

# PROAKTIV

Flott beliggende  
hytte med  
svømmebasseng

HERØYA 27



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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

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

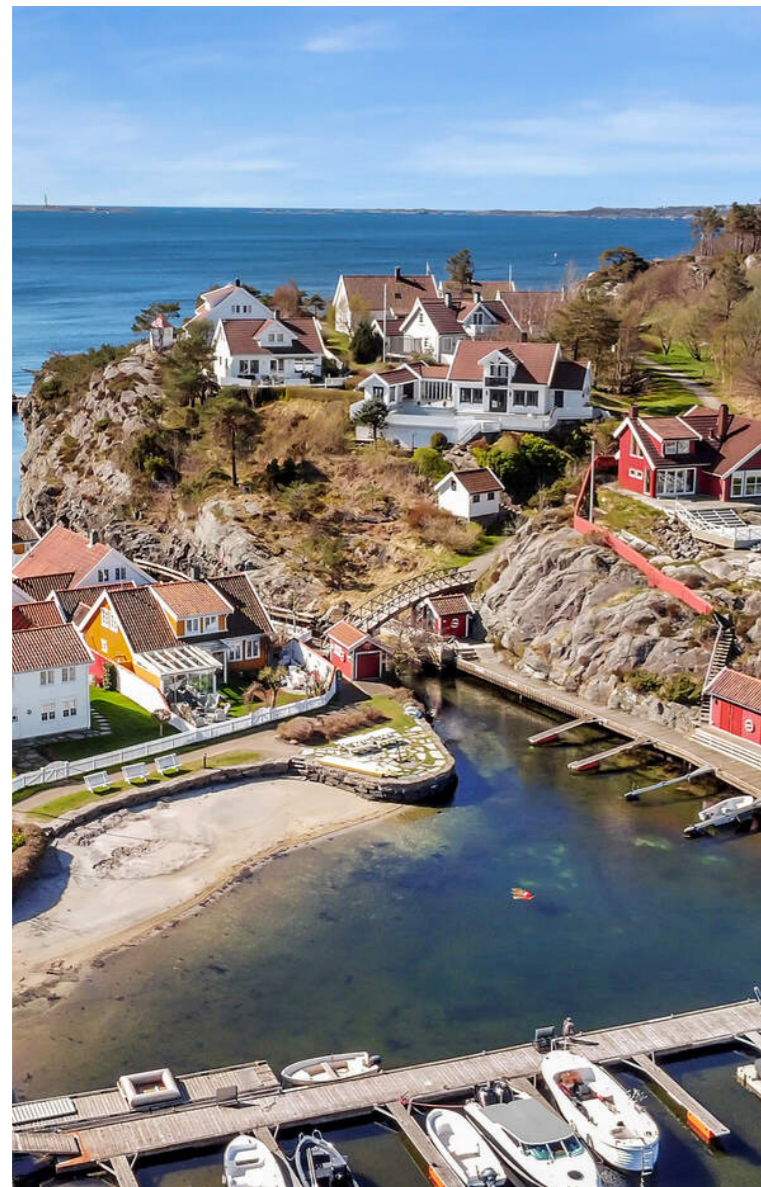
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# HERØYA

Fantastisk beliggende hytte med sol og utsikt - Svømmebasseng og båt plass

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 94, bnr. 92, i Kristiansand kommune

**Prisantydning:** 5.990.000,-

**Omkostninger:** 150.840,-

**Totalpris:** 6.140.840,-

**Boligtype:** Fritidseiendom

**Byggeår:** 1996

**Rom/soverom:** 5/3

**BRA:** 125 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 119 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Avgiftsparkering på Tømmerstø Brygge. Selger har et leieforhold på båtplass i Fidkjekilen med parkering som kan overtaes av ny eier. 1 båtplass i felles anlegg på Herøya medfølger. Gjestebrygge.

**Tomt:** 415.9 m<sup>2</sup>

**Kommunale avgifter:** 16.484,-

# INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
29	42	46	128
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	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."

Eiendomsmegler / Partner: Geir Flaa Johansen



Geir Flaa Johansen  
Partner / Eiendomsmegler  
Mobil: 95 00 00 00  
E-post: geir@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Fantastisk fritidseiendom med sol og utsikt på idylliske Herøya, et eldorado for hele familien med sandstrender, tennis-, sandvolley-, frisbeegolfbane, fotballøkke, lekeplass, turløyper og idylliske svaberg.

Kort avstand med båt til Kr.sand sentrum, Gjestehavna og Fiskebrygga med et mangfold av restauranter og servicetilbud samt til nydelige plasser som Skippergada, Stokken, Randøya, Ulvøysund og Gamle Hellesund ved Blindleia. Ca. 500 meter til Tømmerstø Brygge med bensin/diesel pumper, sommeråpen restaurant og butikk. Buss til sentrum.

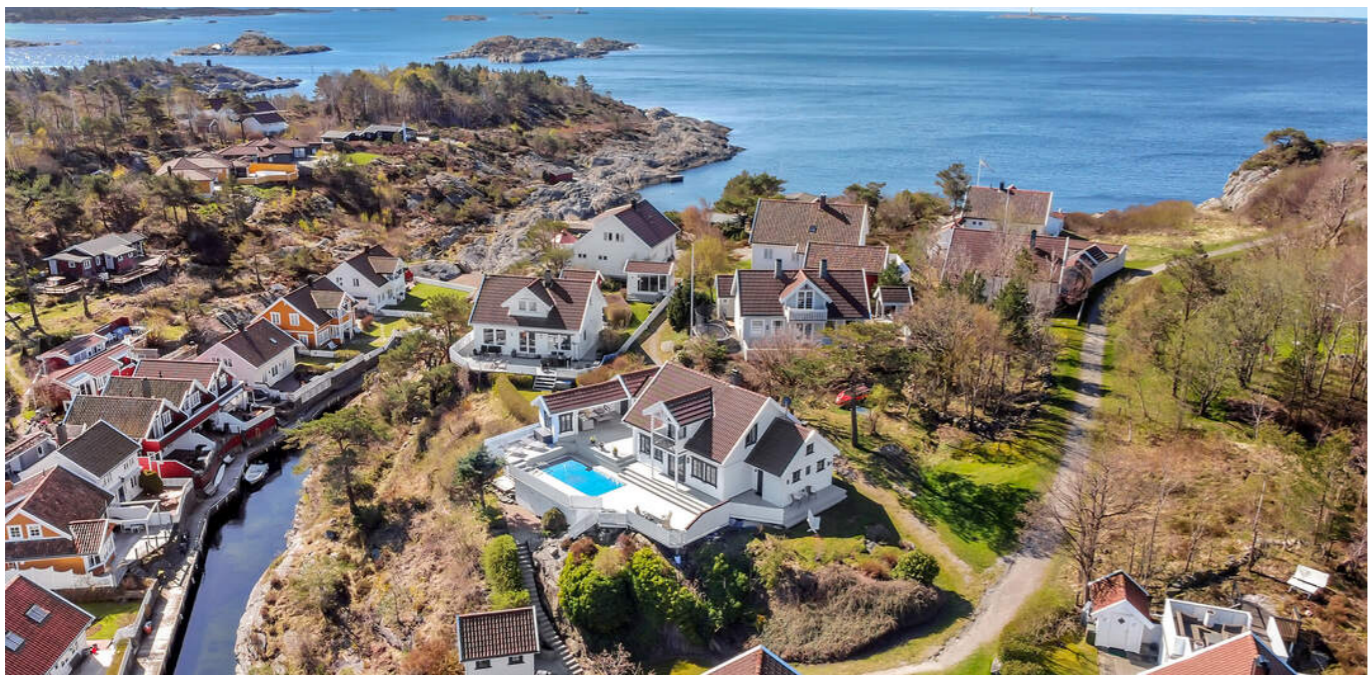
Innhold.  
1.etg.: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, hagestue og anneks.  
Loft: Stue og 3 soverom.  
Svømmebasseng, frittstående bod og terrasse.

Båtplass på Herøya medfølger. Leie av parkering/båtplass i Fidjekilen.

Denne eiendommen må bare oppleves!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



# HERØYA

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

Fantastisk fritidseiendom med sol og utsikt på idylliske Herøya, et eldorado for hele familien med sandstrender, tennisbane, sandvolleybane, frisbeegolfbane, fotballøkke, lekeplass, turløyper og idylliske svaberg. Like nedenfor hytten ligger en meget flott felles sandstrand som er ypperlig for barnefamilier.

Kort avstand med båt inn til Kristiansand sentrum, Gjestehavna og Fiskebrygga med et mangfold av restauranter og servicetilbud samt til nydelige plasser som Skippergata, Stokken, Randøya, Ulvøysund og Gamle Hellesund ved Blindleia. Ca. 500 meter til Tømmerstø Brygge med bensin/diesel pumper, sommeråpen restaurant, Isbar og selvbetjent butikk. Buss til sentrum. Det er også en kort kjøretur med bil til Kiwi Dvergsnes, golfbane, Sørlandsenteret, Dyreparken, Kjevik Flyplass og Kristiansand sentrum.



## OFFENTLIG TRANSPORT

✈️ Kristiansand Kjevik	20 min 🚗
🚗 Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 🚗 12.4 km
🚗 Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 🚗 12.5 km
🚗 Tømmerstø Linje 588	14 min 🚶 1.2 km

## DAGLIGVARE

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	16 min 🚶
Kiwi Dvergsnes PostNord	4 min 🚗 2.2 km

## VARER/TJENESTER

📺 Rona Senter	9 min 🚗
🏪 Apotek1 Dvergsnes	4 min 🚗

## SPORT

🏀 Bordalen aktivitetsområde Ballspill	19 min 🚶 1.5 km
🏀 Tømmeråsen balløkke Ballspill	21 min 🚶 1.6 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Vige	12 min 🚗
🔌 Recharge YX Håneskrysset	13 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



## Adkomst

Eiendommen ligger på en øy uten bilvei. Ca. 500 meter fra Tømmerstø Brygge (Fastlandet). Adkomst med båt. Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Hytten er merket

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

med Proaktiv til salgs plakat.



#### AVSTAND TIL SJØ

31 m



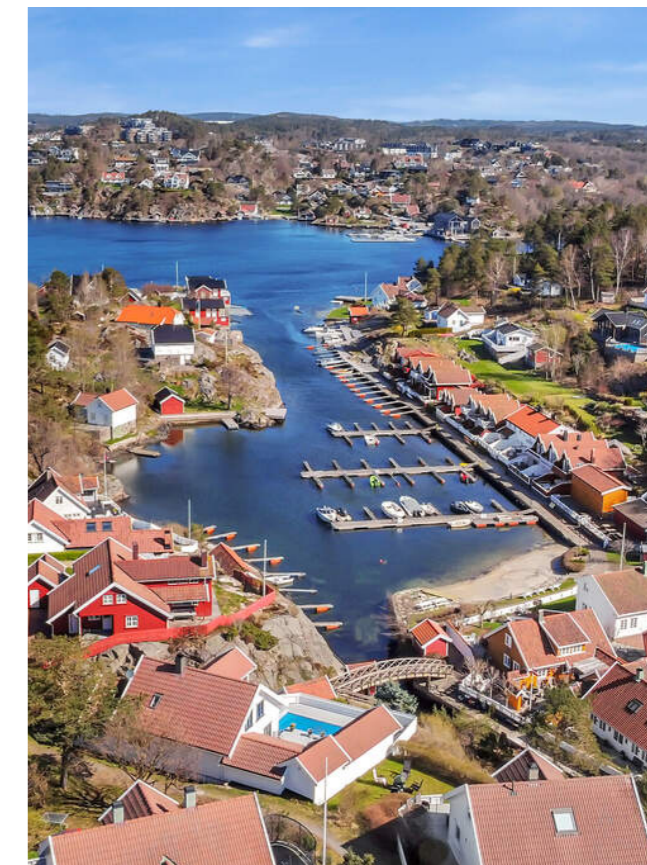
#### HAVNER I OMRÅDET

- Tømmerstø Brygge  
Drivstoff, matvarer
- Stokken brygge
- Dvergsøya
- Prestøya brygge



#### AKTIVITETER

Kristiansand Golfklubb	5 min	🚗
Dvergnestangen badeplass	6 min	🚗
Kristiansand Feriesenter	6 min	🚗
Fuglevikstranda badeplass	8 min	🚗
Bowling 1 Kristiansand	14 min	🚗
Lucky Bowl Lund	15 min	🚗
Vision Skatepark	15 min	🚗
Metro bowling Kristiansand	16 min	🚗



#### AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	17 min	🚗
Arendal	53 min	🚗
Stavanger	3 t 31 min	🚗

# VELKOMMEN TIL HERØYA 27

## Parkering

Avgiftparkering på Tømmerstø Brygge. Selger har et leieforhold på båt plass i Fidkjekilen med parkering som kan overtaes av ny eier. 1 båt plass i felles anlegg på Herøya medfølger. Gjestebrygge.

## Tomtestørrelse

415 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt. Stor terrasse. Bassengområde med svømmebasseng på 3,5 x 6,5 meter. Bassenget har dybde på 1,5 meter.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Undertak asfalt papp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført. Vurdert innenfra og ved stikkobservasjon under takstein. Ytterteking av betongstein. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag, TG3

Vannbord og vindski av tre. Beslått på tak. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Ingen sikring for snølaste/is fra tak er montert. Pipe/luftelyre med beslag. Generelt anbefales det tilsyn 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.

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 27 graders 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. TG3 ihht NorskStandard selv om det ansees lite relevant med snøfanger på en hytte man hovedsakelig bruker til sommerbruk.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2  
Trekonstruksjon med trekledning.  
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
- Kledning er fra byggeår derav kan det forekomme behov for utskiftninger. Noe bobler under maling stedvis. Ingen vesentlige avvik som råte enkelt observert.

Tiltak:  
- Normalt oppsyn, vedlikehold og evt utskiftninger ihht behov.

Vinduer,TG2  
Tre vinduer med isolerglass og koblet glass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. De to nye oppe har utv beslag. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:  
- Det er avvik:  
- Redusert isolasjonsevne med koblet glass. Varierende årgang. To vinduer oppe fra 2019, ellers eldre.

Tiltak:  
- Modernisering påregnes på sikt.

Takvindu,TG2  
Trevindu med isolerglass. Funksjon OK.

Vurdering av avvik:  
- Det er avvik:  
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Takvinduer har noe redusert levetid fordi de ligger skrått i tak og får mer værbelastning enn vanlig vindu. Noe lakkflass/merker i karm, normalt.

Tiltak:  
- Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.

Dører,TG2  
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill. - balkongdør oppe, tredør med koblet glass. Funksjon OK. - inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. - balkongdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK. - dør mot hagestue, innendør, tar i karm/svill. Døren ut fra hagestue, aluminiumsdør med enkelt glass. - tredør med isolerglass anneks. Funksjon OK. 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

karmer 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:

- Det er råte i karm/sprosse på balkongdør oppe. Den står noe skjermet under halvtak så kan nok fungere litt til, men den nærmer seg modenhet for utskiftning. Noe fukt merker innvendig side. Dør hagestue, foldedører pleier ofte å trenge litt justering da de kan få noe skjevheter pga vekt etc.

Tiltak:

- Noe vedlikehold/utebdirnger påregnes,

Utvendige trapper,TG2

Tre og murt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Håndløper en side mindre del, ellers ingen håndløpere som gir fallfare.

Tiltak:

- Håndløpere anbefales.

Våtrom

1 etasje > Bad/vaskerom

Bad generelt ,TG3

Bad fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Bad får dårlig karakter av hovedsaklig 2 forhold. 1. Det er fra byggeår og har ingen nyere membran/fuktsikringsløsning synlig i sluken. Rommet fungerer fint ved normal bruk siden det er kabinett og det er uten fuktpåkjenning direkte på overflater. 2. I et våtrom ønsker man fall mot sluken slik at evt lekkasje vann eller vannsøl ledes mot sluken. Det er stedvis feil/ikke fall i rommet. Dette fungerer ved normal bruk siden det er kabinett og vann ledes direkte i sluk. Innredning, vegghengt wc, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Noe slitasje på front innredning. Mangler drengs spalte under wc mm. Vifte.

Tiltak:

- Ideelt sett modernisere til dagens løsninger så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt ut fra at det fungerer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Skiferstein. Trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integreert stekeovn og steketopp, samt oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt. Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under

oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom et er ønskelig. Oppsyn alder hvitevarer.

Tiltak:

- Evt vedlikehold må vurderes av kjøper.

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.

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

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.

Tiltak

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

Varmekabler ,TG2

Gang og baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe usikker på funksjon til varmekabler/termostat i gangen. Den blinker når man slår den på.

Tiltak:

- Undersøkes ytterligere.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereeder plassert i gang og fra byggeår. Estimert levetid på bereeder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år





- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tiltak

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

- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tomteforhold

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 renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hagestue samsvarer ikke med tegning. Et soverom i del av stue som ikke er bygget. Ingen tegning terrasse.

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

#### Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Lørdag, 18. april 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

2.1.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid

2.1.2. Årstall: 2010

2.1.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Installerte nytt dusj kabinett og tørketrommel på badet

2.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Rørlegger Paulsen

2.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja

4.1.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid

4.1.2. Årstall: 2020

4.1.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Skiftet kledning på en yttervegg

4.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: CO as

4.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

4.2.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid

4.2.2. Årstall: 2021

4.2.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.2.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Skiftet drager over døra i "hagestua" slik at det ble lettere å lukke folde døra

4.2.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: CO as

4.2.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

4.3.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid

4.3.2. Årstall: 2020

4.3.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.3.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Skiftet 2 vinduer (soverom) i andre etasje. De er vedlikeholds frie og klassifisert som rømnings vindu

4.3.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Gjerstad

4.3.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid

10.1.2. Årstall: 2019

10.1.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Inspeksjon på elektrisk anlegg iht nye forskrifter gjort av Everket. Utbedringer av feil/mangler ble gjort av fagkyndige og verifisert av Everket

10.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Dolsvåg

10.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Kommentar: Hadde en periode med mye maur på tomte. AntiSimex var der og sprøytet noen ganger og har ikke sett de siden

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja

Beskriv omfanget. Kommentar: Råte i en yttervegg som er blitt skiftet ut

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja

25.1.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid

25.1.2. Årstall: 2015

25.1.3. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

25.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Gjorde om ett "inne vindu" til en dør slik at vi fikk lettere tilgang til "hagestua" innenfra.

25.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: CO as

25.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

25.1.8. Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Nei, ikke søknadspliktig

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja

Beskriv nærmere hvilke forhold. Kommentar: Naboen har sendt ut en nabovarsel angående bygging på hans tomt, men jeg vet ikke når arbeidet skal utføres

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja

Skriv opplysningene her:

\* Det er en liten lekkasje i bassenget men som vi ikke vet hvor er.

\* Automatisk påfylling av bassenget virker ikke. Det blir fylt opp manuelt med hageslange

\* Spottene i stua skrur seg av noen ganger, for så å komme på igjen etter kort tid

Se selgers egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.













# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

1.etg.: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, hagestue og anneks.  
Loft: Stue og 3 soverom. Hems inn fra det ene soverommet (ikke godkjent).  
Frittstående bod, svømmebasseng og stor terrasse.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 78 kvm  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 84 kvm  
2. etasje  
BRA-i: 41 kvm  
Total BRA: 41 kvm  
Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 110 kvm  
2. etasje: 2 kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Skråtak mm, mindre areal avvik kan forekomme. Ca areal terrasse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Kommentar: Hagestue samsvarer ikke med tegning. Et soverom i del av stue som ikke er bygget. Ingen tegning terrasse.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av

NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Hytte med rå beliggenhet på solrik utsiktstomt på Herøya og følgende innhold. 1.etg.: Vindfang med garderobeplass. Stue med spise plass, peis og utgang terrasse. Åpen kjøkkenløsning med innredning i furu. Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys. Bad med dusjkabinett, vegghengt wc, baderomsinnredning, vaskemaskin og tørketrommel. Hagestue med foldedører og anneks (ikke søkt godkjent hos kommunen) Annekset er innredet med familiekøye. Loft: Stue med utgang balkong og 3 soverom. Det ene soverommet har inngang hems med lav takhøyde. Hemsene er innredet med 2 senger, men ikke søkt godkjent innredet i kommunen.  
Oppvarmet svømmebasseng og stor terrasse med delvis overbygg. Frittstående bod på tomten med gode lagringsmuligheter.

## Oppvarming

Ved og elektrisk. Peis med innstas i stuen. Varmekabler i gulv på gang, bad og kjøkkendel.

## Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Hvitevarer

Integrert komfyr, oppvaskmaskin samt frittstående kjølfrys medfølger.















# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi sekundær

775.500,- for 2024

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger godkjenning for oppføring av fritidsbolig og anneks, datert 12.09.1995. Det foreligger søknad om oppføring av svømmebasseng datert 02.02.1998. Det er bygget et sammenhengende tilbygg med hagestue, anneks og halvtak over deler av terrassen som ikke er søkt godkjent hos kommunen. Det foreligger godkjenning på tilbygg (wc, badstue og dusj) på del av arealet som er bygd med hagestue i dag, datert 07.11.2000. Hems/innredet rom (lav takhøyde) over inngangsparti er ikke søkt godkjent. Svalgang/inngangsparti er lukket/kledd helt igjen og det er satt inn ekstra vindu, inngang er i dag fra fasade nord-vest. Godkjennelse foreligger dermed

ikke på deler av bygningsmassen slik den fremstår i dag. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Basert på byggenes plassering på matrikkelkart som ligger vedlagt salgsoppgaven fremstår det som at frittstående bod/anneks, hagestue og deler av terrassen er plassert delvis over eiendomsgrensene. Det er Kristiansand kommune som er grunneier. 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.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan for Herøya, datert 15.05.1991.

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

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen ligger på en øy uten bilvei. Ca. 500 meter fra Tømmerstø Brygge (Fastlandet) Adkomst med båt. Eiendommen er tilknyttet offentlig helårsvann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger for Herøya Velforening. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Tirsdag, 14. april 2026

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysingsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysingsgebyr skjøte)

-----  
150 840,00 (Omkostninger totalt)

-----  
6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
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. 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

## Kjerneinformasjon

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 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-nummeret 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 overtakelse 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 egenerklæringskjema 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/boligkjoper/>.

#### 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.

## Kjerneinformasjon

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.

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, stipulert forbruk vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

#### Kommunale avgifter

16.484,- for 2025

#### Velforening

Det er pliktig medlemskap i Herøya velforening. Årlig kontingent er kr. 5.500,- for 2026. Denne betales forskuddsvis og dekker utgifter og drift til felles vann/kloakk, strøm, lekeplasser, båthavnanlegget og andre fellesanlegg. Det gis fradrag for opptil 2 deltagelser på dugnader for til sammen kr. 1.000,- Hvert medlem må delta på to dugnader i året.

Kontingenten dekker vedlikehold av fellesarealer, strøm til felles lyspunkter, vedlikehold og investeringer i Velforeningens kloakk-anlegg m.m

#### Årlig velavgift

5.500,-

#### Andre utgifter

Hytterenovasjon til Avfall Sør belastes med kr. 2.708,- for 2026.

#### Adgang til utleie

Hytten kan fritt leies ut.

**Dato salgsoppgave**  
4.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



## Egenerklæring

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S

16 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Herøya 27	Herøya 27	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Mai - August 2010

Ellers er den brukt som hytte resten av tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Rist, Atle

### 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.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte nytt dusj kabinett og torketrommel på badet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Paulsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet kledning på en yttervegg

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

CO as

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2



Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet drager over dora i "hagestua" slik at det ble lettere å lukke folde dora

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

CO as

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2020

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet 2 vinduer (soverom) i andre etasje. De er vedlikeholds frie og klassifisert som romnings vindu

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjerstad

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Inspeksjon på elektrisk anlegg iht nye forskrifter gjort av E-verket. Utbedringer av feil/mangler ble gjort av fagkyndige og verifisert av E-verket

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Dolsvåg

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Rør**

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Skjevheter og sprekker**

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
Hadde en periode med mye maur på tomta. AntiSimex var der og sprøytet noen ganger og har ikke sett de siden

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Råte i en yttervegg som er blitt skiftet ut

- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
Ikke relevant for denne boligen.

**Planer og godkjenninger**

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
- Ja  Nei

- 25.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

- 25.1.2 **Årstall**  
2015

- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
- Faglært  Ufaglært

- 25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Gjorde om ett "inne vindu" til en dør slik at vi fikk letter tilgang til "hagestua"

Side 5



innenfra.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

CO as

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspiktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Naboen har sendt ut en nabovarsel angående bygging på hans tomt, men jeg vet ikke når arbeidet skal utføres

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skriv opplysningene her:**

- \* Det er en liten lekkasje i bassenget men som vi ikke vet hvor er.
- \* Automatisk påfylling av bassenget virker ikke. Det blir fylt opp manuelt med hageslange
- \* Spottene i stua skrur seg av noen ganger, for så å komme på igjen etter kort tid

**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 30660362

# Tilstandsrapport

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

# gnr. 94, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 119 m<sup>2</sup>



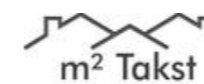
Befaringsdato: 18.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

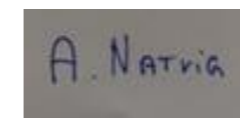
Oppdragsnr.: 13333-5310

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KX5900

Foretak: M2 Takst AS



Rapportansvarlig



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



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.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 straffansvar.

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1996. Flott utsikstomt, store uteområde/terasse, innholdsrik planløsning.

Hytten har det meste av bygningsdeler fra byggeår. Fremstår i normal stand utfra alder og byggeskikk.

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.

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.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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.

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

**Lovlighet** [Gå til side](#)

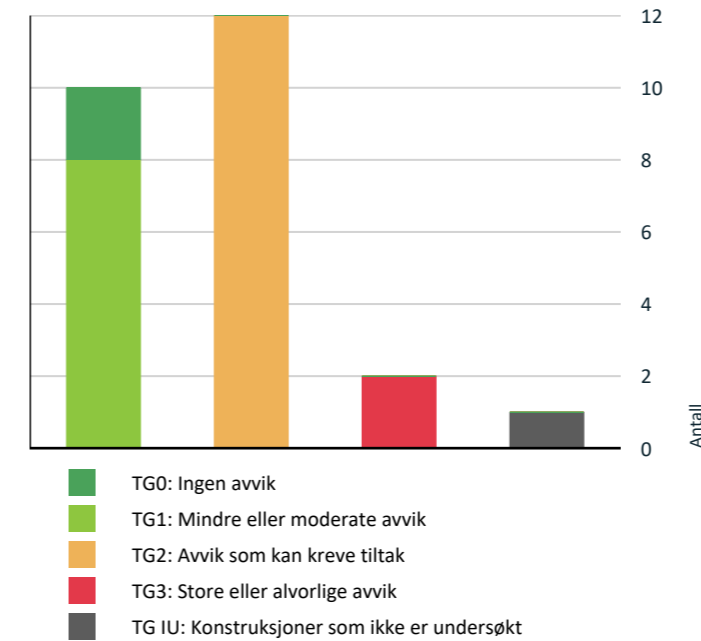
### Fritidsbolig

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

Hagestue samsvarer ikke med tegning. Et soverom i del av stue som ikke er bygget. Ingen tegning terrasse.

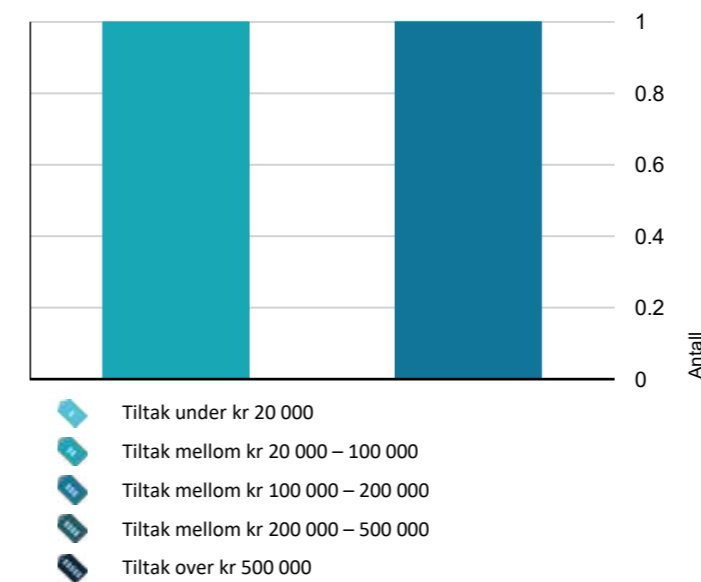
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Bad generelt [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [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](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

<b>Byggeår</b> 1996	<b>Kommentar</b> Ref eiendomsverdi
<b>Anvendelse</b> Fritidsbolig	

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Undertak asfaltapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført.

Vurdert innenfra og ved stikkobservasjon under takstein.

Yttertekkning av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Vannbord og vindski av tre. Beslått på tak.

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

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

Pipe/luftelyre med beslag. Generelt anbefales det tilsyn 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.

#### 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. Tg3 ihht NorskStandard selv om det ansees lite relevant med snøfanger på en hytte man hovedsakelig bruker til sommerbruk.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er fra byggeår derav kan det forekomme behov for utskiftninger. Noe bobler under maling stedvis. Ingen vesentlige avvik som råte enkelt observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og evt utskiftninger ihht behov.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Trekonstruksjon. Ingen luke for kontroll av oppbygging/konstruksjon. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.

### Vinduer

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Tre vinduer med isolerglass og koblet glass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. De to nye oppe har utv beslag. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Redusert isolasjonsevne med koblet glass.

Varierende årgang. To vinduer oppe fra 2019, ellers eldre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering påregnes på sikt.

### Takvindu

#### Beskrivelse

Trevindu med isolerglass. Funksjon OK.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Takvinduer har noe redusert levetid fordi de ligger skrått i tak og får mer værbelastning enn vanlig vindu. Noe lakkflass/merker i karm, normalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



### Dører

#### Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.

- balkongdør oppe, tredør med koblet glass. Funksjon OK:
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- dør mot hagestue, innendør, tar i karm/svill. Døren ut fra hagestue, aluminiumsdør med enkelt glass.
- tredør med isolerglass aneks. Funksjon OK.

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 dørbled og karm 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:

Det er råte i karm/sprosse på balkongdør oppe. Den står noe skjermet under halvtak så kan nok fungere litt til, men den nærmer seg modenhet for utskiftning. Noe fukt merker innvendig side.

Dør hagestue, foldedører pleier ofte å trenge litt justering da de kan få noe skjevheter pga vekt etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/utebedringer påregnes,



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Noe alder og værslitasje, naturlig oppsyn og oppgradering beis etc.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tre og murt trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper en side mindre del, ellers ingen håndløpere som gir fallfare.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløpere anbefales.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt hytte 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.



Noe fuktmerke hagestue, fra mindre tidligere lekkasje.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peisinnsett. Ubrennbar flate tilfredsstillende.

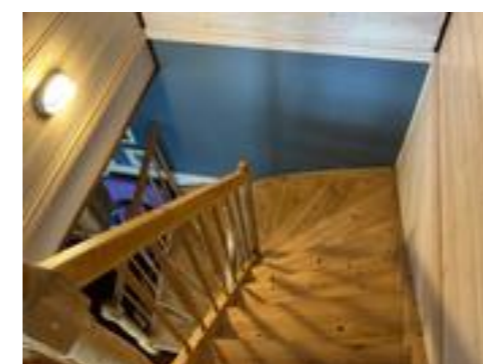
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp. Håndløper en side, les punkt HMS.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsakelig OK, men enkelt dør oppe tar i dørsvill og kan med fordel justeres noe.

Noe mindre skjevheter mellom karm og dørsvill er normalt.

## VÅTROM

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Bad generelt

### Beskrivelse

Bad fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad får dårlig karakter av hovedsaklig 2 forhold.

1. Det er fra byggeår og har ingen nyere membran/fuktsikringsløsning synlig i sluken. Rommet fungerer fint ved normal bruk siden det er kabinett og det er uten fuktpåkjenning direkte på overflater.

2. I et våtrom ønsker man fall mot sluken slik at evt lekkasje vann eller vannsøl ledes mot sluken. Det er stedvis feil/ikke fall i rommet. Dette fungerer ved normal bruk siden det er kabinett og vann ledes direkte i sluk.

Innredning, vegghengt wc, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Noe slitasje på front innredning. Mangler drengspalte under wc mm.

Vifte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett modernisere til dagens løsninger så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt ut fra at det fungerer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 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.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på bad, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Skiferstein. Trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Integrert stekeovn og steketopp, samt oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom et er ønskelig. Oppsyn alder hvitevarer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt vedlikehold må vurderes av kjøper.



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

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.

Ventilator fungerte OK.

Knapp til lys finnes ikke, så ingen lys. Ingen filter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 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 funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

##### 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.

##### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

#### TG 2 Varmekabler

##### Beskrivelse

Gang og badetrom.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe usikker på funksjon til varmekabler/termostat i gangen. Den blinker når man slår den på.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkes ytterligere.

#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i gang og fra byggeår. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

##### Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

### 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 forenklete 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

Automatsikringer i gang. Tilstandsgrad settes ikke.

##### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

### Ukjent

4. 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?  
**Ja Har ikke dokumentasjon.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- ### Inntak og sikringsskap
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  11. 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 Representant for salg opplyste at den ene sikringen til vannpåfylling til basseng ikke fungerer.**

### Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

## TG 1 Fuktisikring og drenering

### Beskrivelse

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer men det er mindre tilbakefylt terreng bakside hagestue. Det er synlig grunnmursplast. 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. Visuelt observasjon utført.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt såle. Lite flater synlig men ikke observert åpenbare avvik.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

## 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 funksjonssvekkelse, 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 renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## 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 bygningsfagkyndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

### 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.

Kun håndløper er side av trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm.

Det mangler/er rekkverk/håndløper en side av utvendig trapp, anbefales begge sider pga fallfare.

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.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde. Pulverapparat anbefales byttet. Radonmåling anbefales. Håndløpere anbefales.

# 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

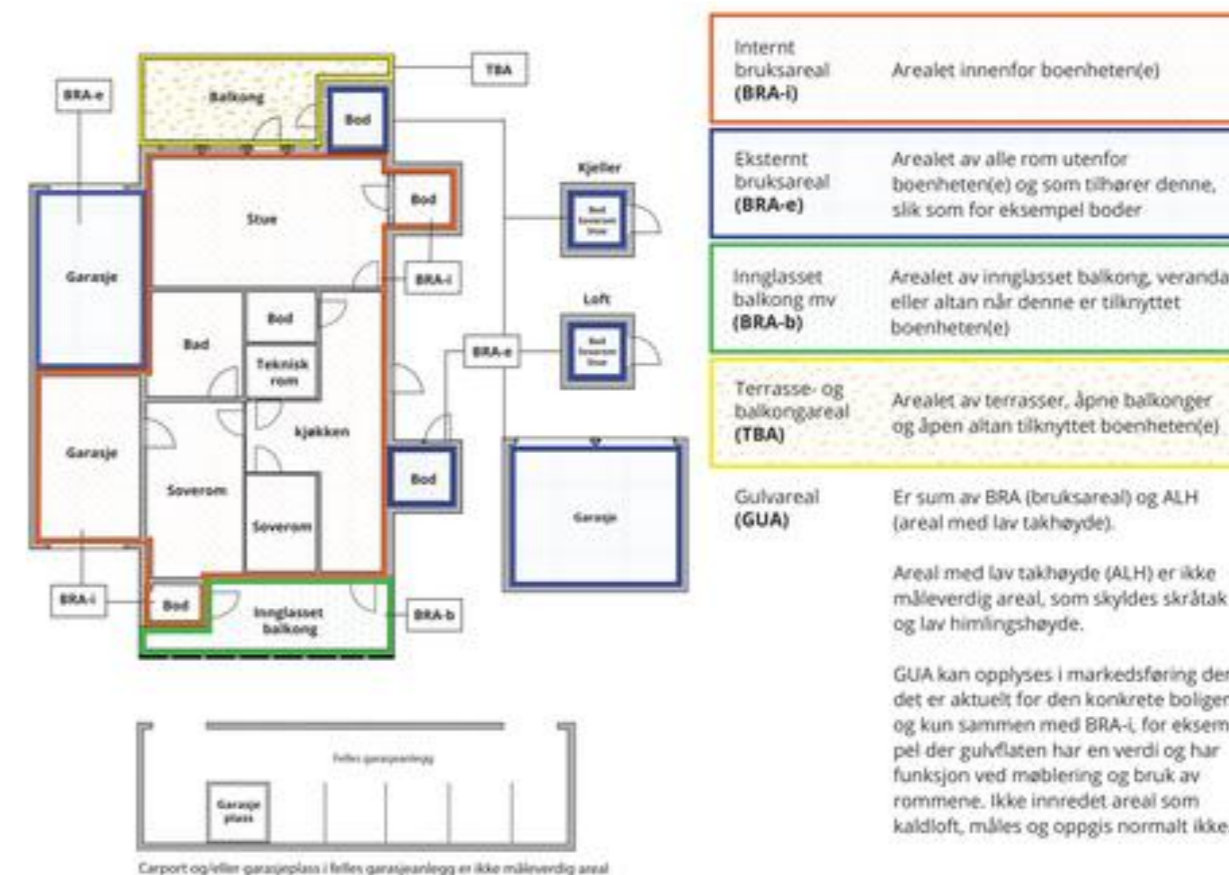
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfagkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfagkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfagkyndig 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 bygningsfagkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
1 etasje	78	6		84	110
2 etasje	41			41	2
<b>SUM</b>	<b>119</b>	<b>6</b>			<b>112</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>125</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad/vaskerom, vindfang, stue/kjøkken, hagestue	Anneks	
2 etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Skråtak mm, mindre areal avvik kan forekomme. Ca areal terrasse.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Hagestue samsvarer ikke med tegning. Et soverom i del av stue som ikke er bygget. Ingen tegning terrasse.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	119	6

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Gitte Rist	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	94	92		0	415.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Herøya 27

#### Hjemmelshaver

Rist Atle

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 22.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PREISERINGER

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 dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

• Normal slitasje: 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.

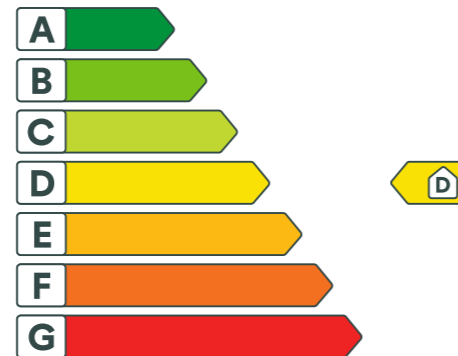
### PERSONVERN



## Energiaattest



Adresse <b>Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S</b>	
Dato for energimerking <b>16.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiaattest-2026-282660</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>15312521</b>
Gårdsnummer <b>94</b>	Bruksnummer <b>92</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1997</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>138,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>138,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

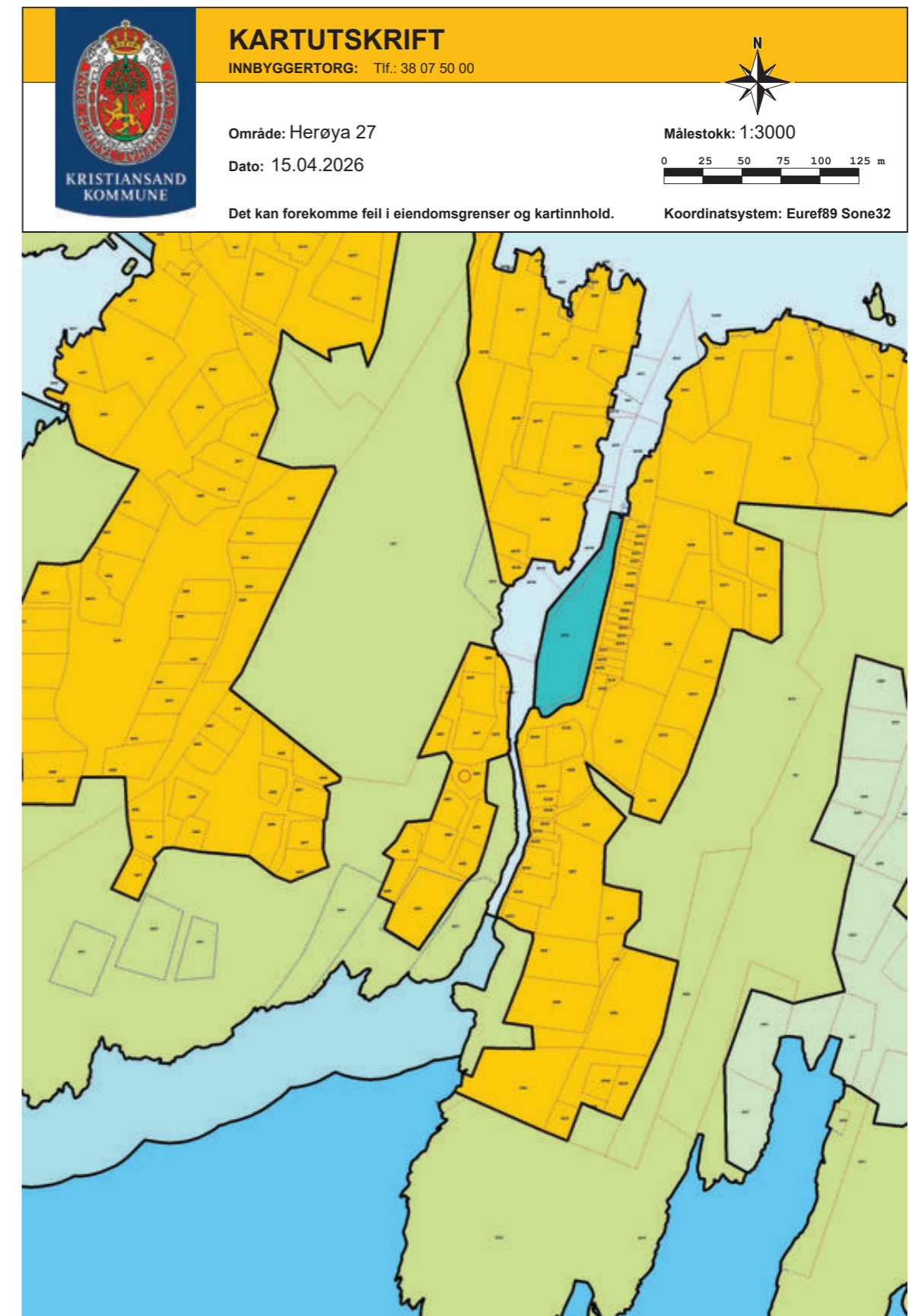
## Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**208,18 kWh/m²**

## Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**176,67 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**24 380 kWh**





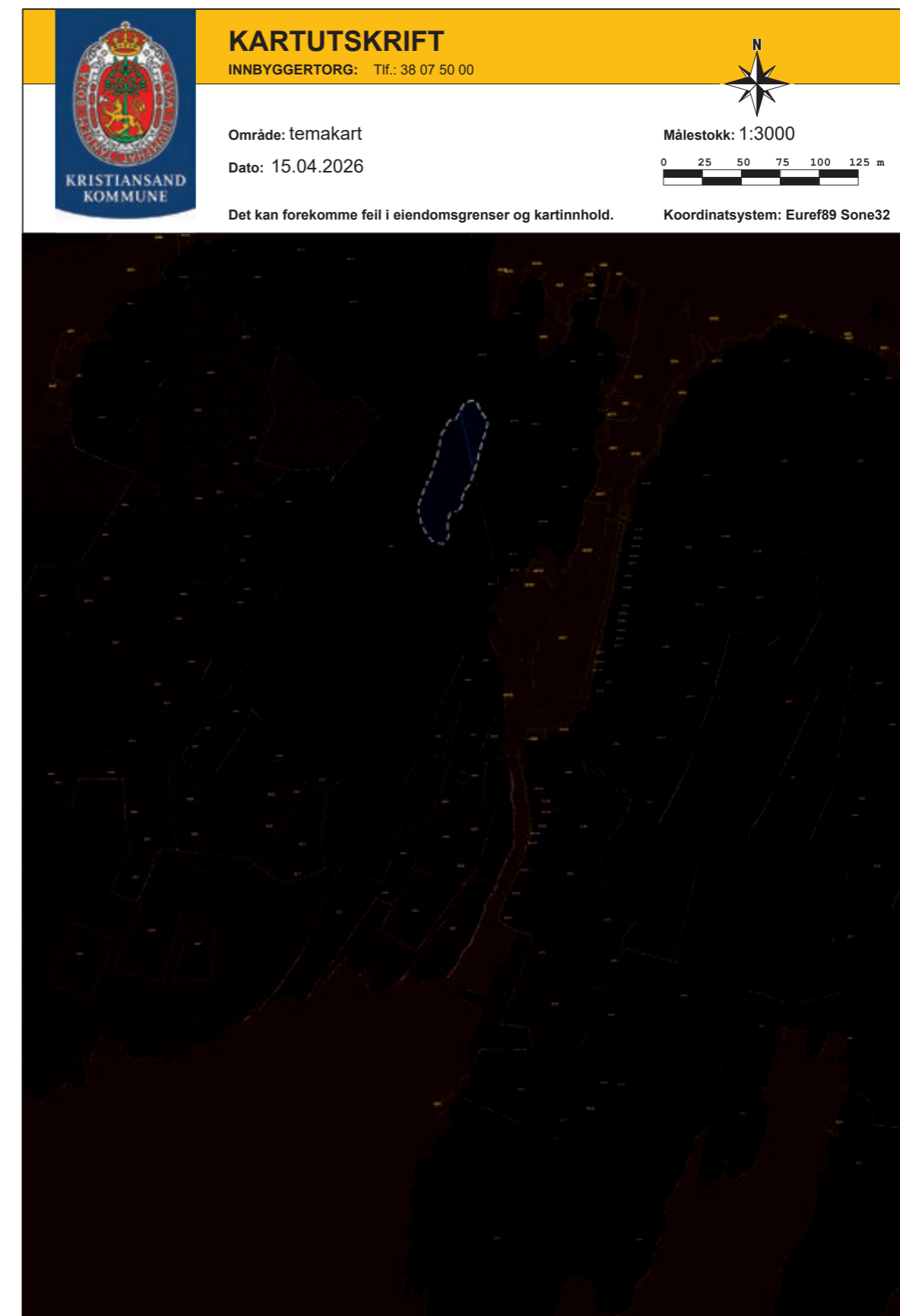
## Tegnforklaring

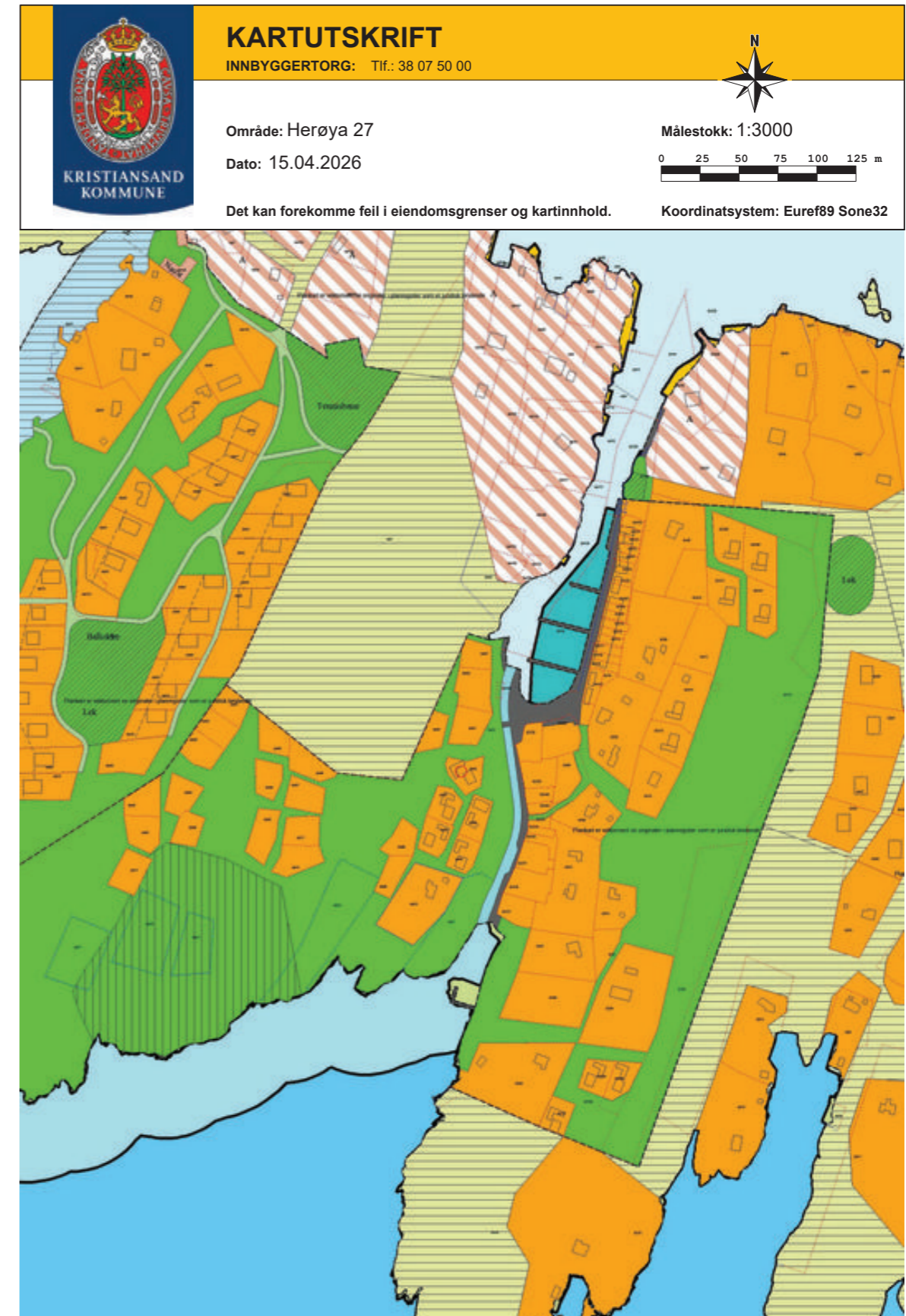
## Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓  LNFR-areal - eksisterende
- ✓  LNFR-areal ,Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse - eksisterende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- ✓  Farleder - eksisterende
- ✓  Småbåthavn - eksisterende
- ✓  Friluftsområde - eksisterende

## Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål





PLAN NR. 621.

GNR. 92, BNR. 15 OG GNR. 94, BNR. 25 HERØYA

Godkjent I bystyret 15. mai 1991

§1.

Det regulerte arealet på planen er vist md reguleringsgrense i målestokk 1:1000.

§2.

Innenfor byggeområdets begrensingslinje skal arealene nyttes og bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre forskyvninger kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn skjer i harmoni med terreng og bebyggelse forøvrig.

§3.

Hyttene skal oppføres i en til halvannen etasje. Sjøboder kan bygges i inntil to etasjer. Fundamenter skal utføres slik at mest mulig av terrenget rundt hyttene blir i sin opprinnelige form. Sokkel og gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet. Det kan bygges inntil nabogrense. Det skal kun bygges en boenhet pr. tomt.

§4.

Den enkelte hytteenhet skal tegnes til den aktuelle tomtesituasjon, og tilpasses øvrige bebyggelse slik at området får et enhetlig preg.

§5.

Takvinkel på hovedbygning skal som saltak være mellom 30 og 40 grader. Utvendig boder, uthus og/eller tilbygg kan avvike fra denne vinkel. Tekkingmaterialer i området skal være ens.

§6.

Eventuelle gjerder eller innhengninger skal godkjennes av bygningsrådet, og planlegges slik at det får en felles utforming. Gjerdene anmeldes samtidig med hyttene. Eldre steingjerder tillates ikke revet bortsett fra der hvor det er nødvendig for plassering av fellesanlegg, veianlegg lekeplasser o.l.

§7.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anretning som har naturlig tilknytning til bruken av området. Slik bygning eller anretning skal, med hensyn til form, farge og materialbruk, harmonere med hyttebebyggelsen i området.

§8.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

§9.

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovgivning og de bygningsvedtekter som gjelder for Kristiansand kommune.

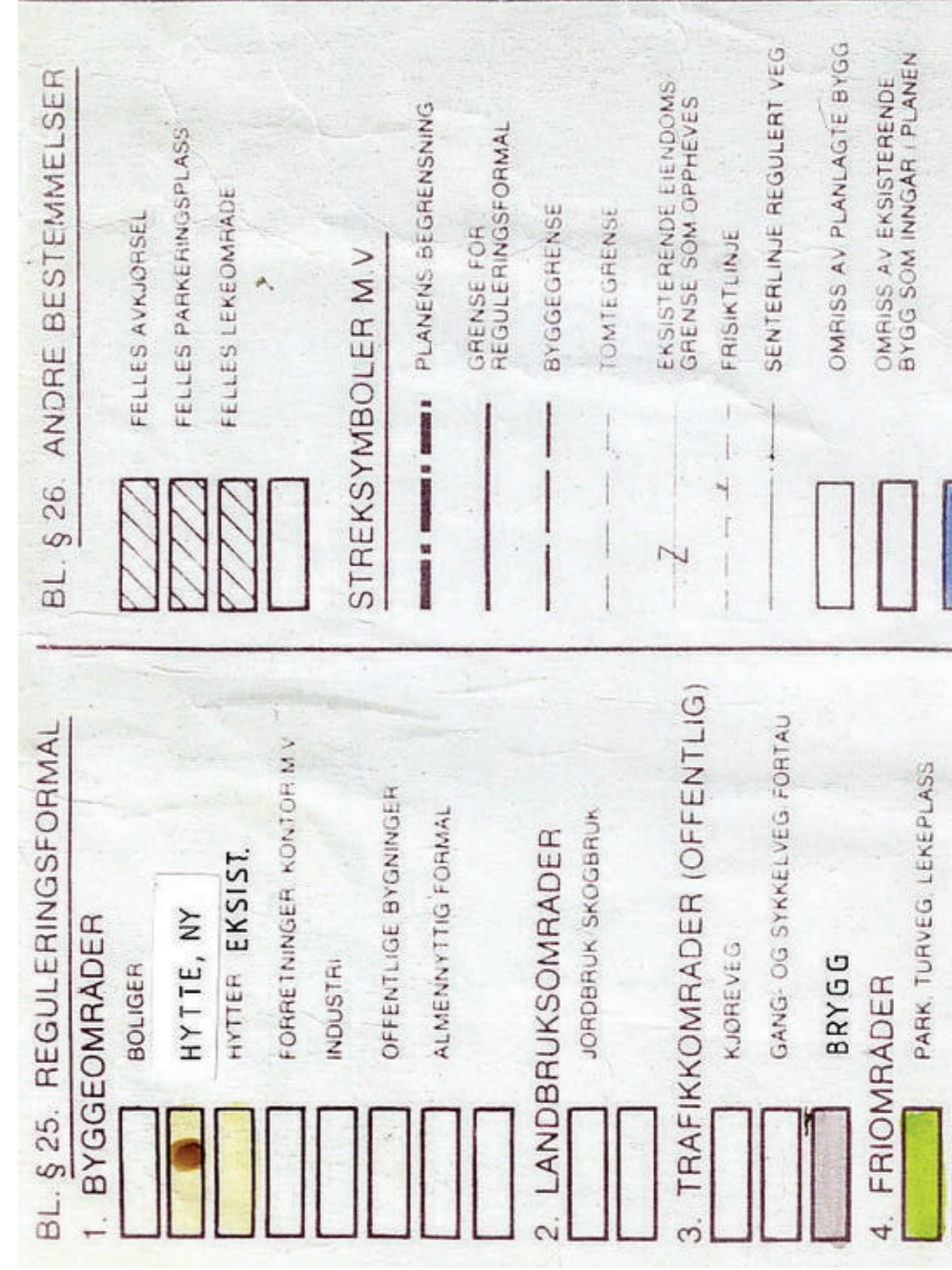
§10.

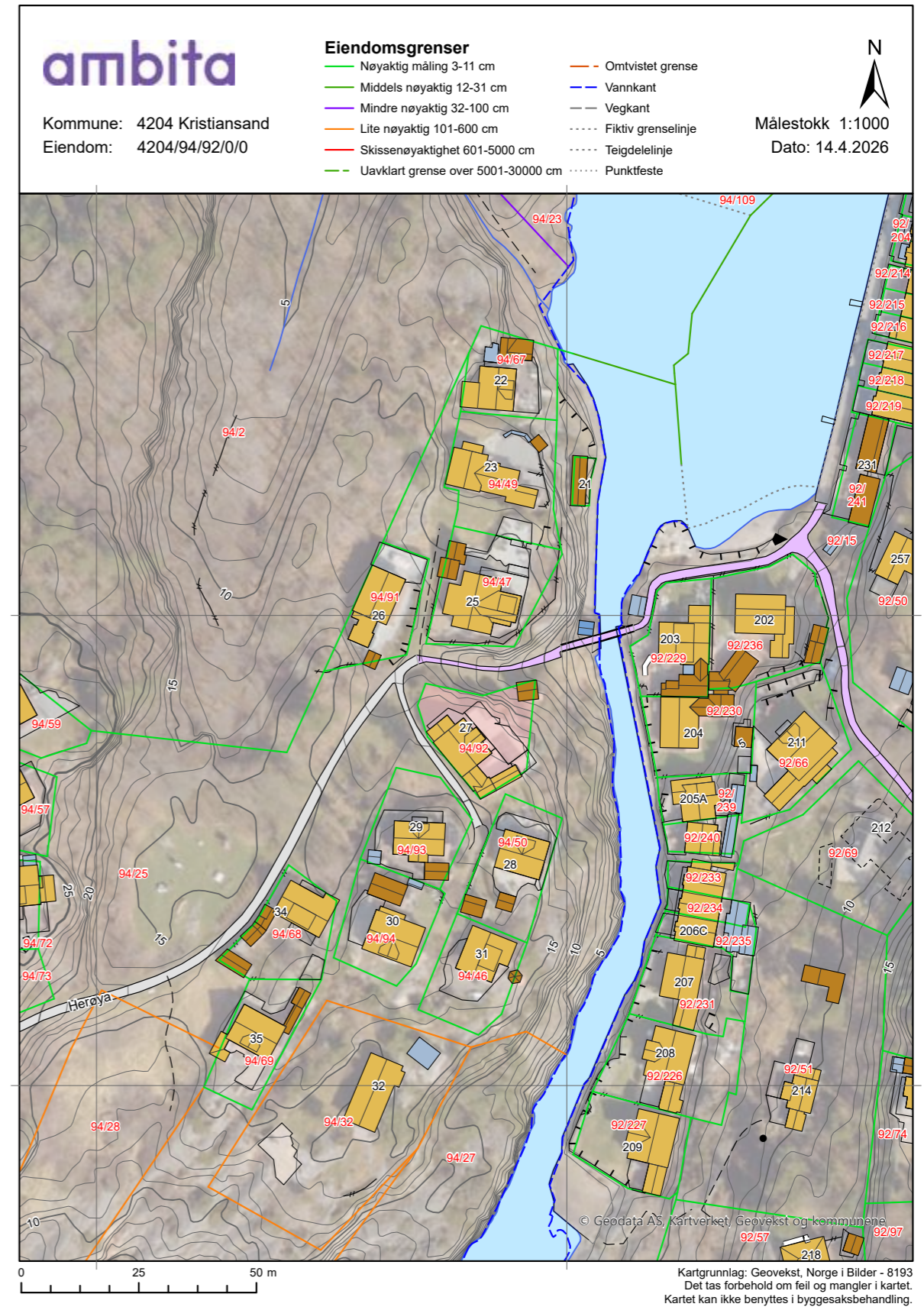
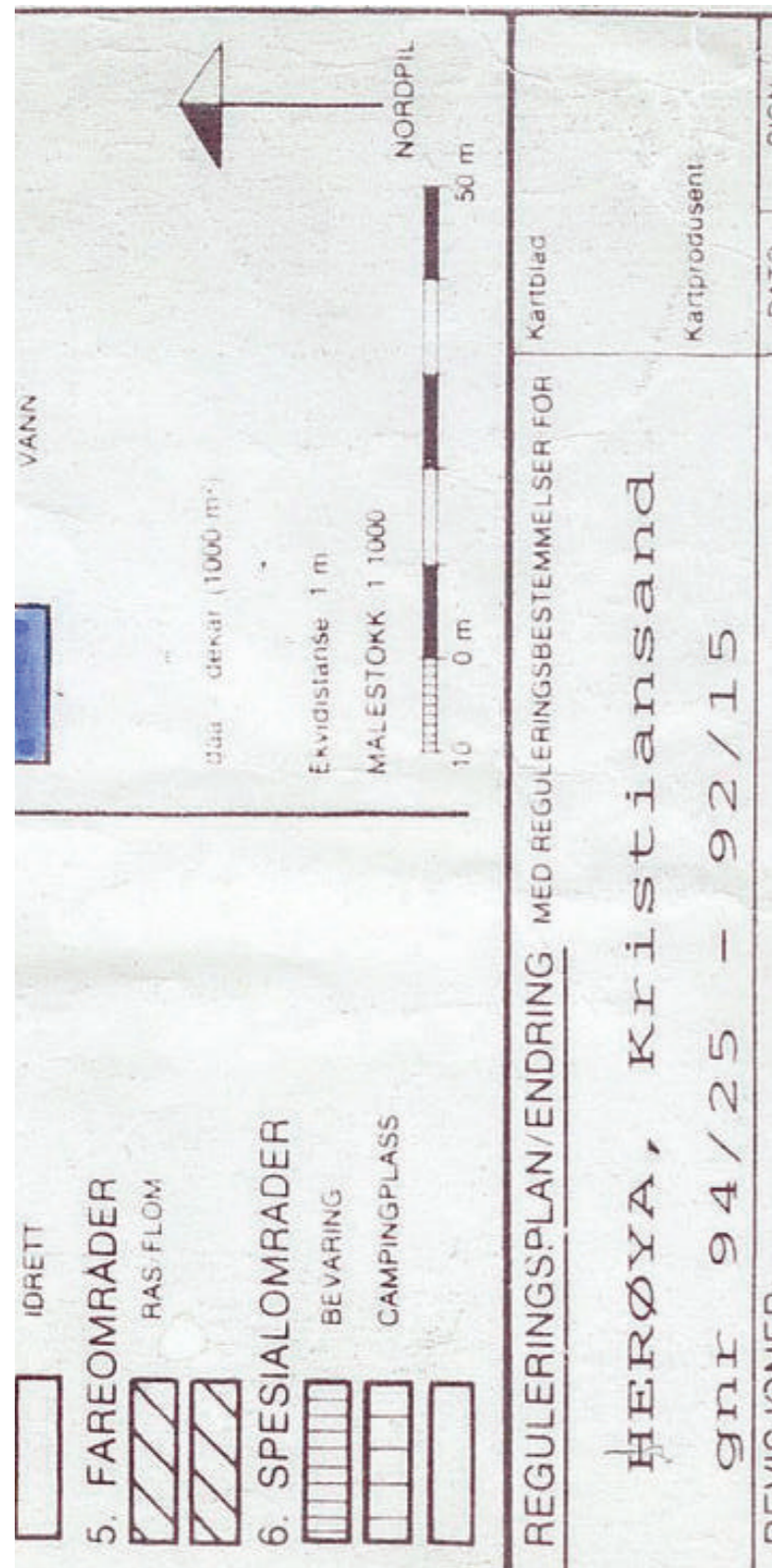
Før byggemelding kan behandles, skal det forelegges en bebyggelsesplan som i detalj viser bygningens plassering m.m. Planen skal også vise hvordan søppel og renovasjon skal ordnes.

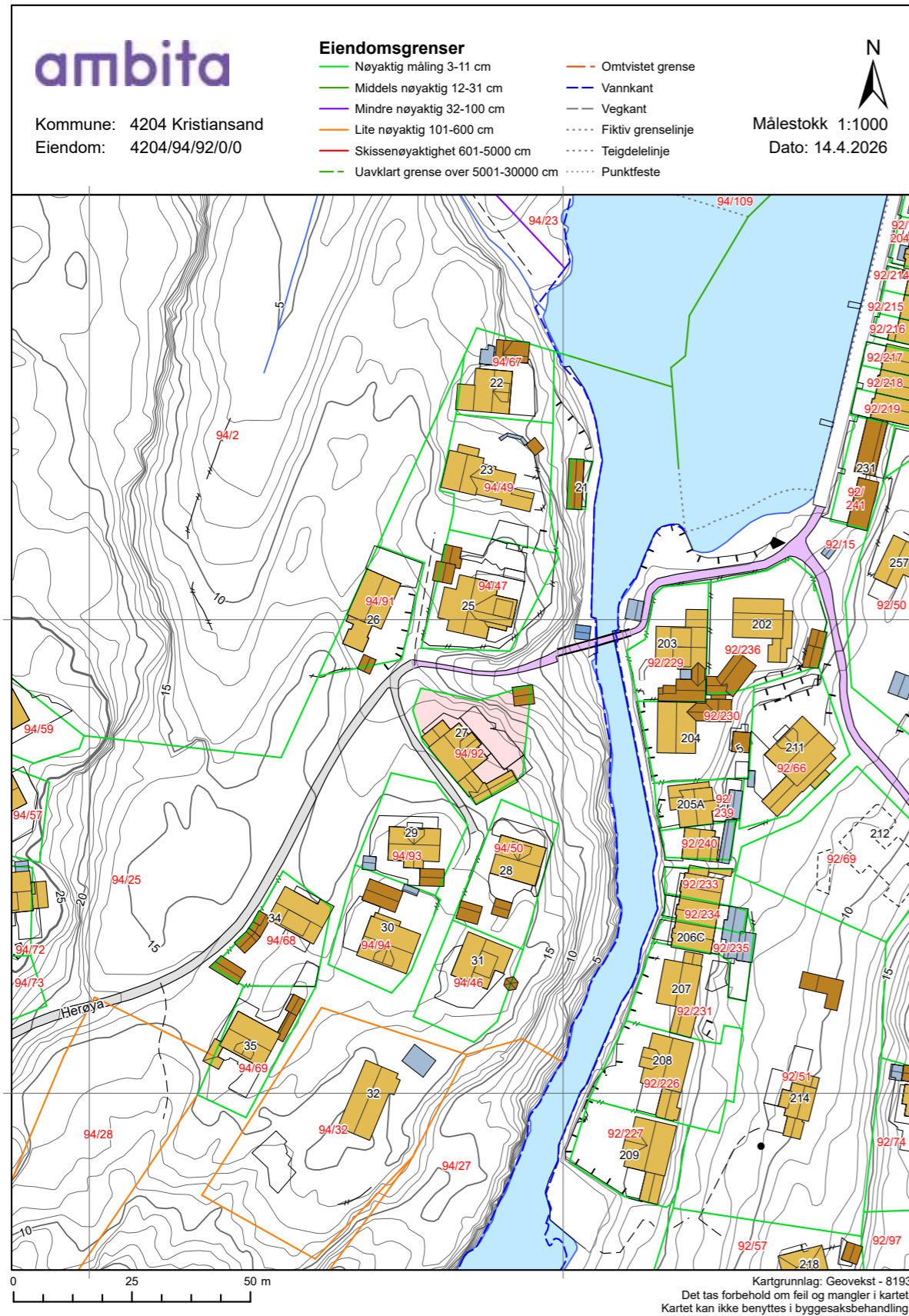
§11.

"Innenfor spesialområdet med formål bevaring er det en gravrøys, som er fredet i medhold av Lov om Kulturminner av 9. juni 1978. Området er merket med R på reguleringskartet. Området må ikke endres uten i samråd med bygningsrådet og fylkeskonservatoren."

Kristiansand 28. januar 1991.







**Tegnforklaring**

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



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelhet:** Gårdsnr 94, Bruksnr 92      **Kommune:** 4204 Kristiansand

### Adresse:

**Veiadresse:** Herøya 27, gatenr 20113      **Grunnkrets:** 1904 Randesundøyane  
4639 Kristiansand S      **Valgkrets:** 12 Randesund  
**Oppdatert:** 12.12.2024      **Kirkesogn:** 5010301 Randesund

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	19.02.1996	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	415,9 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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 matrikkelheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelheten.

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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelheten.

Gårdsnummer 94, Bruksnummer 92 i 4204 KRISTIANSAND kommune

#### Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 02.08.2021 Matrikkelført: 02.08.2021	Avgiver	4204/94/92	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4204/94/92	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 08.08.1995 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	4204/94/25 4204/94/92	-416,0 416,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Herøya 27	Fritidsbolig	138,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.09.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.1995
Energikilde:		BRA annet:	138,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	138,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	22.07.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	15312521			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				102,0	102,0				
H02				36,0	36,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	11,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300152951			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				11,0	11,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart****Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

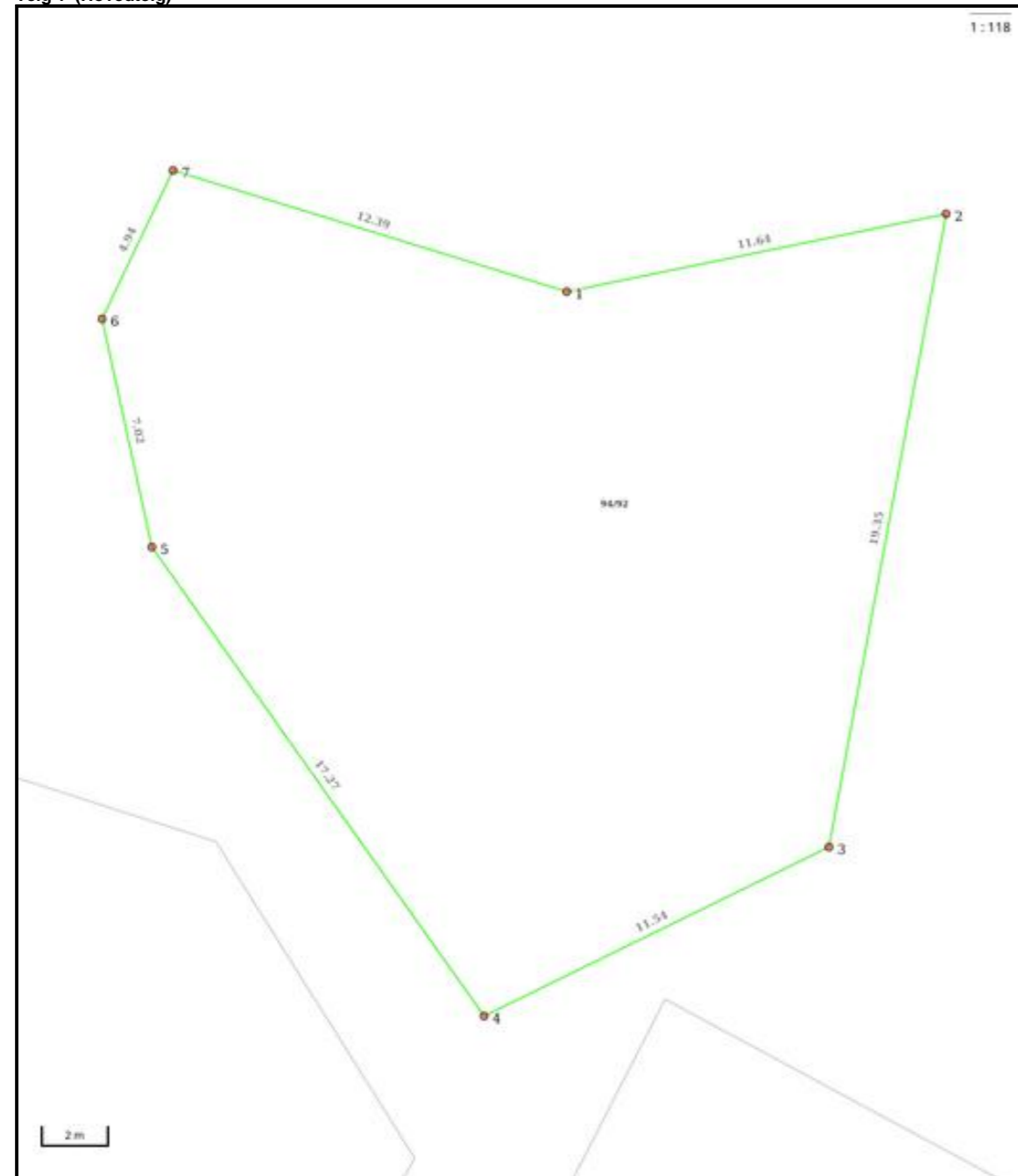
--- Vannkant
--- Veikant

..... Fiktiv / Teigdeler
..... Punktfeste

**Symboler**

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

Areal: 415,90m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 441 982,94	446 182,12	11,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 441 986,28	446 193,27	19,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 441 967,02	446 191,45	11,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 441 961,04	446 181,58	17,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 441 974,18	446 170,37	7,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 441 980,88	446 168,27	4,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 441 985,51	446 170,00	12,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) 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.

# ambita

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Utskrift fast eiendom

### Gårdsnummer 94, Bruksnummer 92 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	14.04.2026 kl. 15.08
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	14.04.2026 kl. 15.07

### Adresse(r):

Gateadresse: **Herøya 27**  
 Gatenr: **20113**  
 Kommune: **KRISTIANSAND**  
 Postkrets: **4639 KRISTIANSAND S**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/500012-1/200 08.07.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
 VEDERLAG: NOK 5 000 000  
 Omsetningstype: Fritt salg  
**RIST ATLE**  
 FØDT: 16.07.1971

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**Ingen heftelser registrert.**

### GRUNNDATA

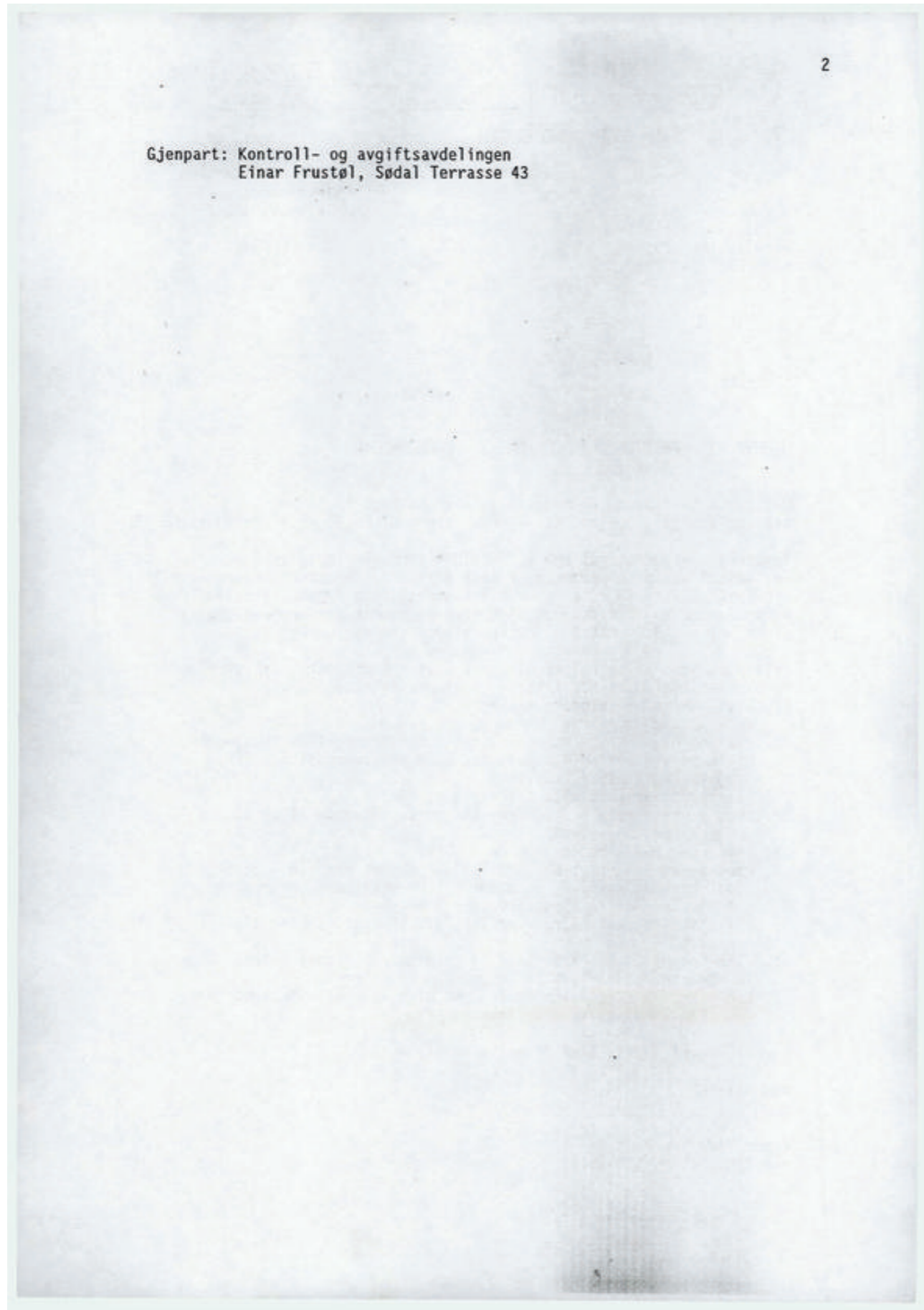
1996/2468-1/93 19.02.1996 **REGISTRERING AV GRUNN**  
 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 94  
 BNR: 25

2020/1423161-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING**  
 00:00  
 Tidligere:  
 KNR: 1001 GNR: 94 BNR: 92

### EIENDOMMENS RETTIGHETER

**Ingen rettigheter registrert.**





Gjenpart: Kontroll- og avgiftsavdelingen  
Einar Frustøl, Sødal Terrasse 43

2

Blankskjem er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godkjes i alle kommuner. BF 87 kap. 14.1

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Søknad om byggetillatelse</b> for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93  <b>Melding om arbeid</b> etter plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> - driftsbygning i landbruket, § 81 <input type="checkbox"/> - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 <input type="checkbox"/> - mindre byggearbeid på bollelendom, § 86a	Stempel  <div style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN</div> Mottatt 17.09.2015 <input type="checkbox"/> <b>Søknad om Arbeidstilsynets samtykke</b> etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19 J.nr. .... Ark.nr. .... Mappe ..... Saksbeh. ....																				
Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) Kristiansund	Til Arbeidstilsynet i: (Byggheren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)																				
<b>Søknaden/meldingen gjelder</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 15%;">Eiendom/byggested</td> <td style="width: 15%;">Grv. 94</td> <td style="width: 15%;">Bnr. 92</td> <td style="width: 15%;">Festn.</td> <td style="width: 15%;">Seksjonsnr.</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="4">Herøya, Kristiansund 27</td> </tr> <tr> <td>Arbeidets art</td> <td colspan="4"> <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg    <input type="checkbox"/> Endring    <input type="checkbox"/> Annet  <input type="checkbox"/> Påbygg/silbygg    <input type="checkbox"/> Rivning    <input type="checkbox"/> Masseuttak/fylling                 </td> </tr> <tr> <td>Byggets art</td> <td colspan="4"> <input type="checkbox"/> Bolig    <input type="checkbox"/> Bygg med arbeidsplasser    <input type="checkbox"/> Annet  <input type="checkbox"/> Garasje    <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig    <input type="checkbox"/> Driftsbygning                 </td> </tr> </table>		Eiendom/byggested	Grv. 94	Bnr. 92	Festn.	Seksjonsnr.	Adresse	Herøya, Kristiansund 27				Arbeidets art	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> Påbygg/silbygg <input type="checkbox"/> Rivning <input type="checkbox"/> Masseuttak/fylling				Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Bygg med arbeidsplasser <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> Garasje <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning			
Eiendom/byggested	Grv. 94	Bnr. 92	Festn.	Seksjonsnr.																	
Adresse	Herøya, Kristiansund 27																				
Arbeidets art	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> Påbygg/silbygg <input type="checkbox"/> Rivning <input type="checkbox"/> Masseuttak/fylling																				
Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Bygg med arbeidsplasser <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> Garasje <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning																				
<b>Dispensasjonssøknad</b> pbl § 7 (§ 88)    Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark) <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Plan AML <input type="checkbox"/> Byggeforskr. <input type="checkbox"/> Forskrifter til AML Vedtekter																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <b>Vedlegg til bygningsrådet</b>  <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel  <input type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn  <input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger    <input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon  <input checked="" type="checkbox"/> Snitt    <input checked="" type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger  <input type="checkbox"/> Statiske beregninger  <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser  <input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter                      Andre vedlegg                 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <b>Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)</b>  <input type="checkbox"/> Situasjonsplan  <input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon  <input type="checkbox"/> Snitt  <input type="checkbox"/> Fasadefasader  <input type="checkbox"/> Dokumentasjon klima  <input type="checkbox"/> Dokumentasjon støy  <input type="checkbox"/> Uttalelse fra AMU/verneombud                      Andre vedlegg                 </td> </tr> </table>		<b>Vedlegg til bygningsrådet</b> <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel <input type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn <input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger <input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Statiske beregninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser <input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter Andre vedlegg	<b>Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)</b> <input type="checkbox"/> Situasjonsplan <input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Fasadefasader <input type="checkbox"/> Dokumentasjon klima <input type="checkbox"/> Dokumentasjon støy <input type="checkbox"/> Uttalelse fra AMU/verneombud Andre vedlegg																		
<b>Vedlegg til bygningsrådet</b> <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel <input type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn <input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger <input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Statiske beregninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser <input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter Andre vedlegg	<b>Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)</b> <input type="checkbox"/> Situasjonsplan <input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Fasadefasader <input type="checkbox"/> Dokumentasjon klima <input type="checkbox"/> Dokumentasjon støy <input type="checkbox"/> Uttalelse fra AMU/verneombud Andre vedlegg																				
<b>Underskrift</b> Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>Byggherre</b></td> <td style="width: 50%; text-align: center;"><b>Søker/melder</b></td> </tr> <tr> <td>Navn: Thor Alval Kopperud</td> <td>Navn: Thor Alval Kopperud</td> </tr> <tr> <td>Adresse: Vardøveien 123</td> <td>Adresse: Vardøveien 123</td> </tr> <tr> <td>Postnr. 4638    Poststed: Kristiansund    Tlf. 38040956</td> <td>Postnr. 4638    Poststed: Kristiansund</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson    <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet</td> <td>Tlf. 38040956, 90745588</td> </tr> <tr> <td>Selskap/lag/sameie</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dato: 28/7/15    Underskrift: Thor Alval Kopperud</td> <td>Dato: 28/7/15    Underskrift: Thor Alval Kopperud</td> </tr> </table>		<b>Byggherre</b>	<b>Søker/melder</b>	Navn: Thor Alval Kopperud	Navn: Thor Alval Kopperud	Adresse: Vardøveien 123	Adresse: Vardøveien 123	Postnr. 4638    Poststed: Kristiansund    Tlf. 38040956	Postnr. 4638    Poststed: Kristiansund	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	Tlf. 38040956, 90745588	Selskap/lag/sameie		Dato: 28/7/15    Underskrift: Thor Alval Kopperud	Dato: 28/7/15    Underskrift: Thor Alval Kopperud						
<b>Byggherre</b>	<b>Søker/melder</b>																				
Navn: Thor Alval Kopperud	Navn: Thor Alval Kopperud																				
Adresse: Vardøveien 123	Adresse: Vardøveien 123																				
Postnr. 4638    Poststed: Kristiansund    Tlf. 38040956	Postnr. 4638    Poststed: Kristiansund																				
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	Tlf. 38040956, 90745588																				
Selskap/lag/sameie																					
Dato: 28/7/15    Underskrift: Thor Alval Kopperud	Dato: 28/7/15    Underskrift: Thor Alval Kopperud																				
K-blankett 5131    Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo    11-92																					

**Opplysninger til søknaden/meldingen**  
Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

**Byggetomt og bebyggelsen**

1. Regulert område  Ja  Nei Tillatt grad av utnyting **100%**

2. Oppmålt tomt  Ja  Nei Tomteareal

3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven  
Minste avstand fra det planlagte bygg til: Nabogrense **3,50** Vegmichte Annen bygning  
Avstanden er målsatt på situasjonsplan  Ja  Nei  
Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?  Ja  Nei

4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67  
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel  
 Riksveg/lykkeveg Er vegsefjens avkjøringstilstand gitt?  Ja  Nei  Ja  Nei  
 Kommunal veg Er kommunens avkjøringstilstand gitt?  Ja  Nei  
 Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?  Ja  Nei  
Gir arbeidet endrede avkjøringstilstand?  Ja  Nei

5. Byggegrunn  Fjell  Sand  Annet ..... - beskriv  
 Grus  Leire  Rasfare?

6. Fundament  Grunnmur  Peler  Annet ..... - beskriv  
 Bankett/såle

7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67  
Tilknyttet  offentlig vannverk  privat vannverk  annen privat vannforsyning, innlagt vann - beskriv  
 annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

8. Avløp pbl §§ 66, 67  
 Offentlig avløpsanlegg  Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett?  Ja  Nei  
Foreligger utslippstilstand?  Ja  Nei

9. Drenering BF 87 kap. 42  
 Selv-drenering  Kullgrott  Rør Drensvann føres til:  Avløps-system  Tereng

10. Overvann  
Takkvann/overvann føres til:  Avløps-system  Tereng

11. Miljø pbl § 68  
Trafikkstøyproblemer?  Ja  Nei Flystøyproblemer?  Ja  Nei  
Konferer med de kommunale bygningemyndigheter

12. Helse/rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18  
Skal bygningen ha helse/rulletrapp?  Ja  Nei Dersom ja, knesves egen søknad

13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39  
Antall etasjer  
Antall bruksenheter (NS 3940)  
Bruksareal (NS 3940)  
Bebygd areal (brutto grunnflate)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		<b>1,5</b>	
Antall bruksenheter (NS 3940)		<b>1</b>	
Bruksareal (NS 3940)	m2	<b>98,3</b>	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	<b>114,8</b>	m2

14. Byggematerialer  
Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)  
- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)  Tre  Lett-betong  Metall  Betong  Tegl  Annet  
- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)  Tre  Lett-betong  Metall  Betong  Tegl  Annet  
Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)  Tre  Lett-betong  Metall  Betong  Tegl  Annet  
Oppvarming (maks. 1 kryss)  
 Ved  Ofjelyrt/ildsted  Ofjelyrt/and./el.  Ofjelyrt/ildst./el.  Ofjelyrt/ildst./ved  El./ved  Annet

**Byggebeskrivelse**  
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/innenfra og opp.

**Gulv på grunn Gulv over kryperom**  
BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53  
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner  
Etuborgulv plassert på peler, gulvkonstruksjon 48x198, isoleres med 20cm glassa A matte. gulv av 22mm sponplateer, cumffuot. evt. støpt plattning på 8cm. Isopor, 10x15cm ringmid i/kantstål.

**Kjeller-yttervegger**  
BF 87 kap. 43:1, 53  
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

**Yttervegger**  
BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53  
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner  
48x98 bindingørke, 10 cm glassa A matter, 10,0t plast innvendig, 12mm cumffuot gips utvendig, 11mm spon/pand innvendig. Pand på 30x48 lester, pand falg. 22x123 liggende, 2 falg. 22x98 stående. Værmul 2 falg 3x1,50m - terrasse i front falg. Annet 4x6m i samme konstruksjon.

**Vinduer**  
BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53  
Materialer, konstruksjoner  
99x119 to rams, 12 ruter gjennomgående oppsær.  
99x159 to rams - 16 ruter "  
59x59 1 rams - 4 ruter "  
Oppr. 150x200 dobbel 16 ruter, 70x200 enkel - 6 ruter.  
80x200 type Reinhard.

**Innvendige vegger**  
BF 87 kap. 30:511, 52  
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)  
Reinørke 36x68 påklistret spon/pand 11-15mm. Børkerør 48x98. Isoleret med 70mm glassa B.

**Etasjeskille**  
BF 87 kap. 30:41, 52  
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)  
Selvbærende 98x198. lagt på bæreveg og 115x300 laminat.

**Tak**  
BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53  
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims  
98x198 ferdige selvbærende takpeler, med 98x148 handjelker takvinkel 36°. 10mm cumffuot takfinner, Dpapp, sløyter 11x36, lester 23x48. Isolasjon 15cm glassa A matte, lufting: Isopul luftepapp - Takstein. Dobbelteiset skumpanes rødt utvikle. Naturlig ventilasjon med luftespalte over glassa, ventiler i begge ender av møne.  
Taktekking  Takstein  Takpapp  Naturskifer  Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfyller.

Tekniske krav						
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.						
15. BF 87 kap. 12	Brukes sertratt godkjente materialer og systemer?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei			
16. Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse					
		<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> Ikke krav
		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	- rømningsveier	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	- brannalarm/røykvarslere	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
17. BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til					
	Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.			
- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei			
* 23-2, 41 og 43-2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
* 42	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 43	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 44	- trapp og rampe	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 46	- sanitæranlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
* 48	- elektriske installasjoner og antenner	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 51	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 52	- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 53	- varmesisolasjon og tetthet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
* 54	- tilfuktsrom	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	

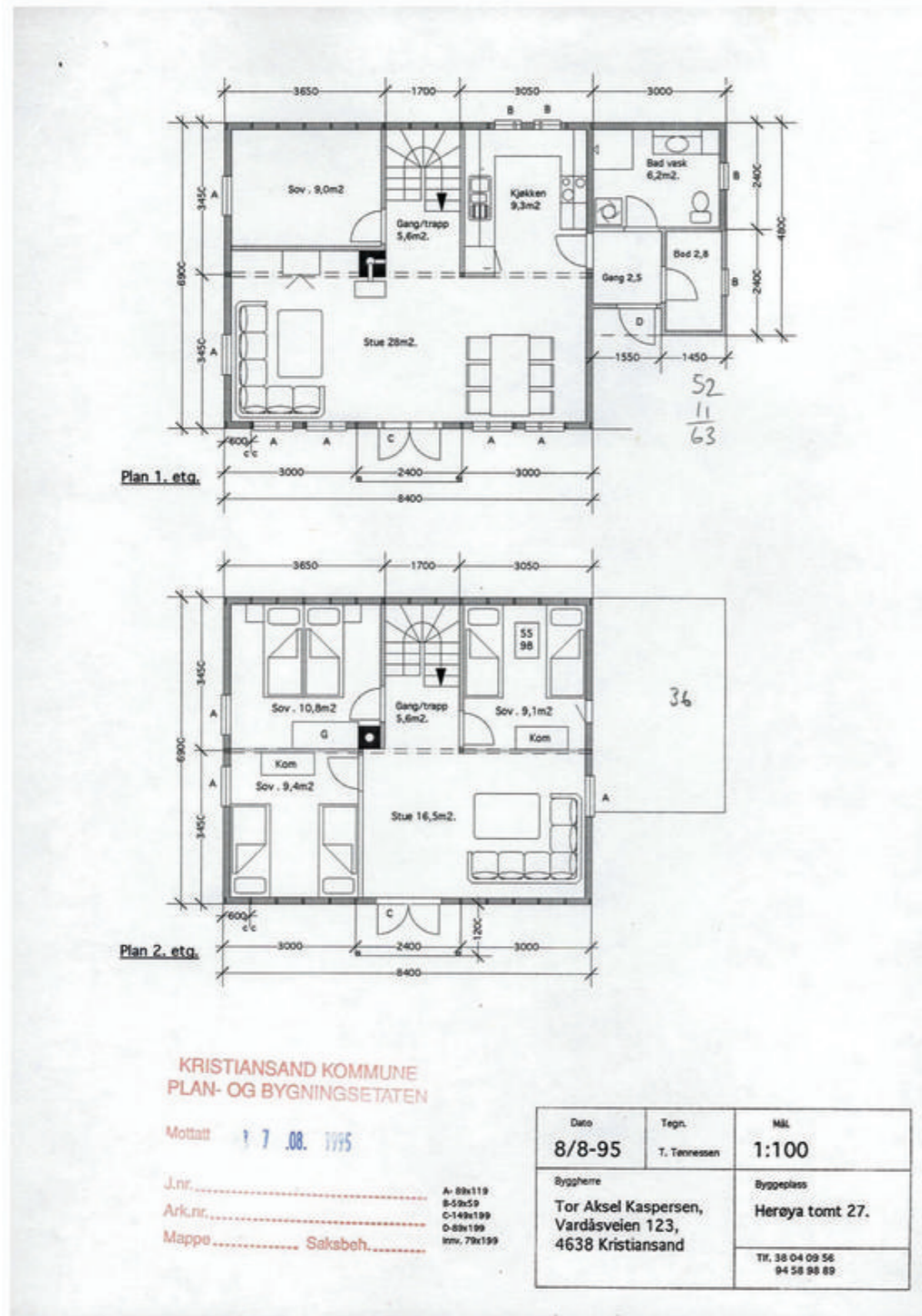
**KRISTIANSAND KOMMUNE  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Mottatt: 25.06.1996

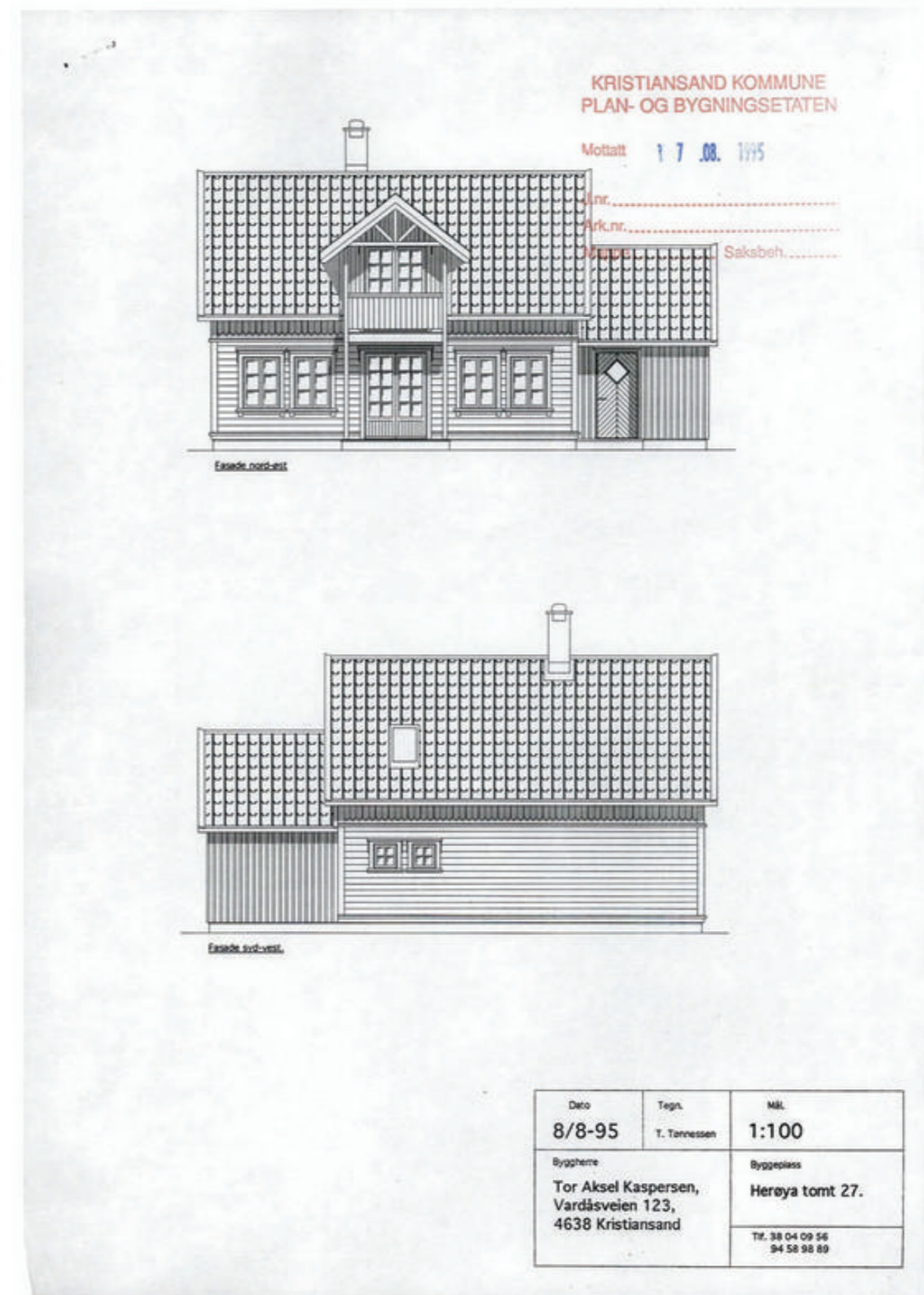
J.nr. ....  
Ark.nr. ....  
Mappe ..... Saksbøh. ....

Dato	Tegn.	MÅL
3/5-96	T. Tønnessen	1:100
Byggherre		Byggeplass
Tor Aksel Kaspersen, Vardåsvæien 123, 4638 Kristiansand		Herøya tomt 27.
Tlf. 38 04 09 56 94 58 98 89		

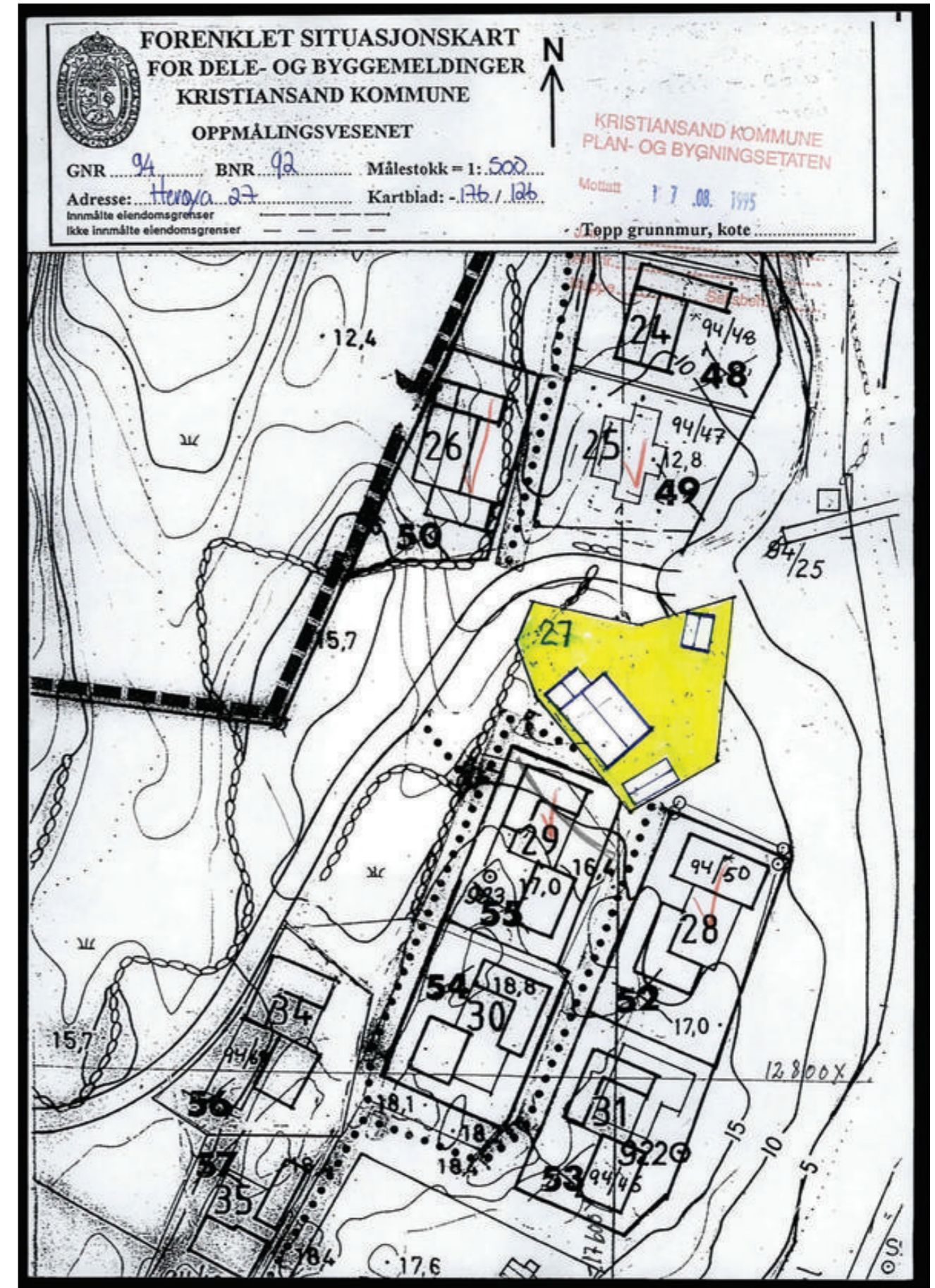
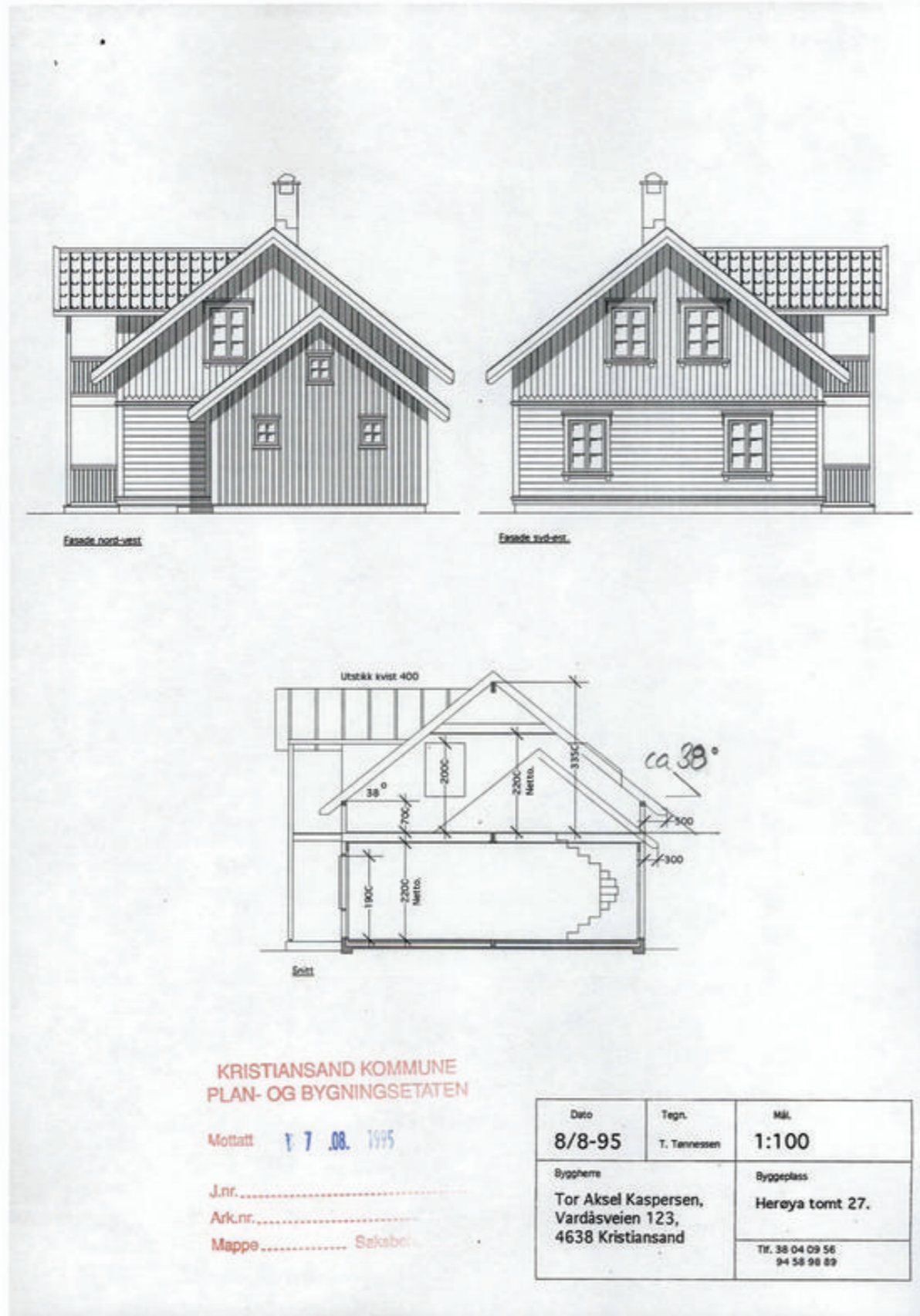




0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S





Brukretten er godkjent av Statens bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godkjenne alle kommuner.

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Søknad om tillatelse til tiltak</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-15. (Ett-trinns søknadsbehandling)		Stempel <b>KRISTIANSAND KOMMUNE</b> <b>PLAN- OG BYGNINGSSETATEN</b>  Mottatt <b>28 APR 1998</b>
<input type="checkbox"/> <b>Søknad om enkle tiltak</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf. SAK § 16		
Til bygningsmyndigheten i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen) Kristiansund		Til Arbeidstilsynet: (Saksbehandler sende ut utlyst søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)
<b>Søknaden gjelder</b>		
Eiendom/byggested Gnr. <b>94</b>   Bnr. <b>92</b>   Fester.   Seksjonnr.   Koordinater (fylles ut av kommunen) Adresse <b>Heggen 27</b>		
(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf. pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.) Tiltakets art pbl § 93 <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg <input type="checkbox"/> Varige konstruksjoner og anlegg <input type="checkbox"/> Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Rivning <input type="checkbox"/> Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner <input type="checkbox"/> Oppdeling/sammenføring av bruksenhet, bolig mv. <input type="checkbox"/> Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrengingrep <input type="checkbox"/> Anlegg av veg/p-plass Spesifiser kort tiltakets art		
Byggets/anleggets art <input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Bygg med arb.plasser <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input checked="" type="checkbox"/> Annet	Beskriv Soppmønstersang m. tekniske TOM.	
<b>Dispensasjonssøknad (gjelder ikke ved søknad om enkle tiltak)</b> pbl § 7 (§ 88)   Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) Plan- og bygningslov   Arealplaner   Beskriv Forskrifter til pbl   Forskrifter til AML Kommunale vedtekter til pbl		
<b>Forhåndskonferanse</b> Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei   Dersom ja -- Date(er)		
<b>Ansvar</b> Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei   Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges.   Vedlegg nr. <b>1 og 2</b> Søknad om ansvarsrett for: - ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr. <b>3 og 1</b>   - ansvarlig utførende foretak og evt. samordner: Vedlegg nr. <b>2, 4</b> - ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr. <b>3 og 1</b>   - ansvarlig kontrollerende for utførelsen: Vedlegg nr. <b>2, 4</b> Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven.   Vedlegg nr. Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen.   Vedlegg nr.		
<b>Kontroll</b> Kontrollplan for prosjekteringen   Vedlegg nr.   Kontrollplan for utførelsen   Vedlegg nr.		
<b>Opplysninger vedr. Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til arbeidsmiljøloven, best.nr. 534)</b> Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltaksleder) og prosjektleder (jf. bhf § 6)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Koordinator for prosjekteringen (jf. bhf § 7) - navn   Koordinator for gjennomføringen (jf. bhf § 7) - navn Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf. bhf § 8)? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei   (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet) Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf. bhf § 9)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		

2

<b>Opplysninger til søknaden</b> Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.															
<b>Arealdisponering</b>															
1. Planstatus Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv   Tiltak grad av utnyttning															
2. Oppmålt tomt <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei   Tomtareal <b>416 m<sup>2</sup></b>															
3. Bebyggelsen - størrelse Antall etasjer (NS 3940) Antall bruksenheter (NS 3940) Bruksareal (NS 3940) Bebyggd areal (brutto grunnflate)	Eldre bebyggelse Ny bebyggelse Sum	<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>24 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>24 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>									<b>24 m<sup>2</sup></b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>			
		<b>24 m<sup>2</sup></b>	<b>24 m<sup>2</sup></b>												
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			<b>100%</b>												
4. Avstand Minste avstand fra det planlagte bygg til: Nabogrense <b>2m</b>   Vegsnitte   Annen bygning Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Er ansv. søker kjent med om det går priv./off. vann- og avlopsledning i eller i nærheten av tomte? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomte, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
<b>Grunnforhold, rasfare og miljøforhold</b> Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:															
5. Grunnforh. pbl § 68 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei   Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg.   Vedlegg nr.															
6. Rasfare mv. pbl § 68 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei   Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg.   Vedlegg nr.															
7. Miljøforh. pbl § 68 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei   Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg.   Vedlegg nr.															
<b>Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett</b>															
8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67 <input type="checkbox"/> Riksveg/tykesveg   Er vegsejers avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg   Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg   Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:   Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei														
9. Vannforsyning pbl §§ 85, 67 Tilknyttet <input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannverk <input checked="" type="checkbox"/> privat vannverk   Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> annen privat vannforsyning, innlagt vann   Beskriv <input type="checkbox"/> annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann															
10. Avlopp pbl §§ 66, 67 <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avlopsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Privat avlopsanlegg   Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger rettighet om avlopsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
<b>Arkitektonisk utforming/situasjonsplan</b>															
11. Utforming/tilpasning SAK § 14 nr. 4 e Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt. fotomontasje.   Vedlegg nr.															
12. Situasjonsplan Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt. i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veier.   Vedlegg nr.															

**Valg av prosjekteringsforutsetninger**  
 For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonsept etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.  
 Velges prosjekteringsforutsetninger eller veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses for bruk av veiledning eller vises til vedk. standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard. Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt. vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr. etasje:					Antall etasjer
Areal pr. etasje:					Areal totalt Evt. persontall
<i>se vedlegg nr 5</i>					
<b>Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen</b>					
Sikkerhet ved brann jf. TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf. TEK § 7-22	Risikoklasse	Brannklasse		
	Evt. beregning av brannbelastning				
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf. TEK § 7-23				
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og royk, jf. TEK § 7-24				
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf. TEK § 7-25				
	Brannspredning mellom byggverk, jf. TEK § 7-26				
	Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig				
Plassering og bæreevne jf. TEK § 7-3	Rømning av personer, jf. TEK § 7-27				
	Tilrettelegging for rednings- og stokkeutstyr, jf. TEK § 7-28				
	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf. TEK § 7-31	Pålitelighetsklasse			
Sikkerhet i bruk, jf. TEK § 7-4	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf. TEK § 7-32	Sikkerhetsklasse			
	Konstruksjonssikkerhet, jf. TEK § 7-33				
Energiforbruk jf. TEK § 8-2	Energi og effekt, jf. TEK § 8-21				
	Tetthet, jf. TEK § 8-22	Lekkasje/m <sup>3</sup> /h			
	Energi og miljøvennlige materialer, jf. TEK § 8-23				
Innemiljø jf. TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf. TEK § 8-32				
	Evt. luftrensing				
	Forurensninger, jf. TEK § 8-32				
	Dimensjoneringsgrunnlag				
	Ventilasjon, jf. TEK § 8-34				
	Lys, jf. TEK § 8-35				
Lydforhold og vibrasjoner jf. TEK § 8-4	Termisk inn klima, jf. TEK § 8-36				
	Fukt, jf. TEK § 8-37				
	Lydforhold, jf. TEK § 8-4				
Ytre miljø, jf. TEK § 8-5	Evt. beskyttelse mot vibrasjoner, jf. TEK § 8-43				
	Evt. tiltak til reduksjon av miljøbelastning				
Drift, vedlikehold og renhold, jf. TEK § 8-6	Tilrettelegging				
Installasjoner jf. TEK kap. IX	Varmeanlegg, jf. TEK § 9-2				
	Ventilasjonsanlegg, jf. TEK § 9-3				
	Sanitæranlegg, jf. TEK § 9-5				
	Andre tekniske anlegg, jf. TEK § 9-2				
Brukarhet, jf. TEK kap. X					

**Arbeidstilsynet**  
 (fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner	
Antall menn	

**Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud**

Uttalelse fra AMU (jf. AML § 24 c og d)	Vedlegg nr.
Uttalelse fra verneombud (jf. AML § 26)	Vedlegg nr.
Ingen merknader til planene	

Underskrift fra ansattes representant

Sted, dato	Navn	Underskrift
------------	------	-------------

**Arbeidsmiljøfaktorer**

Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht. best.nr. 324, § 1 pkt. 2 og 3)

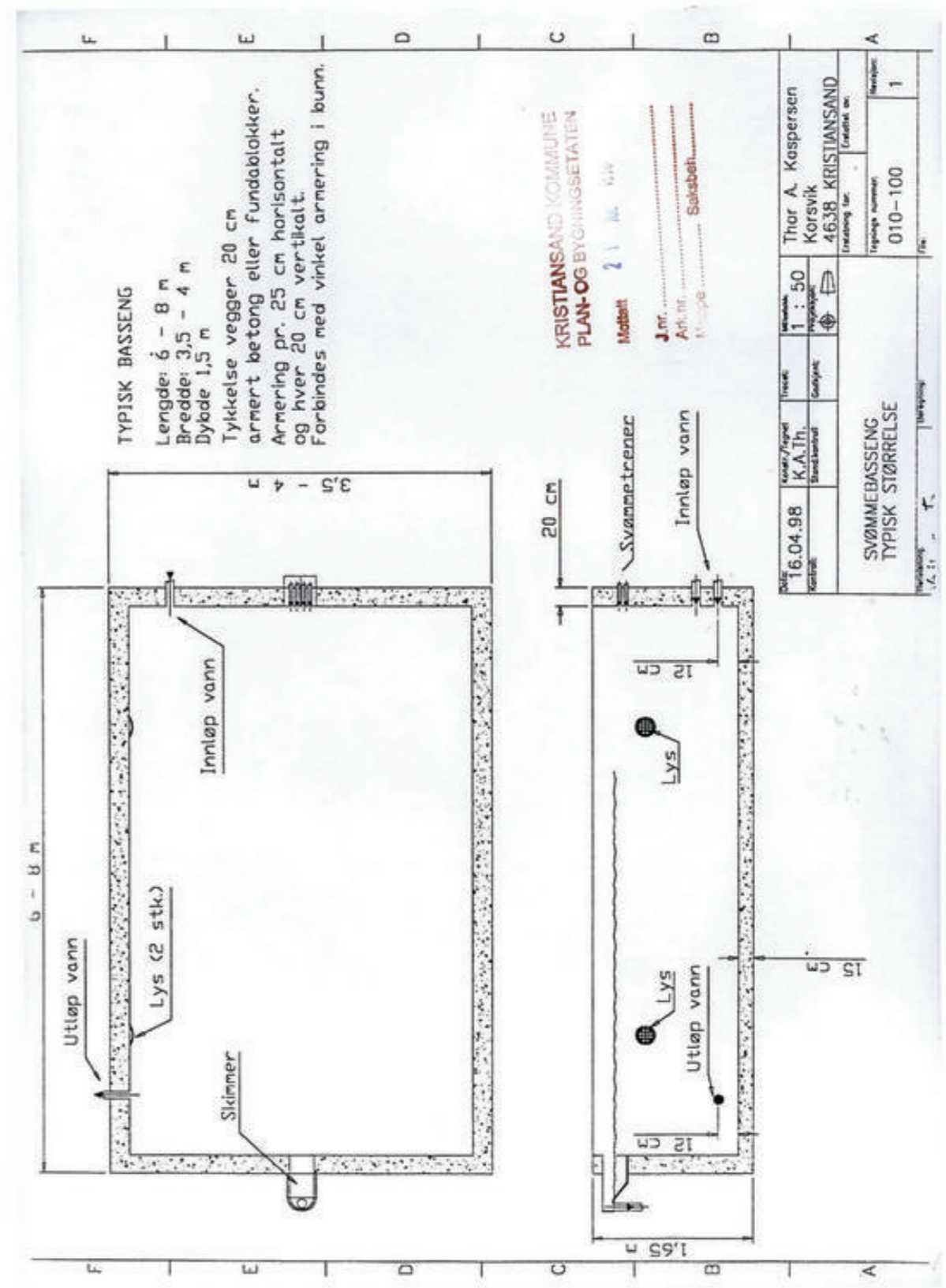
Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivarettatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemer. Nedenfor finnes en oppstilling over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

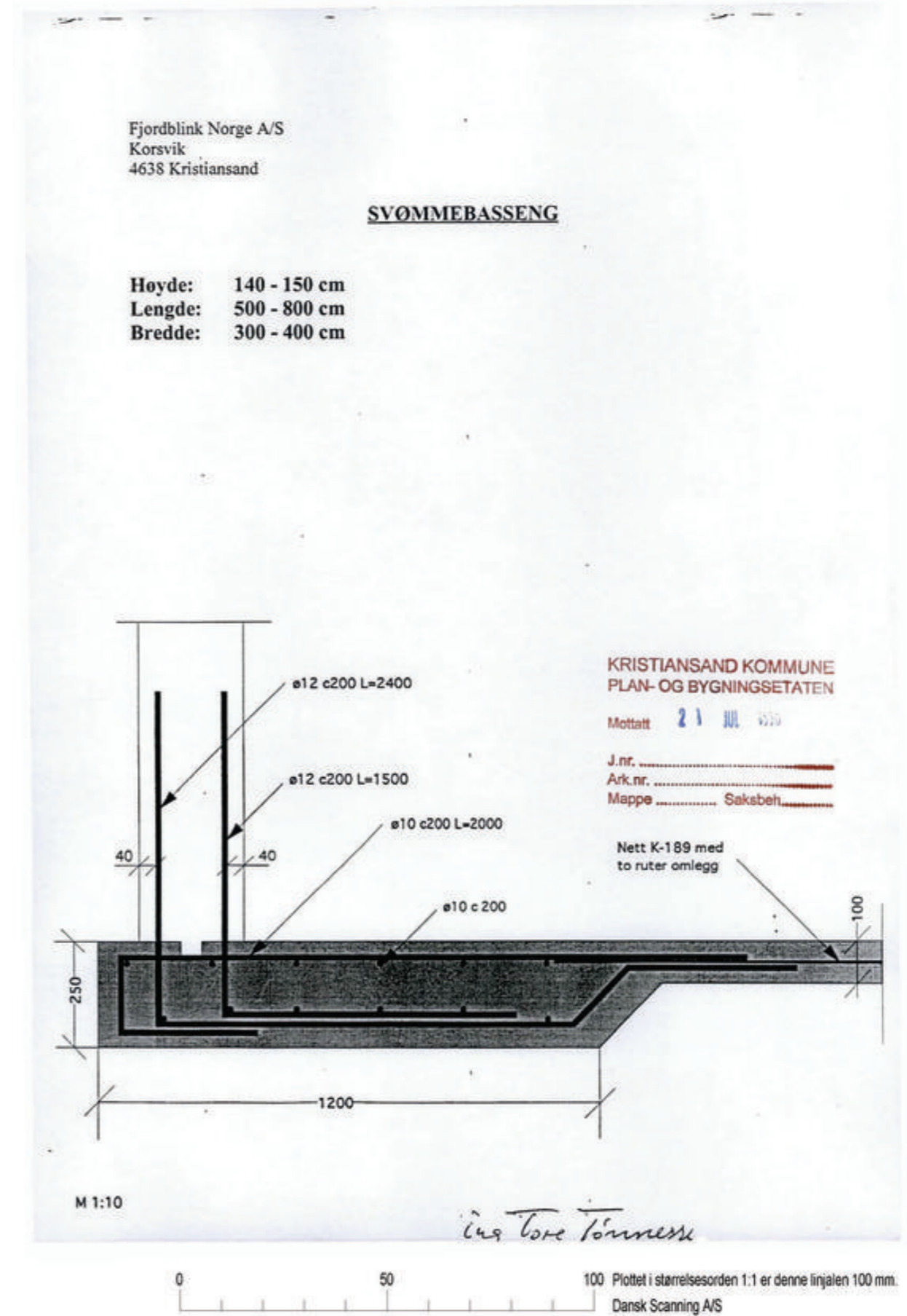
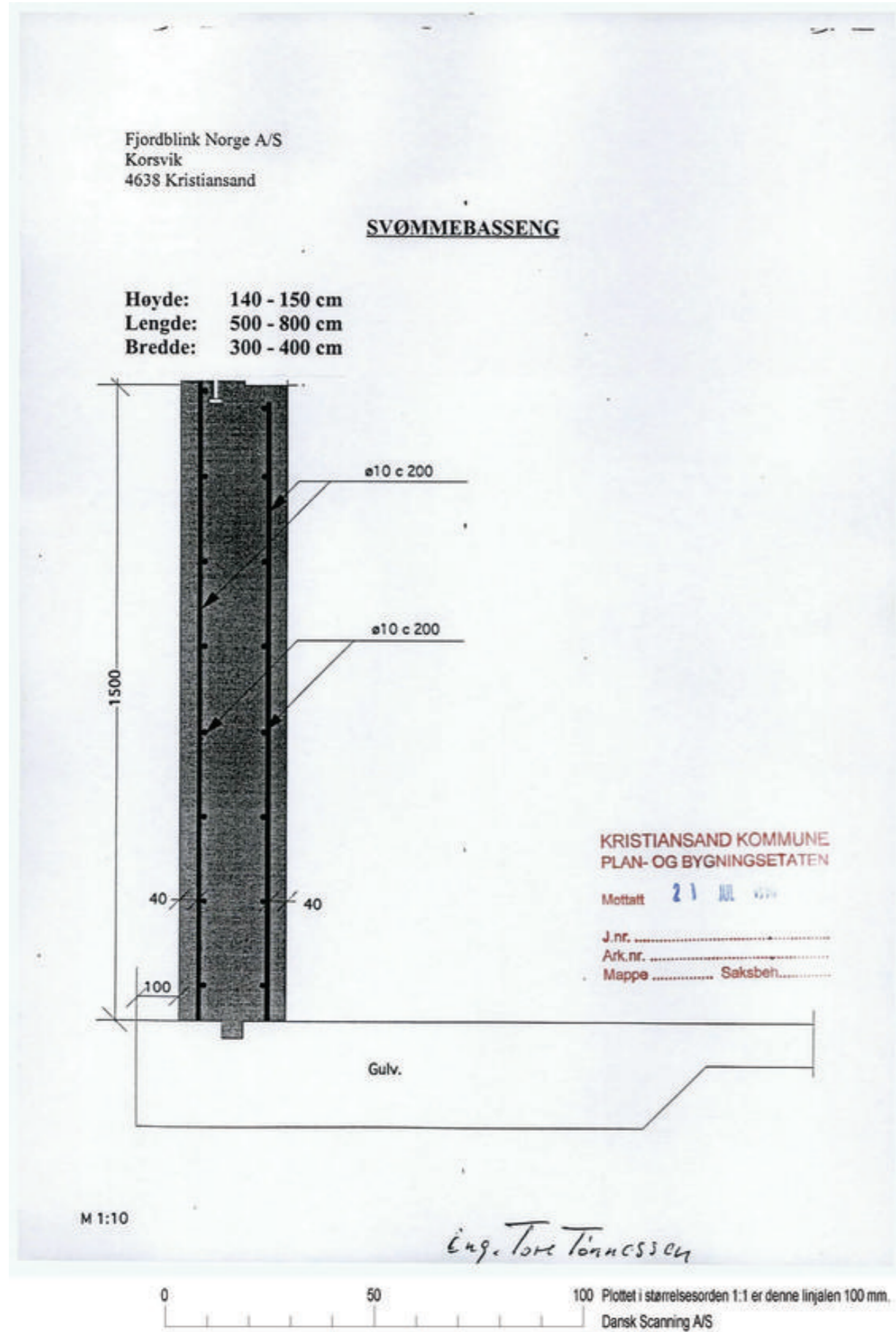
		Dokumentert i vedlegg om arb. miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr.)
1. Arbeidslokales utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskin plassering mv.)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. best.nr. 221, 529		
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/bevegelseshemmede)	AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv.)	AML § 8.1 b Forsk. best.nr. 529, mv.		
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f.eks. radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. best.nr. 187, 529, § 8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, roykning mv.)	AML § 8.1 c, d Forsk. best.nr. 529, 361 Veiledning best.nr. 444 mv.		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted mv.)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk. om helsefaremerking Adm. norm best.nr. 361 Forsk. best.nr. 445 Veiledning best.nr. 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (Grensar for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv.)	AML § 8.1 e Forsk. best.nr. 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. best.nr. 221, 531 Veiledning best.nr. 327 mv.		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generell, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv.)	AML § 8.1, 9.1 Forsk. best.nr. 221, 529, 500 mv.		

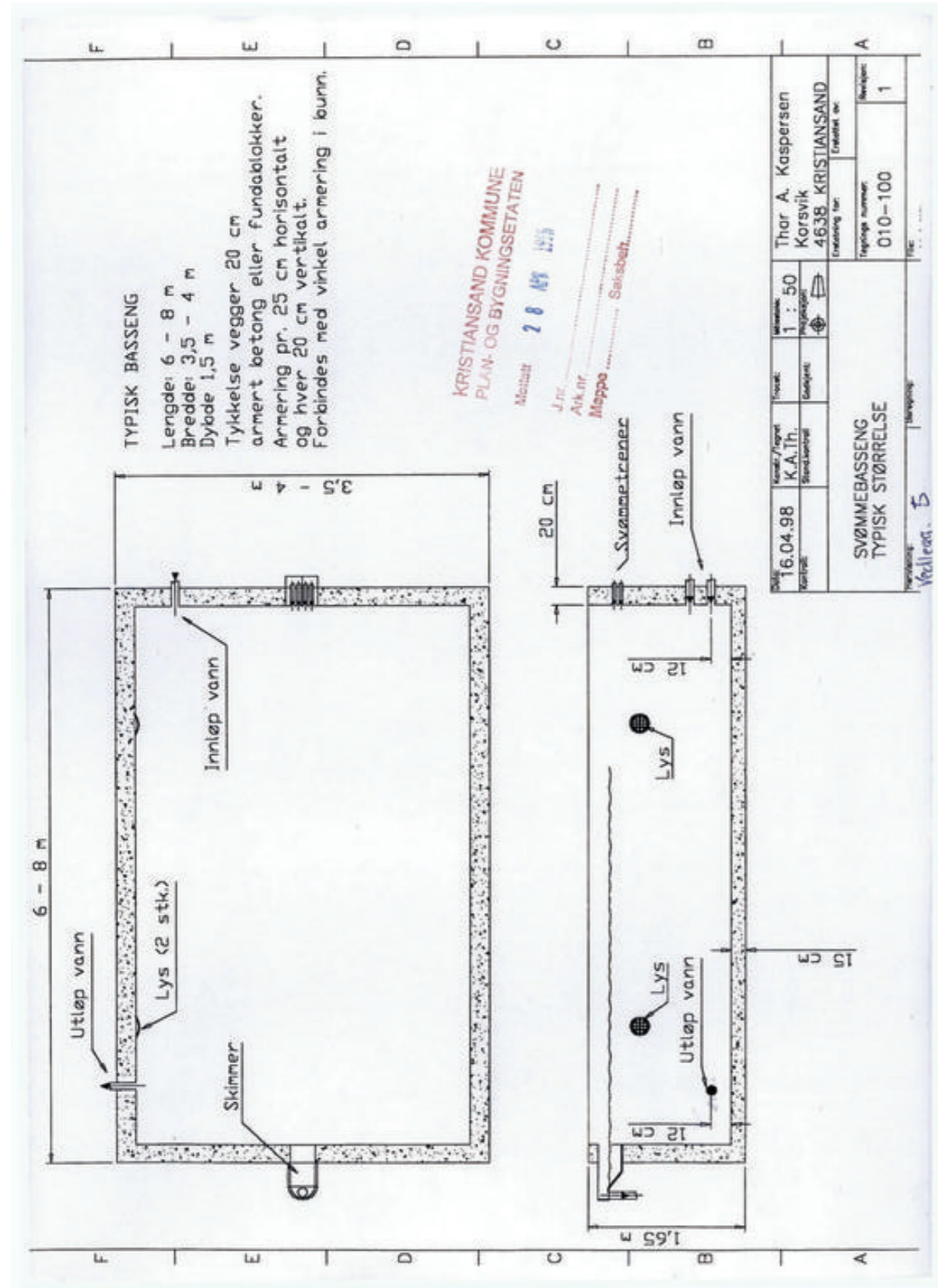
Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn	Organisasjonsnr.
Adresse	Telefon
Sted, dato	Navn (arbeidsgiver/daglig leder) Underskrift

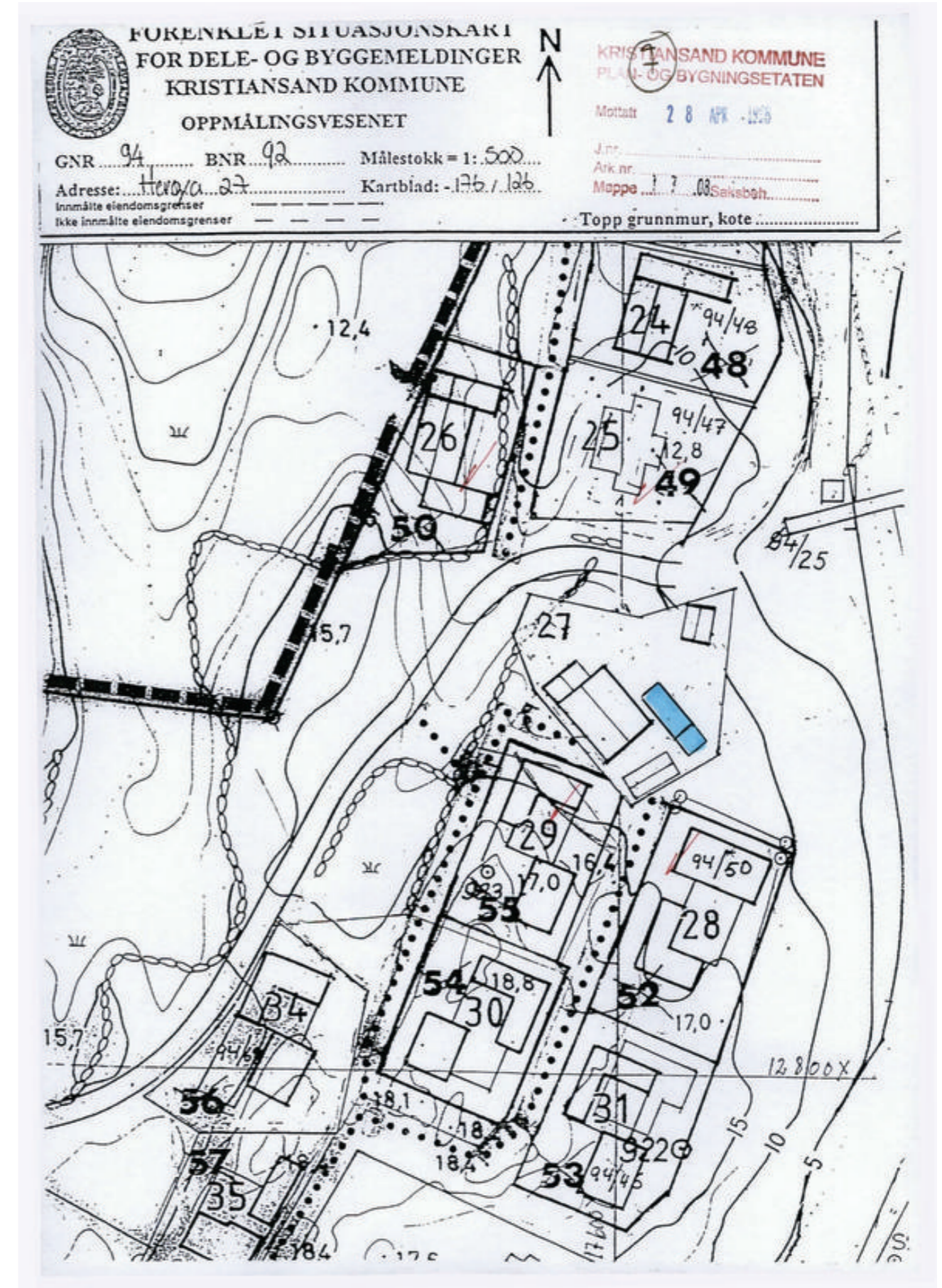
<b>Statistikk</b>			
<b>Arbeidets art</b>		Annet, beskriv	
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring		
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving		
<b>Fundamentering</b>		Annet, beskriv	
<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur	<input type="checkbox"/> Peler	5cm. rille, 80cm. fordekkingshøyde	
<input checked="" type="checkbox"/> Bankett/såle			
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	
- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	
1 Tre	2 Lettbetong	1 Tre	2 Lettbetong
<input checked="" type="checkbox"/> Betong	4 Metall	<input checked="" type="checkbox"/> Betong	4 Metall
5 Tegl	9 Annet	5 Tegl	9 Annet
Oppvarming (maks. 1 kryss)			
0 Ved		1 Oljefyrant.	
2 Oljefyrtildsted		<input checked="" type="checkbox"/> El.	
4 Oljefyrant./el.		5 Oljefyrant./ved	
6 Oljefyrtildsted/el.		7 Oljefyrtildsted/ved	
8 El./ved		9 Annet	
<b>Vedlegg (seil inn vedlegg nr.)</b>			
Gjenpart av nabovarsel (ved søknad om enkel tilbak. må naboene ha samtykket på nabovarsel)		6	
Grunnforhold/rastare/miljøforhold, jf. pkt. 5-7			
Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet			
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker		1,2,3	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende		1,2,3	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen		1,2,3	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende evt. samordner		1,2,4	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen		1,2,4	
Oppgave over prosjekteringsansvar		3	
Oppgave over samordning og utførelse		4	
Oppgave over ansvarlig utførendes representant		1,2,4	
Kontrollplan for prosjekteringen		5	
Kontrollplan for utførelsen		5	
Situasjonsplan		7	
Etasjehjelp(er) med romfunksjon og evt. brannseksjonering		5	
Fasadetegninger			
Snitt			
Perspektivtegninger, fotomontasje el.			
Uttalelse/samtykke fra annen off. myndighet			
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht. AML § 19			
Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud			
Andre vedlegg, nr.			Antall vedlegg
<b>Underskrift</b>			
<b>Tiltakshaver</b>		<b>Ansvarlig søker</b>	
Navn: Thor Alod Kaspersen		Foretak: Fjordblinde Norge A/S	
Adresse: Kjørveidveien 23		Adresse: Korsvik	
Postnr./poststed: 4638 Kristiansand		Postnr./poststed: 4638 Kristiansand	
Telefon: 53040156		Telefon: 40245508	
<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Selskap/tag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		Kontaktperson: Kaspersen	
Dato: 02.02.98		Dato: 02.02.98	
Underskrift: [Signature]		Underskrift: [Signature]	








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



00520012474 KOP1



**KRISTIANSAND KOMMUNE** **PLAN- OG BYGNINGSETATEN**  
**BYGGESAK**

Thor A. Kaspersen  
Knrarrevikveien 23  
4638 KRISTIANSAND S

Deres ref: Vår ref (saknr): 200005713-2 Saksbeh: Pedersen Espen Dato: 07.11.2000  
Oppgis alltid ved henvendelse

---

**HERØYA 27 - TILBYGG - GODTATT MELDING**  
Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;


---

Byggeplass: **HERØYA 27** Eiendom: 94/92  
Tiltakshaver: **Thor A. Kaspersen** Adresse: **Knrarrevikveien 23, 4638 KRISTIANSAND S**  
Søker: **Tor Aksel Kaspersen**  
Tiltakstype: **Fritidsbolig** Tiltaksart: **Tilbygg**

Det vises til melding om arbeid mottatt 23.06.2000 og gjenpart av nabovarsel mottatt 02.11.2000.  
Samtykke fra naboene foreligger.  
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.  
Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene er ferdig utført.  
**Gebyr kr.800,-** må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen  
*Espen Pedersen*  
Pedersen Espen  
Saksbehandler

---

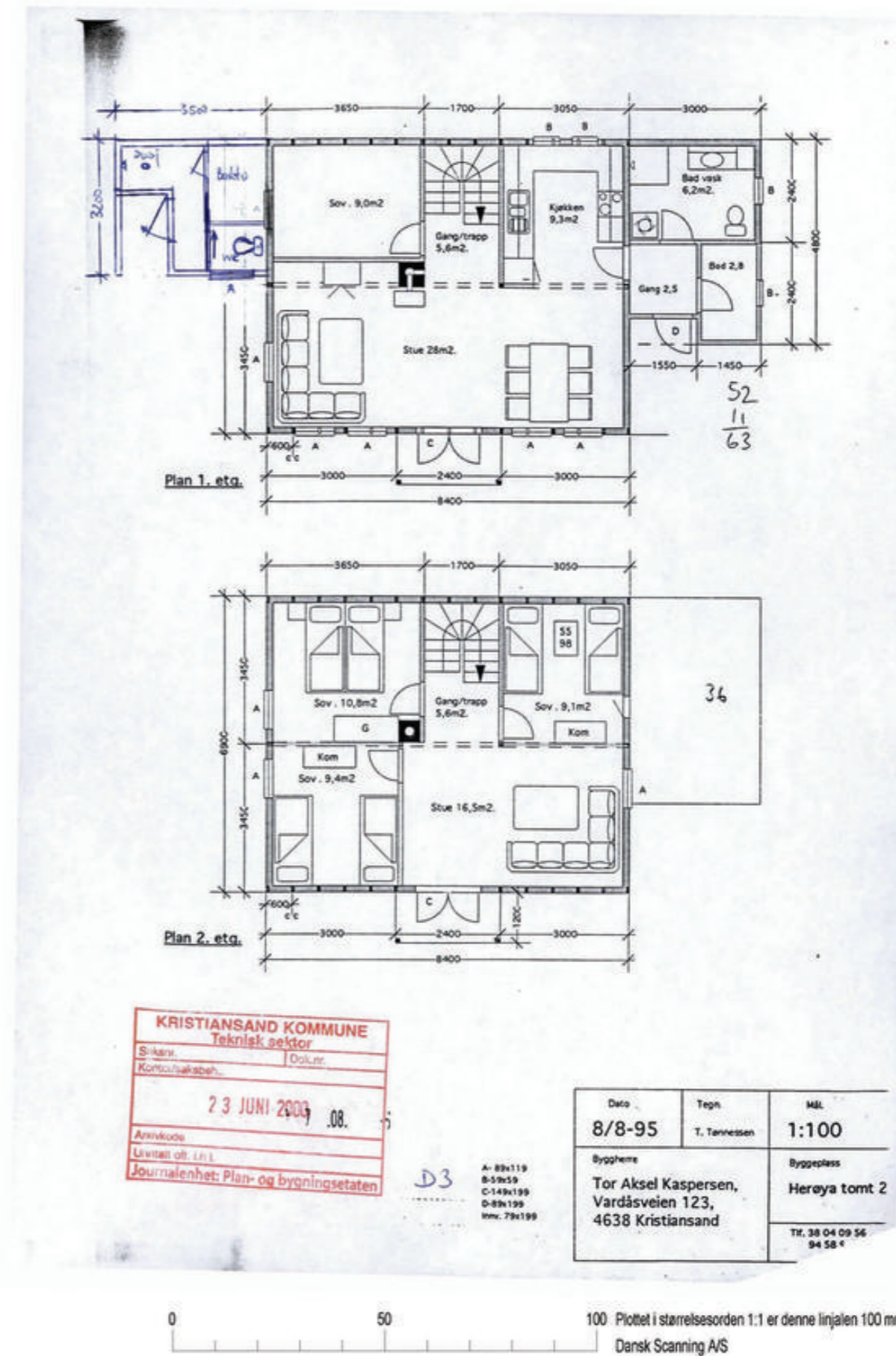


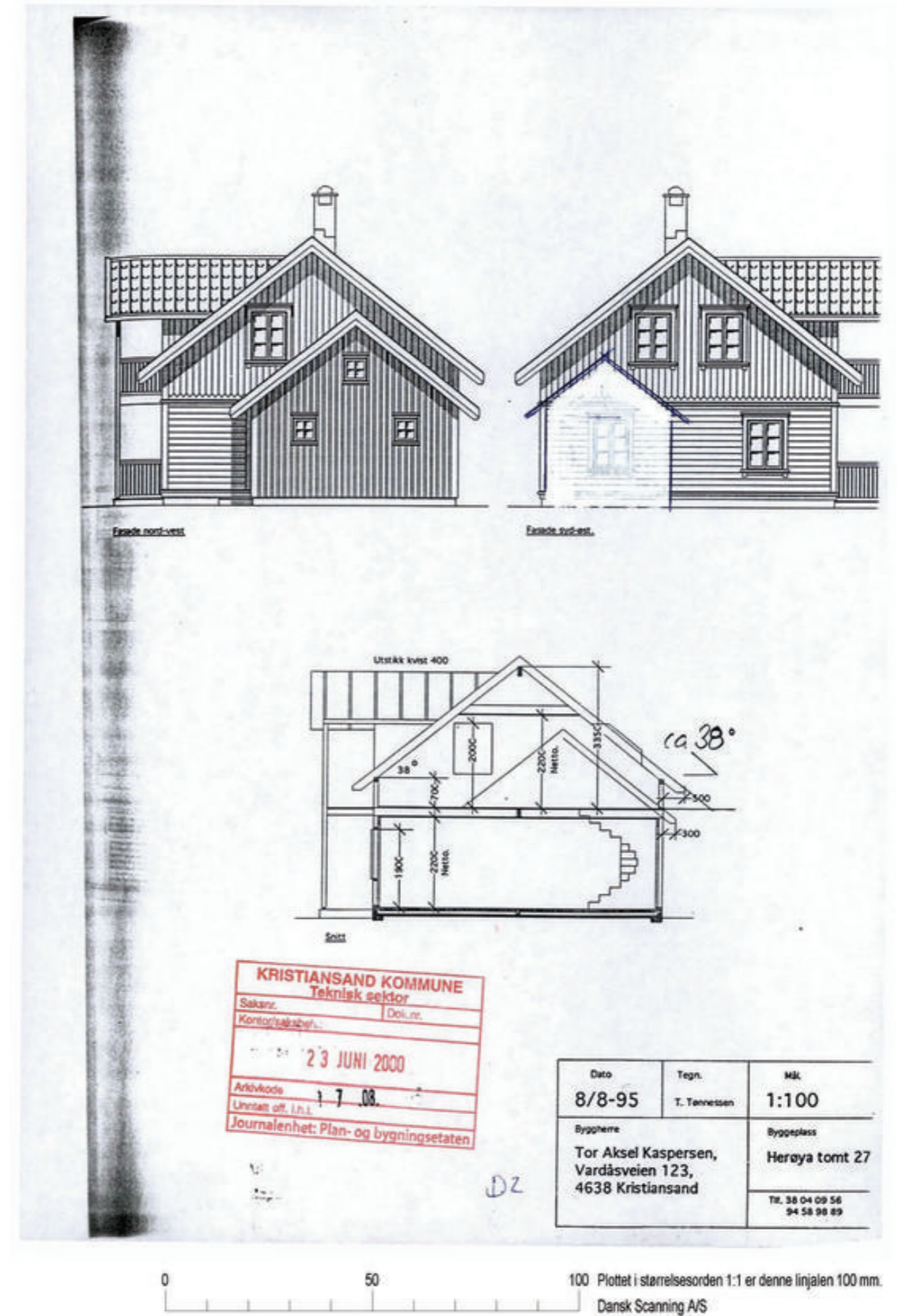
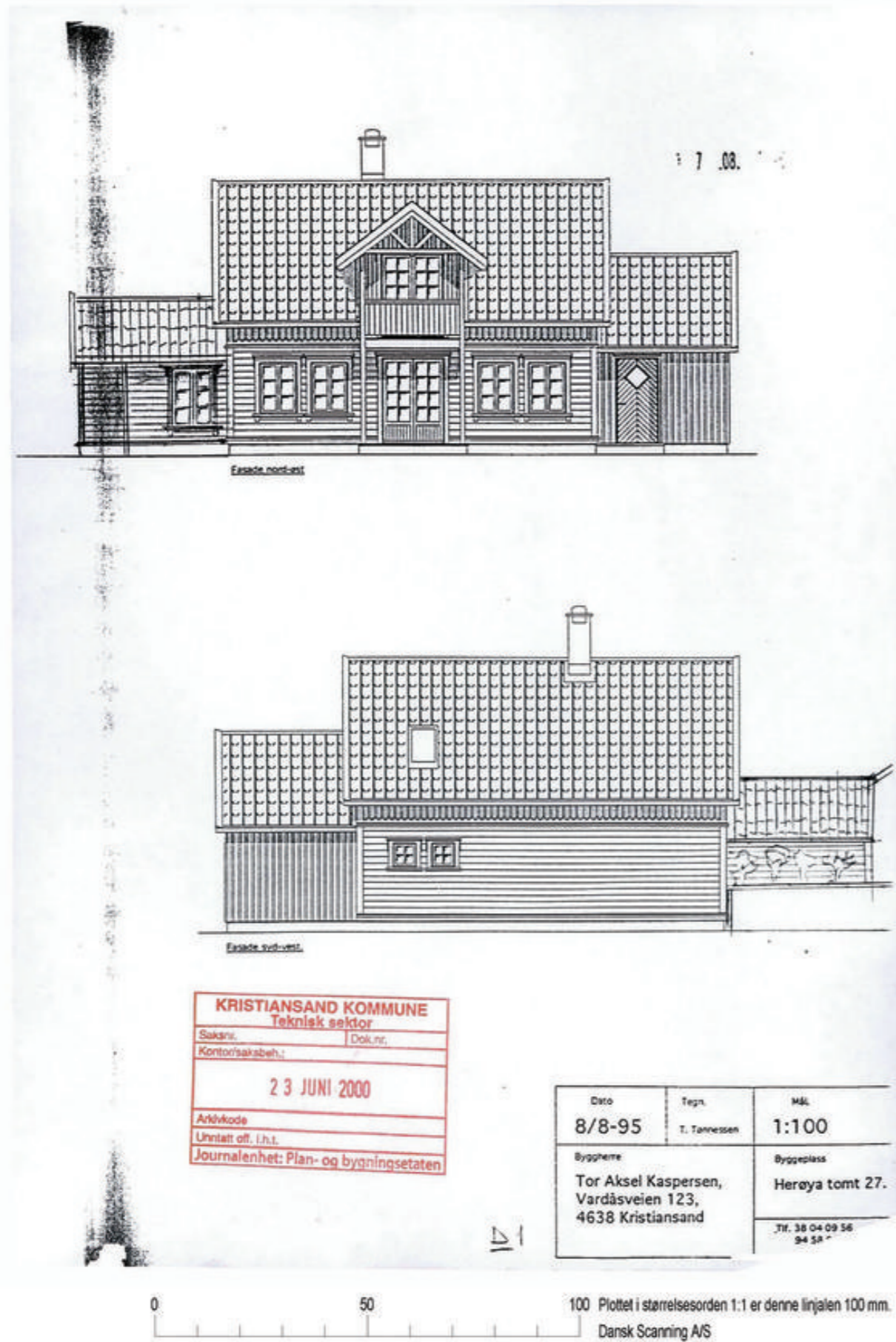
Plan- og bygningsetaten  
Byggesaksavdelingen  
Tollbodgata 22

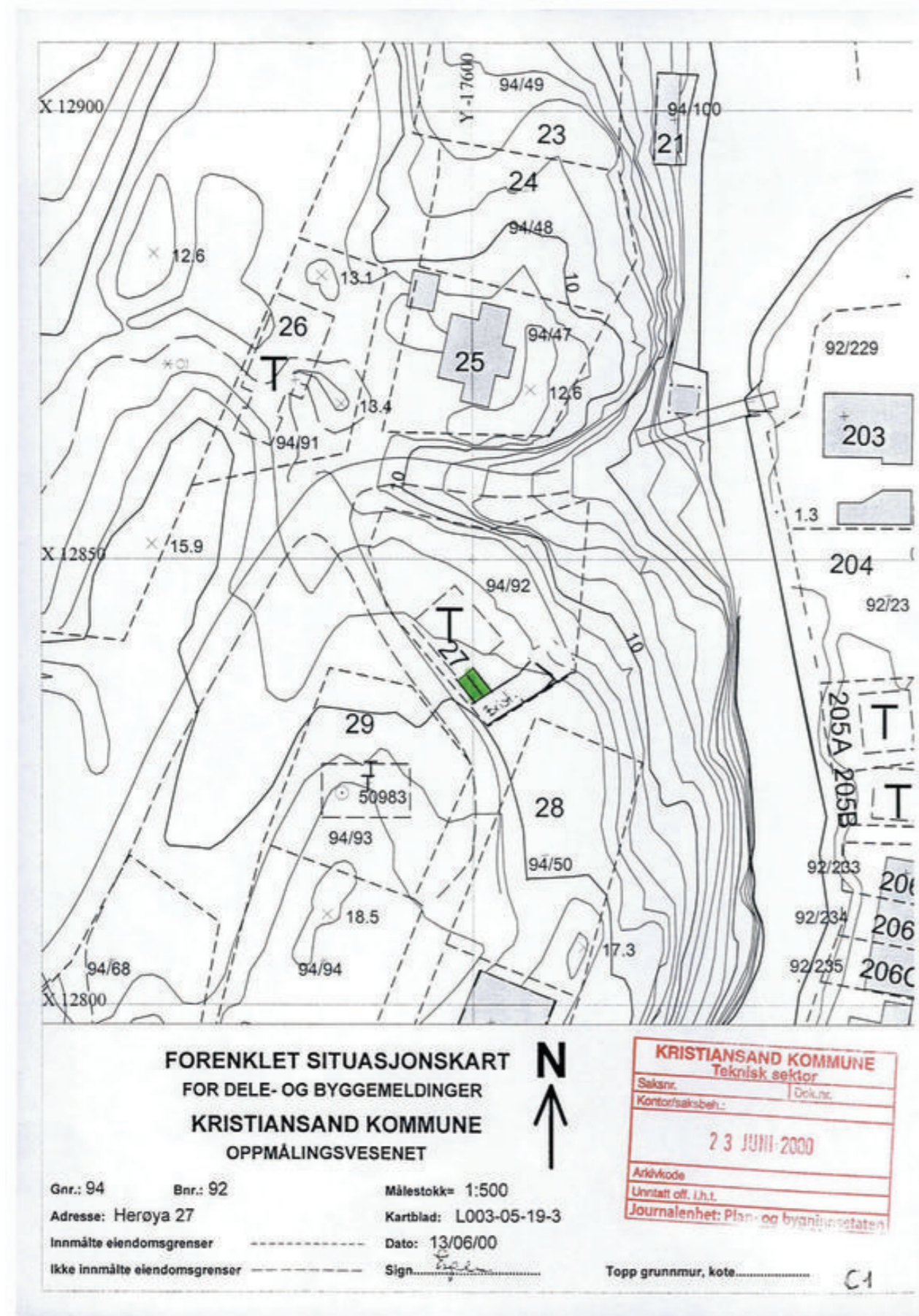
Postadresse: Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

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

Org.nr.: NO 963296746 MVA







# 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 henvendelse. 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

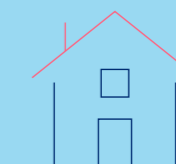
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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](https://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 garanti, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 Eiendomsmegling 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:

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S, Gnr. 94, bnr. 92, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260056  
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ 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. budgivingen. 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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 MiniID.

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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


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

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

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

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



 [proaktiv.no](http://proaktiv.no)



**Geir Flaa Johansen**  
Eiendomsmegler / Partner  
950 00 000  
[geir@proaktiv.no](mailto:geir@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, [kristiansand@proaktiv.no](mailto:kristiansand@proaktiv.no)