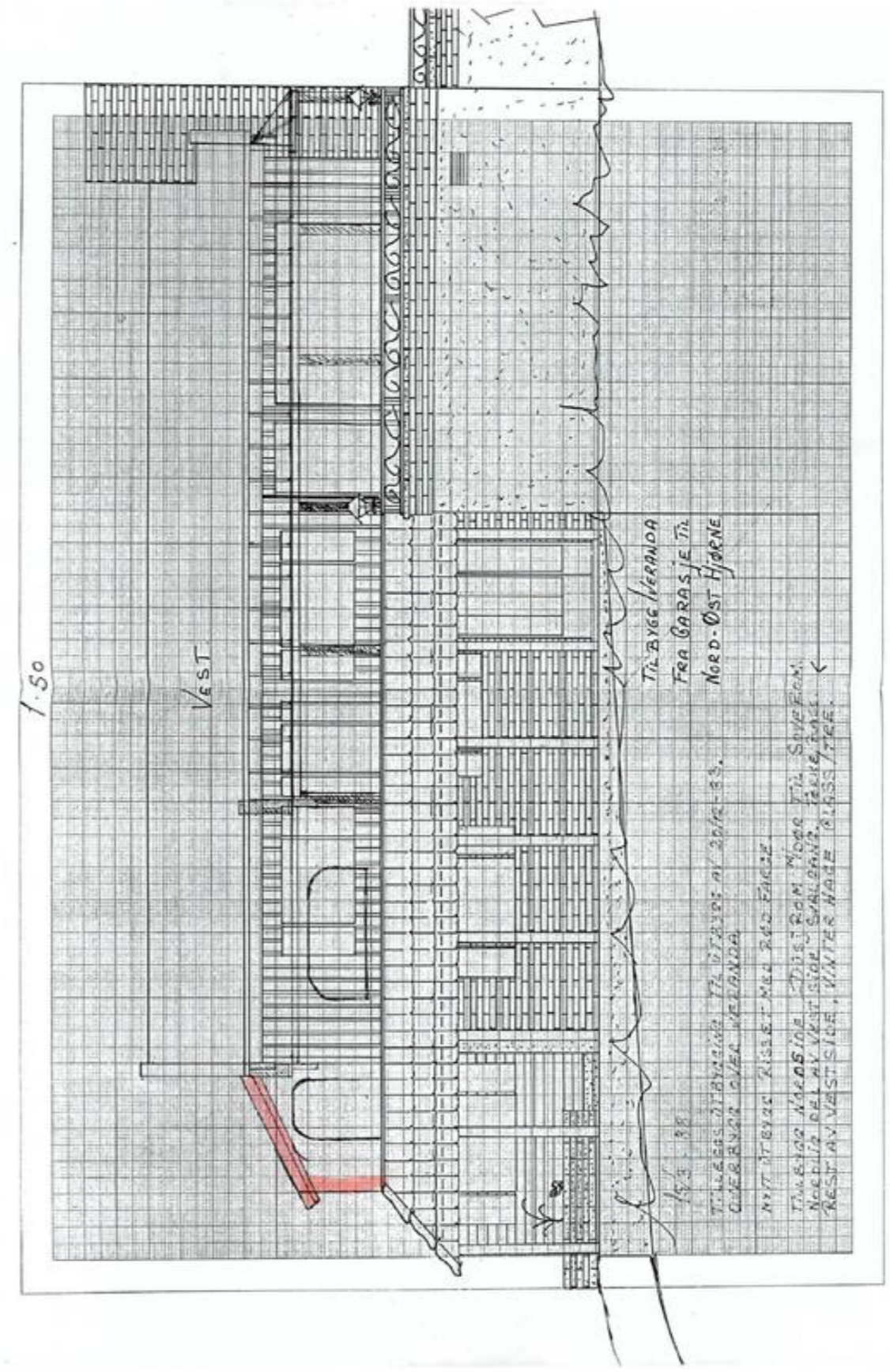
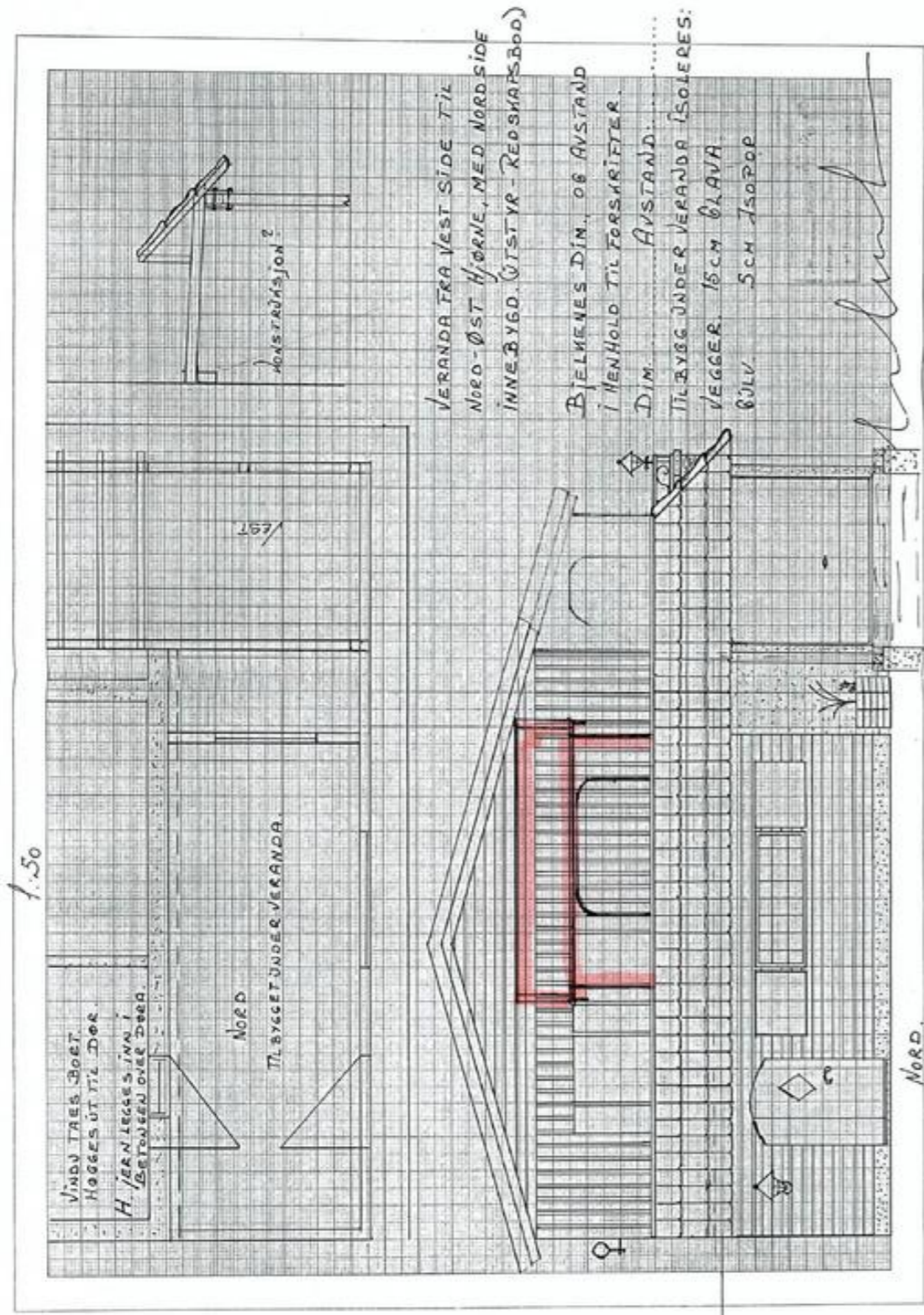
Espen Pedersen

Vedlegg









00520017697



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGENArnt Beck
Haumyrveien 43
4637 KRISTIANSAND S

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200302898-2 Saksbeh: Erling Berg Dato: 30.04.2003

VEDTAK - GODTATT MELDING

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

| | | | |
|---------------|----------------------|-------------|-------------------------------------|
| Byggeplass: | HAUMYRVEIEN 43 | Eiendom: | 61/221 |
| Tiltakshaver: | Arnt Beck | Adresse: | Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S |
| Søker: | Arnt Beck | Adresse: | Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S |
| Tiltakstype: | Lysthus på verandaen | Tiltaksart: | Oppføring |

Det vises til melding om arbeid mottatt 04.04.2003

Det foreligger ikke protester til meldingen.

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

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

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

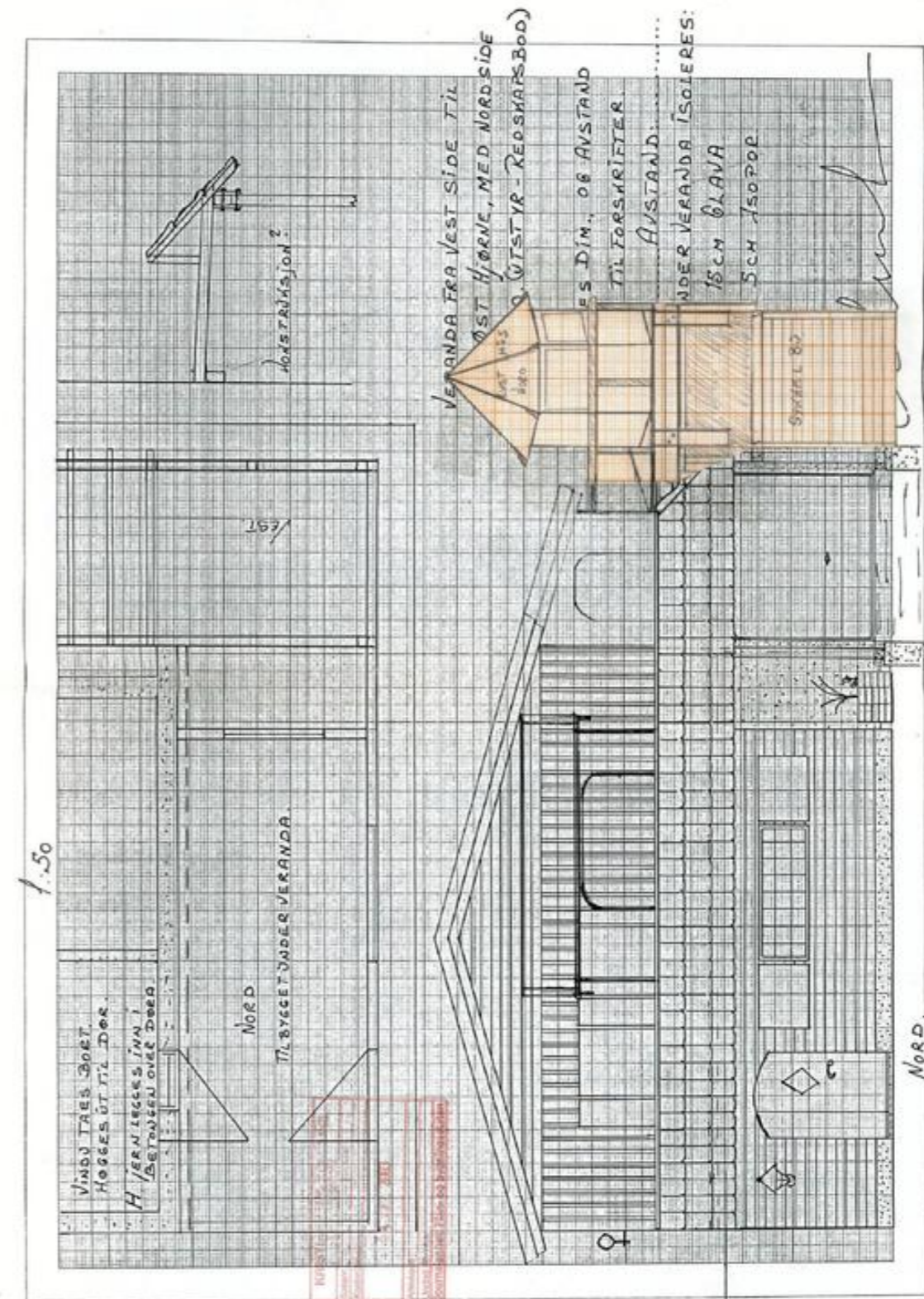
Med tilsen

Erling Berg
Saksbehandler

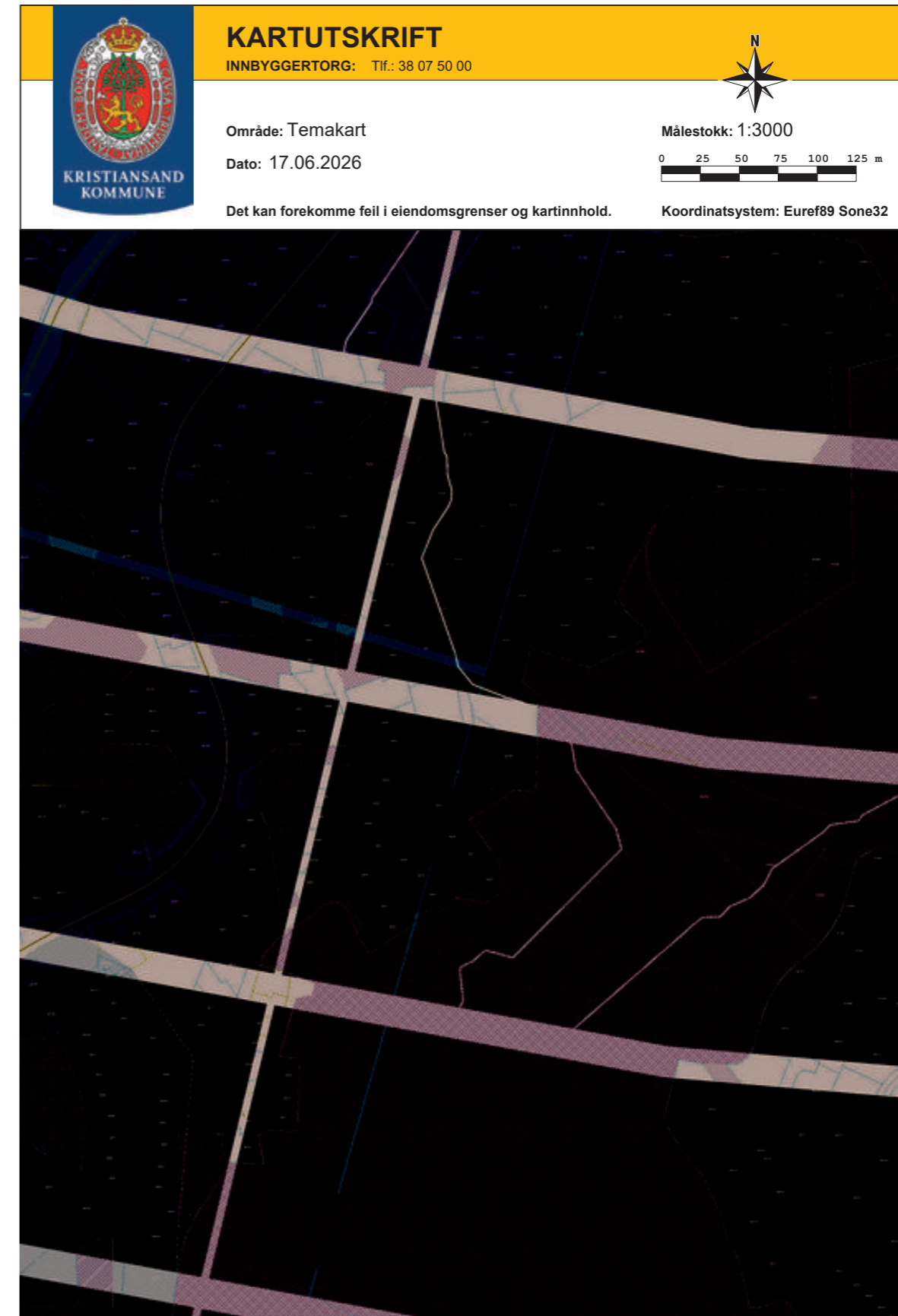
Vedlegg.

Plan- og
bygningsetaten
Servicebutikken
Tollbodgata 22Postadresse:
Serviceboks 417
4604 KristiansandTelefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



- ☰ Tegnforklaring
- ☰ **Matrikkelkart**
 - ✓ ANZ Tekst eiendom
 - ✓ Grunneiendom
 - ✓ Grense <= 13 cm
 - ✓ Grense <= 50 cm
 - ✓ Grense <= 200 cm
 - ✓ Grenspkt <= 13 cm
 - ✓ Grensepkt <= 50 cm
 - ✓ Grensepkt <= 200 cm
 - ✓ Offentlig godkjent
 - ✓ Bolt
 - ✓ Geomatrisk hjelpepubkt
 - ✓ Reys
 - ✓ Annet grensemerke
- ☰ **Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008**
 - ✓ Faresone grense
 - ✓ Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - ✓ Steysone - Gul sone iht. T-1442
 - ✓ Bebyggelse og anlegg - eksisterende
 - ✓ Blågrønnstruktur - eksisterende
 - ✓ LNFR-areal - eksisterende
 - ✓ Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
 - ✓ Friluftsområde - eksisterende
- ☰ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
 - ✓ Planområde
 - ✓ Grense for arealformål
 - ✓ Hovedveg - eksisterende



PLAN NR. 165 GNR. 61, BNR. 32, FJELLY

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 61, bnr. 32, "Fjelly"
i Randesund, Kristiansand kommune.

Stadfestet 12. 03. 1966**§ 1.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Bebyggelsen skal plasseres i forhold til veger, tomtegrenser og med slik møneretning som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 2.

Tomtene kan bebygges med våningshus av tre med grunnflate inntil 15 % av tomtearealet. Bebyggelsen skal være åpen villamessig bebyggelse i 1 eller 1 1/2 etasje.

§ 3.

Bebyggelsen skal ha sadeltak med maksimum 35° takvinkel. Samme takvinkel skal gjennomføres for hus i samme husgruppe eller byggeflukt.

§ 4.

Høyden til gesims og møne må ikke overstige henholdsvis 3,5 m og 7 m. Høyden måles fra grunnens ferdig planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. Hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige veggfliv.

§ 5.

Garasjer skal best mulig tilpasses terrenget og må utformes i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

§ 6.

Markering av tomtegrenser skal fortrinnsvis skje ved lave steingjerder eller beplantning. På tomter nær trafikkert veg kan bygningsrådet godkjenne annen innhegning.

§ 7.

Arealer vist med grønt på planen utlegges til friområder.

§ 8.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18.juni 1965.



**Resultat etter
brannforebyggende 07.03.2022
tiltak**

Til BECK ARNT

Gjelder Haumyrveien 43-
H0101

Ref.
saksnr:
2022/9064

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

| | |
|--------------------|--------|
| Tiltak: | Tilsyn |
| Status: | Utført |
| Årsak ikke utført: | |

15. jan. 1968 B83-177

Avskrift av dagbok nr. 358 19 68
Vedtatt til
Kristiansand byrett

Erklæring Haumyrveien 43

Undertegnede som eier av matr.nr. gmr. 61 vnr. 221
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansand ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

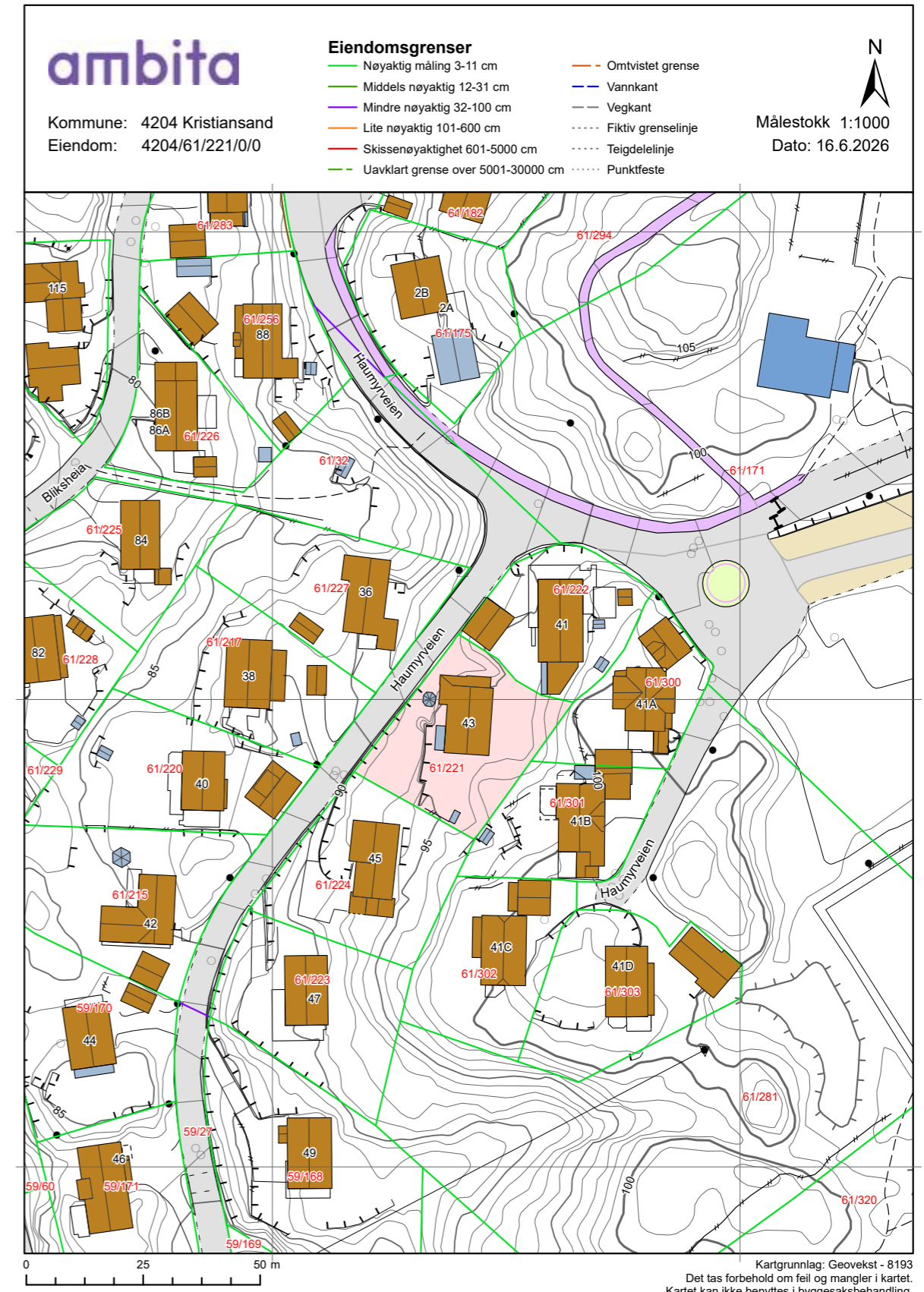
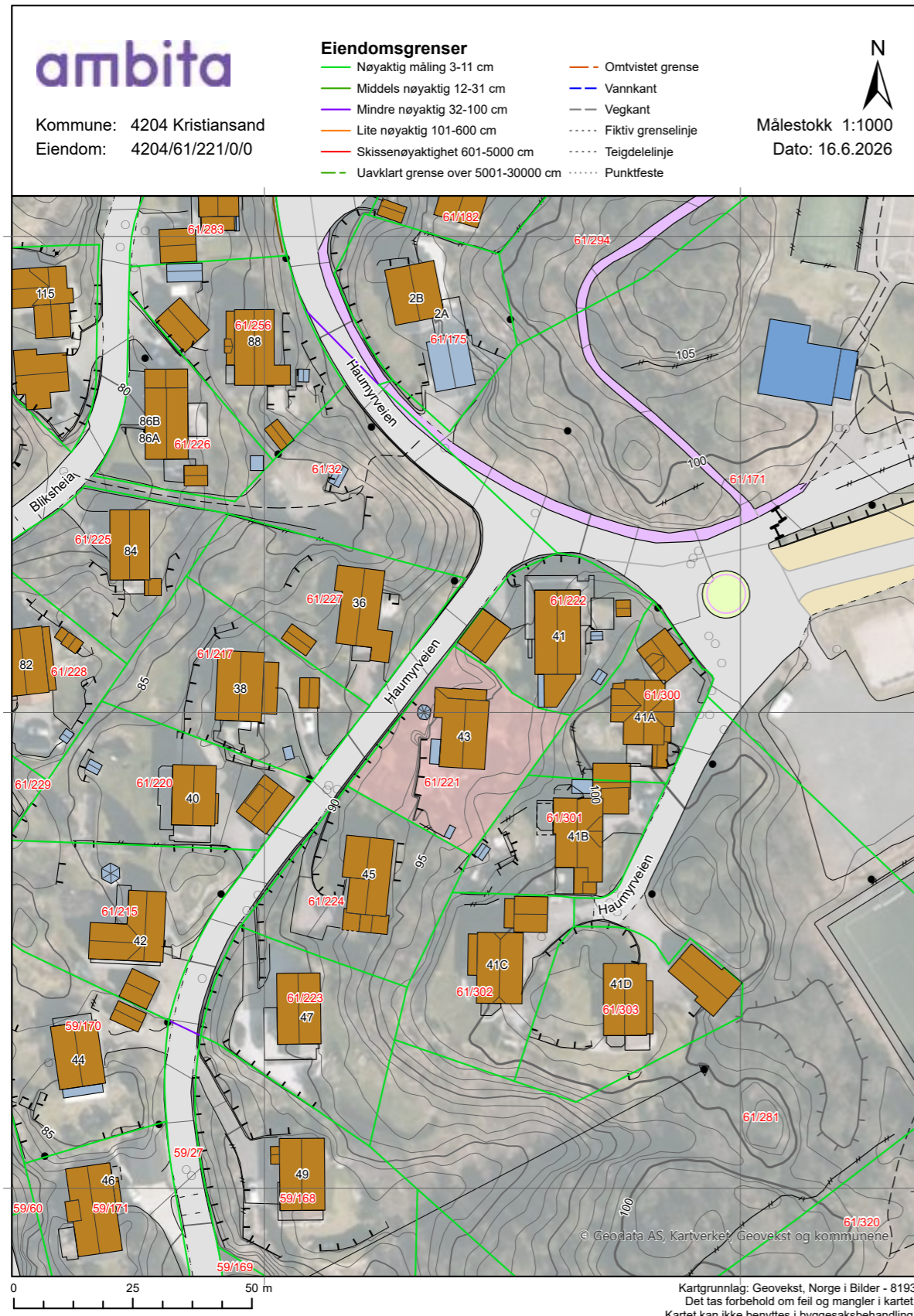
Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

Per Sand S den 8. des. 19 67.

Anna Marie Beck
Eiers egenhendig underskrift

Oluf Beck

[Faint, illegible text and markings on the reverse side of the document]



Tegnforklaring

| | |
|------------------------|--|
| | Adressepunkt |
| | Kulturminne - punkt |
| | Naturvernområde - punkt |
| | Kulturminne - flate |
| | Naturvernområde - flate |
| | Bygningslinjer |
| | Tiltaklinje |
| Eiendomsgrenser | |
| | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm |
| | Mindre nøyaktig, 31-199 cm |
| | Lite nøyaktig, 200-499 cm |
| | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |
| Andre objekter | |
| | Stolpe |
| | Anlegg |
| | Veglinje |
| | Sti |
| | Traktorveg |
| | Bekk/kanal/grøft |
| Høydekurver | |
| | Metersnivå |
| | 5-metersnivå |
| | 25-metersnivå |
| | Forsenkning terreng |
| | Hjelpkurve |
| | Dybdekurve |
| Valgt eiendom | |
| | Bolig, uthus, landbruk |
| | Fritids-/sesongbosted |
| | Bygning, annen kjent type |
| | Bygning uten matrikkelinformasjon |
| | Parkeringsområde |
| | VegGåendeOgSyklende |
| | Trafikkøy |
| | VegKjørende |
| Vassflater | |
| | Bre |
| | AndreTiltak |
| | BygningTiltak, endring |
| | BygningTiltak, nybygg |
| | BygningTiltak, riving |
| | SamferdselTiltak |
| | Andre tiltakstyper/ spesifiseringer |

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-61/221, Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|--------------------|----------------|----------------|
| Radonutsatt område | 08.06.2026 | Vær oppmerksom |



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 18.05.2026 | Ikke funnet | 0.3 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.47 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 1.2 km |
| Flomfaresoner | 08.06.2026 | Ikke funnet | 0.5 km |
| Forurenset grunn | 08.06.2026 | Ikke funnet | 0.1 km |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 13.06.2026 | Ikke funnet | 0.59 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 08.06.2026 | Ikke funnet | 0.36 km |
| Kvikkleire | 08.06.2026 | Ikke funnet | 0.32 km |
| Skredfaresoner | 08.06.2026 | Ikke funnet | 12.7 km |
| Stormflo | 08.06.2026 | Ikke funnet | 0.42 km |
| Støysoner | 01.06.2026 | Ikke funnet | 0.08 km |

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket: 08.06.2026

| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



Tegnforklaring

| | | | | | | | |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|
| | Usikker aktsomhet | | Middels til lav aktsomhet | | Høy aktsomhet | | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|--|---------------------------|--|---------------|--|----------------------|

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haumyrveien 43, 4637 KRISTIANSAND S. Gnr. 61, bnr. 221, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260070
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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



 proaktiv.no



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand
Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no