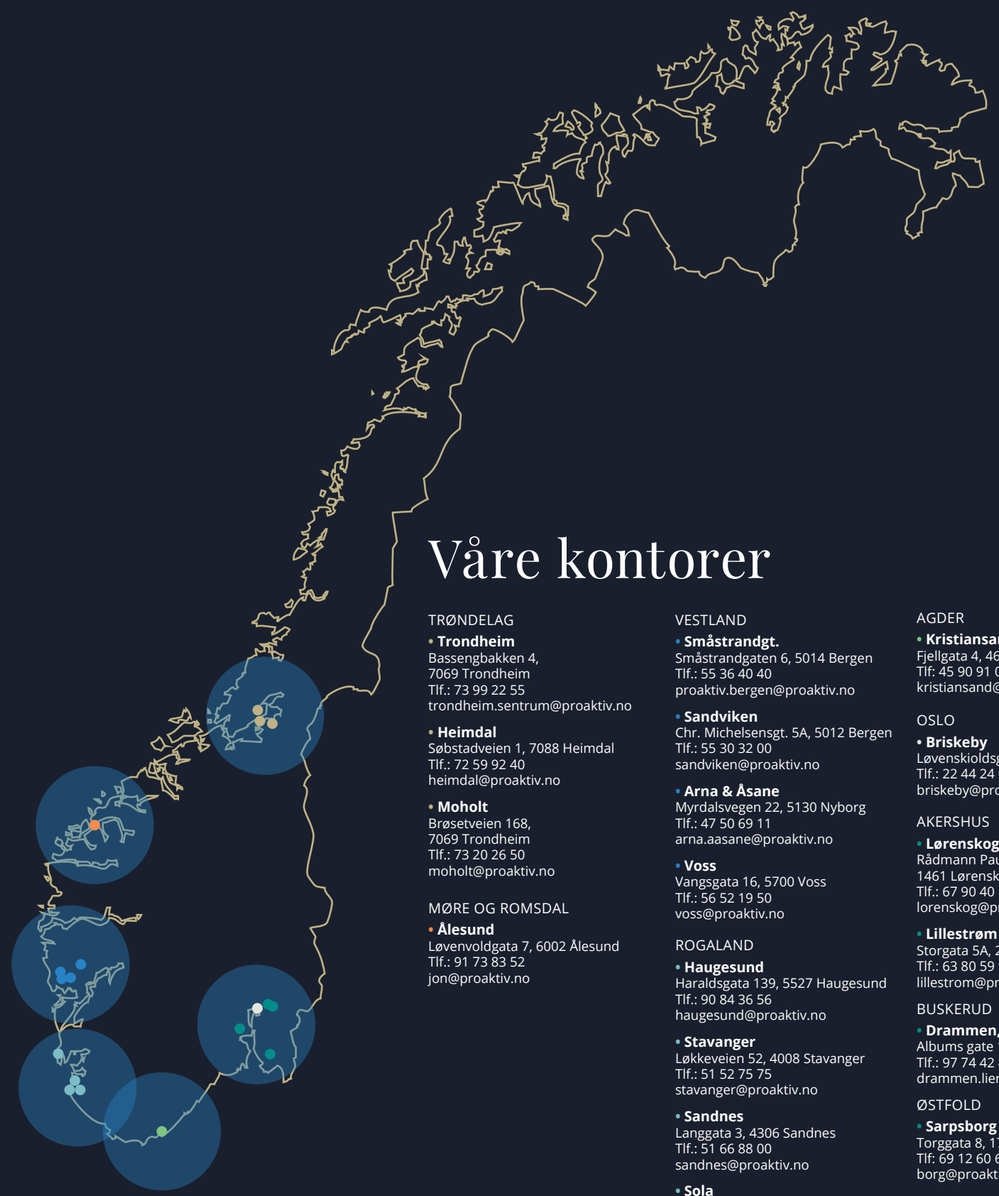
PROAKTIV



Flott beliggende hytte med svømmebasseng

HERØYA 27



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

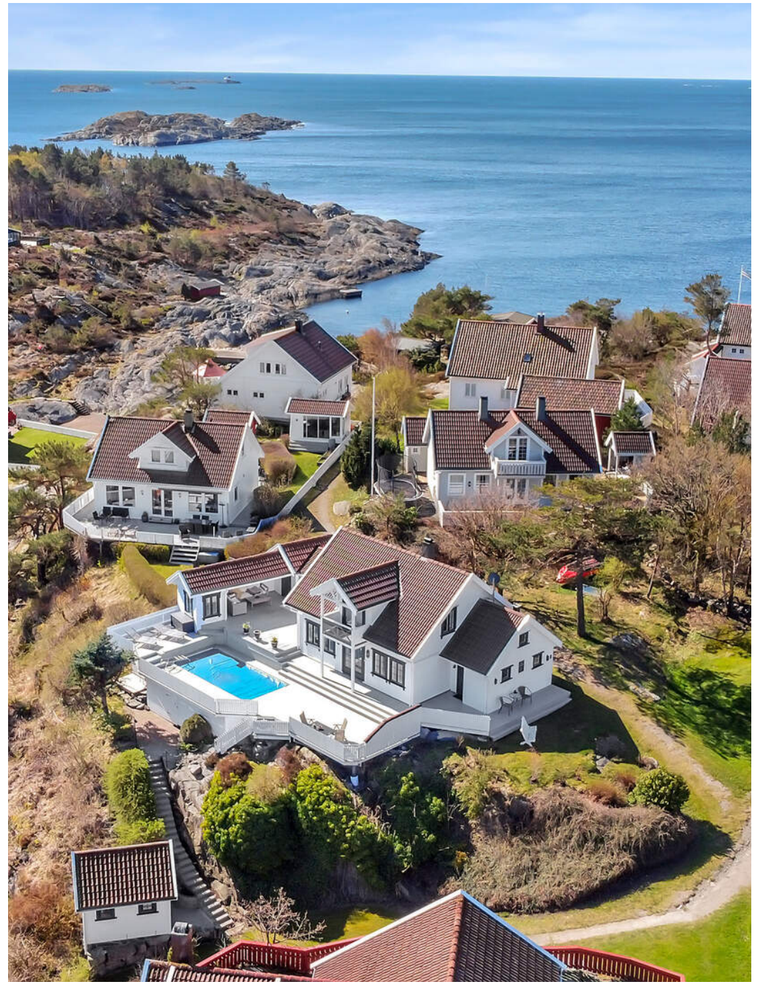
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

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 båtplass

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 m²

BRA-i: 119 m²

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 m²

Kommunale avgifter: 16.484,-

INNHOLD

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
29	43	47	129
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.

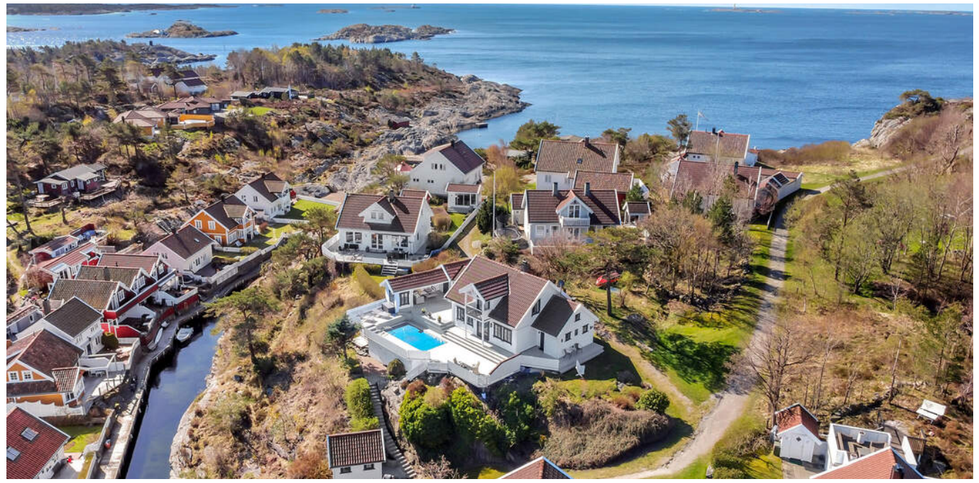
Innhold.
1.etg.: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, hagestue og anneks.
Loft: Stue og 3 soverom.
Svømmebasseng, frittstående bod og terrasse.

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 Skippergada, 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, Sørlandssenteret, 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
Apotek 1 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 boligannonsen 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 BYER

Kristiansand	17 min
Arendal	53 min
Stavanger	3 t 31 min

AVSTAND TIL SJØ

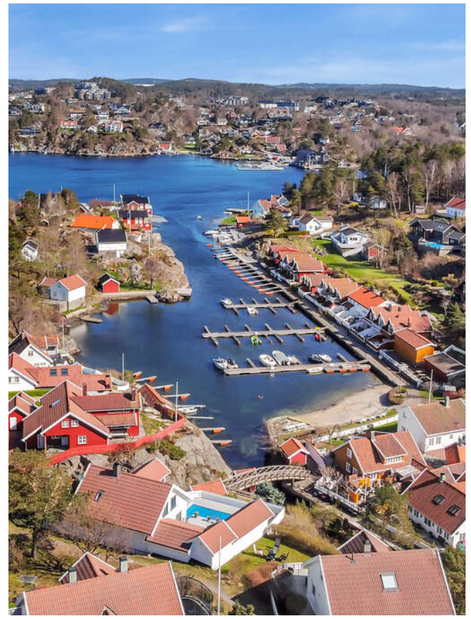
31 m

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



VELKOMMEN TIL HERØYA 27

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.

Tomtestørrelse
415 m²

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 asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Vurdert innenfra og ved stikkobservasjon under takstein. Yttertekking 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 taktekkingen.
- 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 snølaster/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.
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 karmer 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 utskfiftning. 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 vedlikehodl/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 drens 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. Integrert stekeovn og steketopp, samt oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri 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
Varmtvannsbereder plassert i gang og fra byggeår. Estimert levetid på bereder 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 terrase.
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 E-verket. 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 tomta. 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 letter 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 utførs
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 fyllt 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.










27





























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 skjønnsmessig. Skråtak mm, mindre areal avvik kan forekomme. Ca areal terasse.

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 bygningssakkyndig 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 spiseplass, peis og utgang terrasse. Åpen kjøkkenløsning med innredning i furu. Integrert komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. 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. Hemsen 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 kjøl/frys medfølger.



















































Boligfotografer.no

PRC

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

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 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr 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. Enkeltsaker 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

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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon 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 egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/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.

Eier
Atle Rist

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av salgssum. Estimert provisjon kr. 119 800. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke kr 15 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00. Tilretteleggingsgebyr kr 16900, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Totale kostnader kr. 165 045

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

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.

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Dato salgsoppgave
4.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS

Gjensidige

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 egenerklæringsskjemaet.

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

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?**

☐ 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?**

☐ 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, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

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"

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 søknadspliktig

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 fyllt 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 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 18.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5310 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KX5900

Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

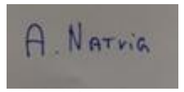
© iVerdi 2023

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

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

m² Takst

Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 94 - Bnr 92
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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 byggteknisk 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.

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

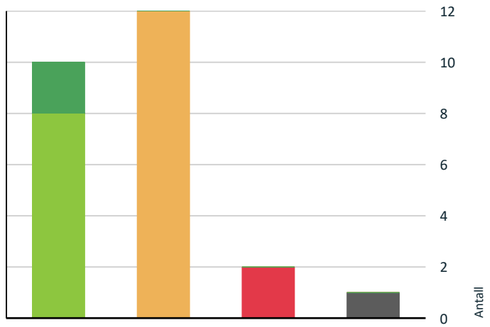
Fritidsbolig

- 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 terrase.

Sammendrag av boligens tilstand

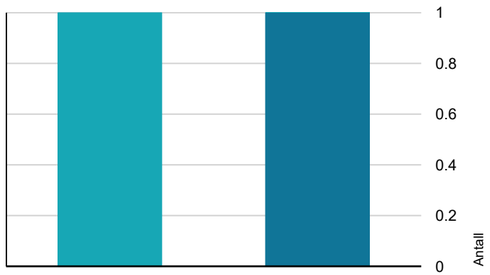
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 94 - Bnr 92
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdert innenfra og ved stikkobservasjon under takstein.

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

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

TG 3 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 snølaster/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





TG 2 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.

TG IU 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.

TG 2 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.

TG 2 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.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer 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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehodl/utebdirnger påregnes,



TG 1 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.

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 94 - Bnr 92
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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



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.

Peisinnsats. 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 drens spalte 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 veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, 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

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 94 - Bnr 92
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

Integrert stekeovn og steketopp, samt oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri 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 flter.

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 baderom.

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

Varmtvannsbereder plassert i gang og fra byggeår. Estimert levetid på bereder 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.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

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 varmtvannsbereder, 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 gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 94 - Bnr 92
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht 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 oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring 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. Visuell 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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 en 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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

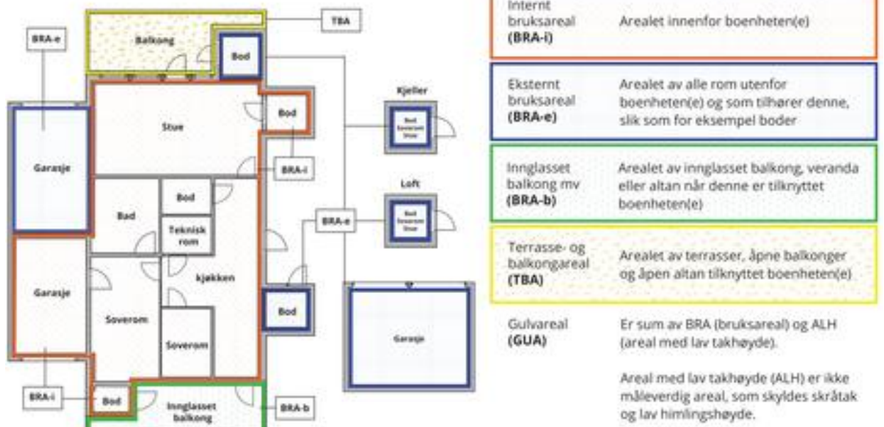
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 94 - Bnr 92
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	78	6		84	110
2 etasje	41			41	2
SUM	**119**	**6**			**112**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset 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 skjønnsmessig.
Skråtak mm, mindre areal avvik kan forekomme. Ca areal terasse.

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 terrase.

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 avvik 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 m²	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

Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 94 - Bnr 92
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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 slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

enova

Energiattest

D

Adresse **Herøya 27, 4639 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282660**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15312521**
Gårdsnummer **94**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1997**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Herøya 27

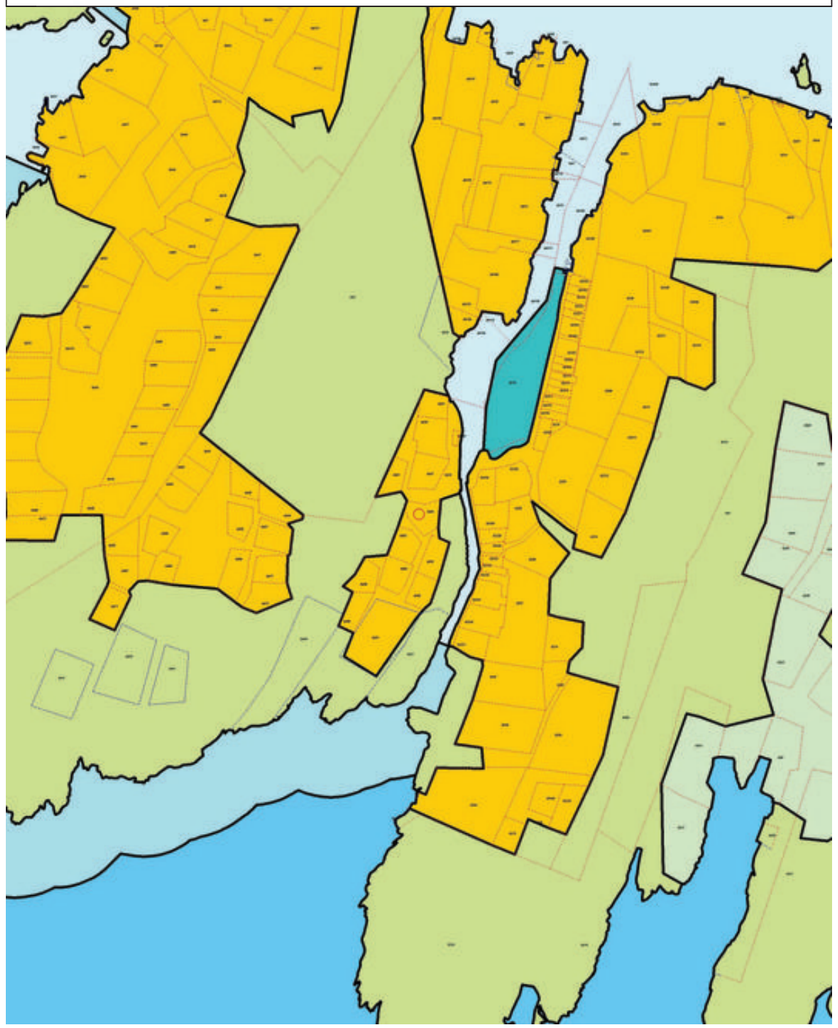
Dato: 15.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



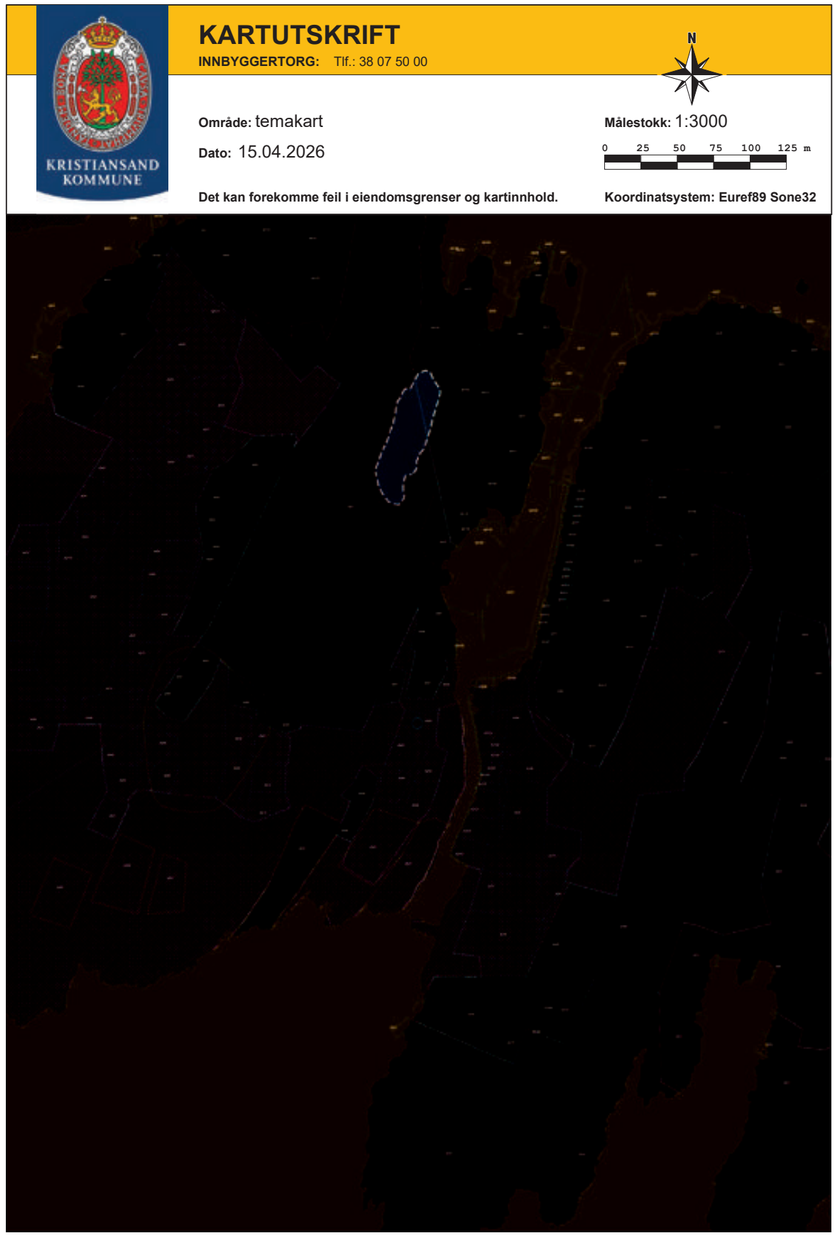
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

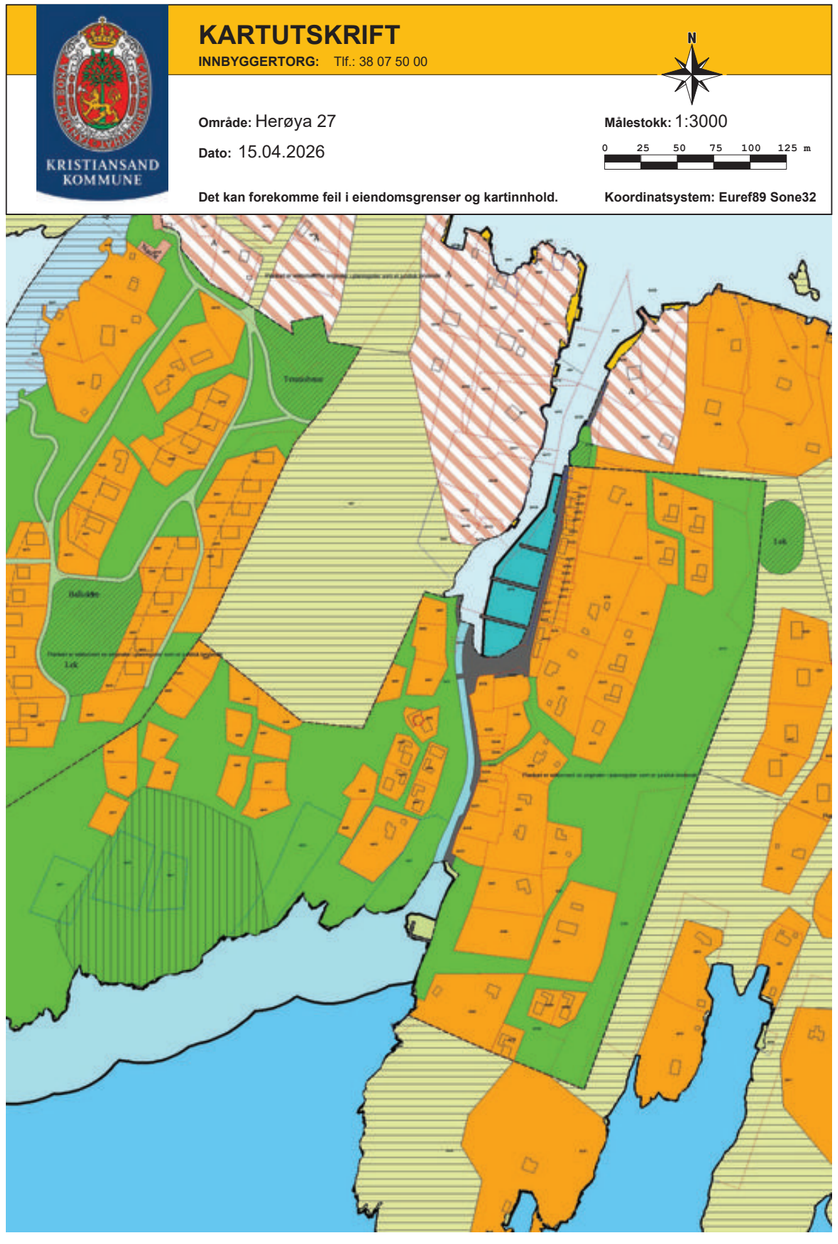
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål


KARTUTSKRIFT
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00
N
Område: temakart
Målestokk: 1:3000
Dato: 15.04.2026
0 25 50 75 100 125 m
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.
Koordinatsystem: Euref89 Sone32
KRISTIANSAND KOMMUNE





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 begrensningslinje 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 bygnings-vedtekter som gjelder for Kristiansand kommune.

§10.

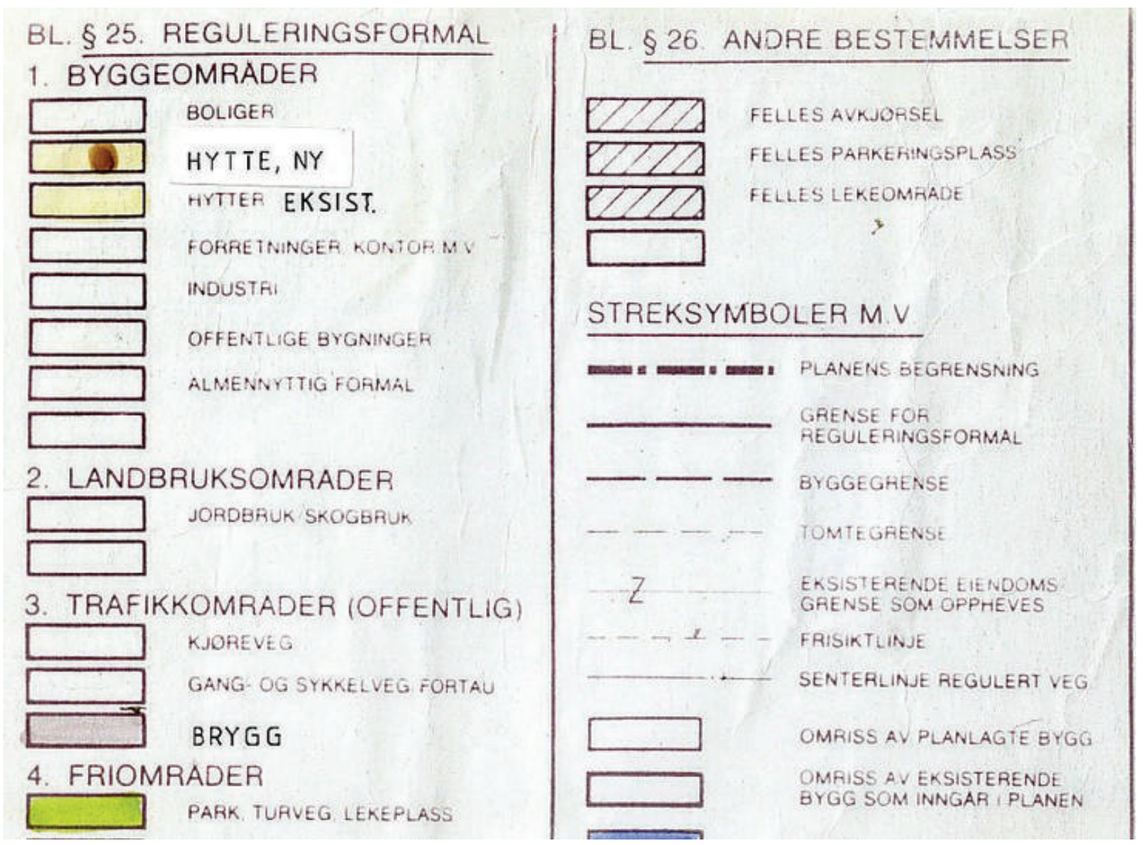
Før byggemelding kan behandles, skal det forelegges en bebyggelsesplan som i detalj viser bygningens plassering m.m. Planen skal også vise hvordan søppel og renovasjon skal ordnes.

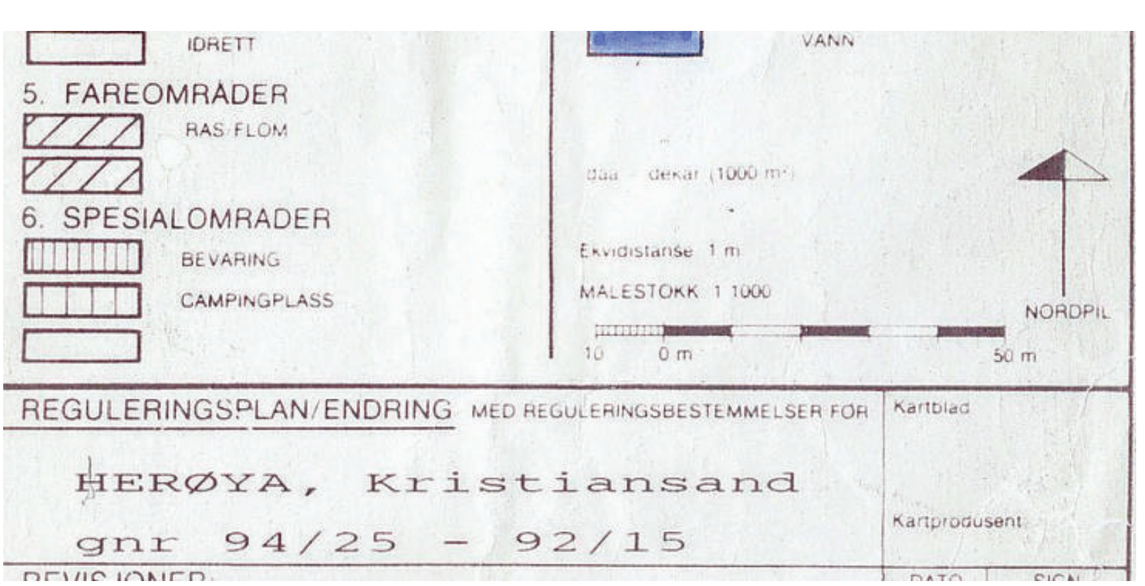
§11.

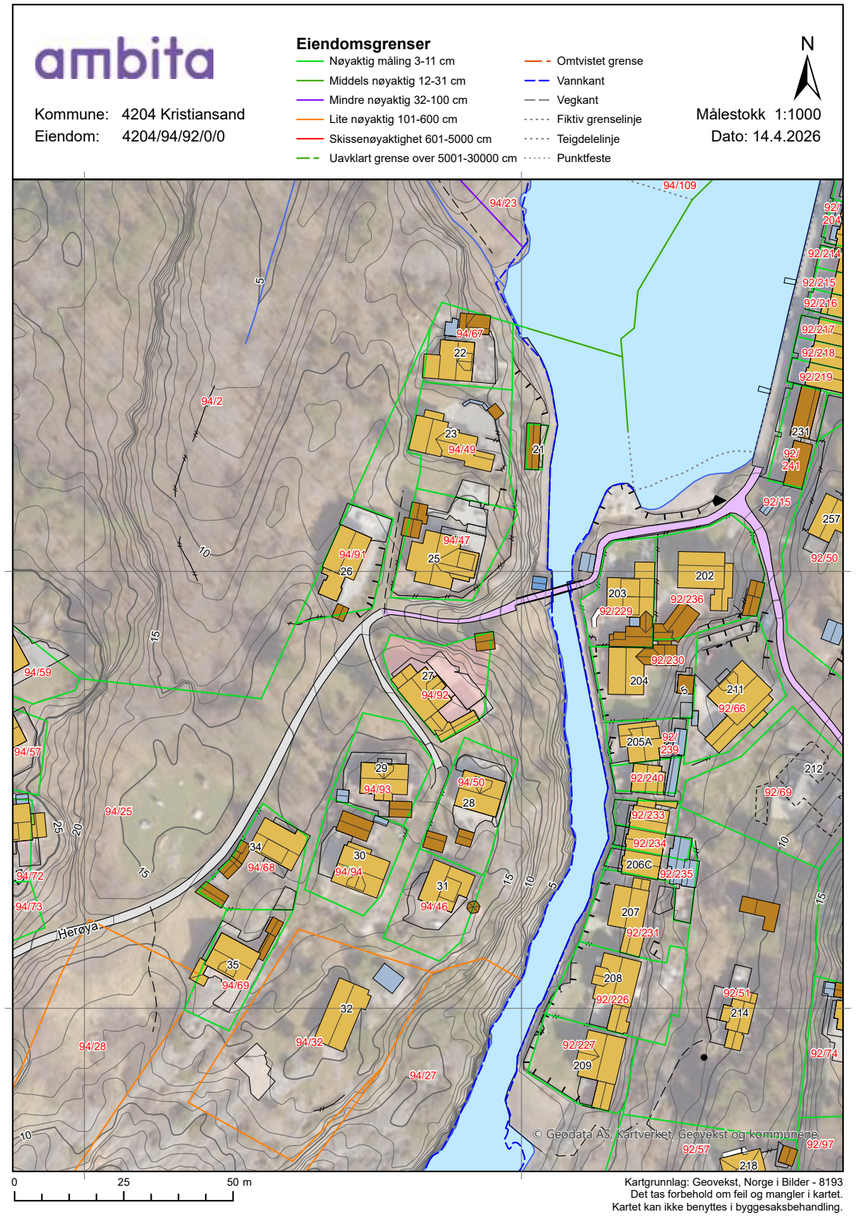
"Innenfor spesialområdet med formål bevaring er det en gravrøys, som er fredet i medhold av Lov om Kulturminner av 9. juni 1978. Området er merket med R på reguleringskartet. Området må ikke endres uten i samråd med bygningsrådet og fylkeskonservatoren."

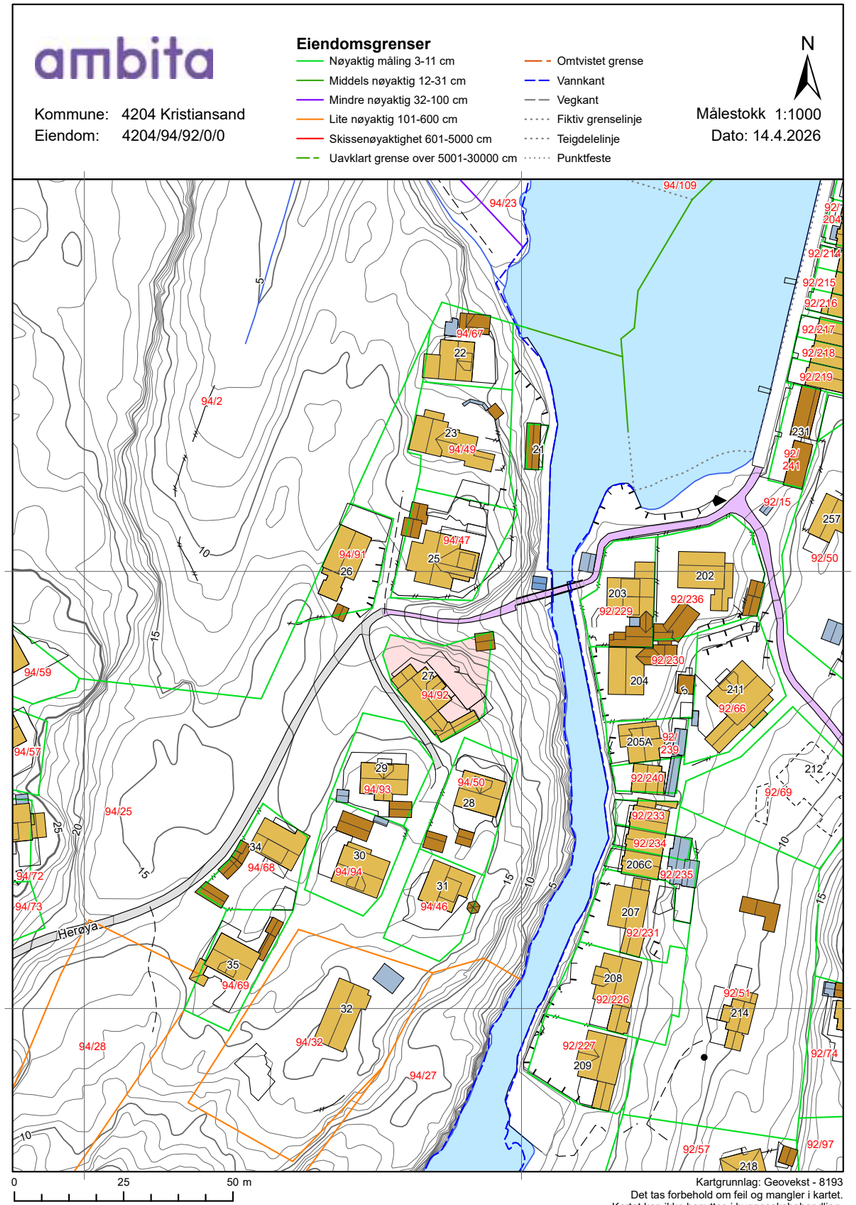
Kristiansand 28. januar 1991.




BL. § 25. REGULERINGSFORMAL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
HYTTE, NY
HYTTER EKSIST.
FORRETNINGER, KONTOR M.V
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK/SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
BRYGG
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMS GRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN


IDRETT
5. FAREOMRÅDER
RAS, FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARING
CAMPINGPLASS
VANN
daa = dekar (1000 m²)
Ekvidistanse 1 m
MÅLESTOKK 1:1000
NORDPIL
10 0 m 50 m
REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
HERØYA, Kristiansand
gnr 94/25 - 92/15
Kartblad
Kartprodusent
REVISJONER
DATO
SIGN


ambita
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/94/92/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026
Herøya
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/94/92/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026
Herøya
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

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

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 94, Bruksnr 92	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Herøya 27, gatenr 20113 4639 Kristiansand S	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1904 12	Randesundøyane Randesund
Oppdatert:	12.12.2024	**Kirkesogn:**	5010301	Randesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

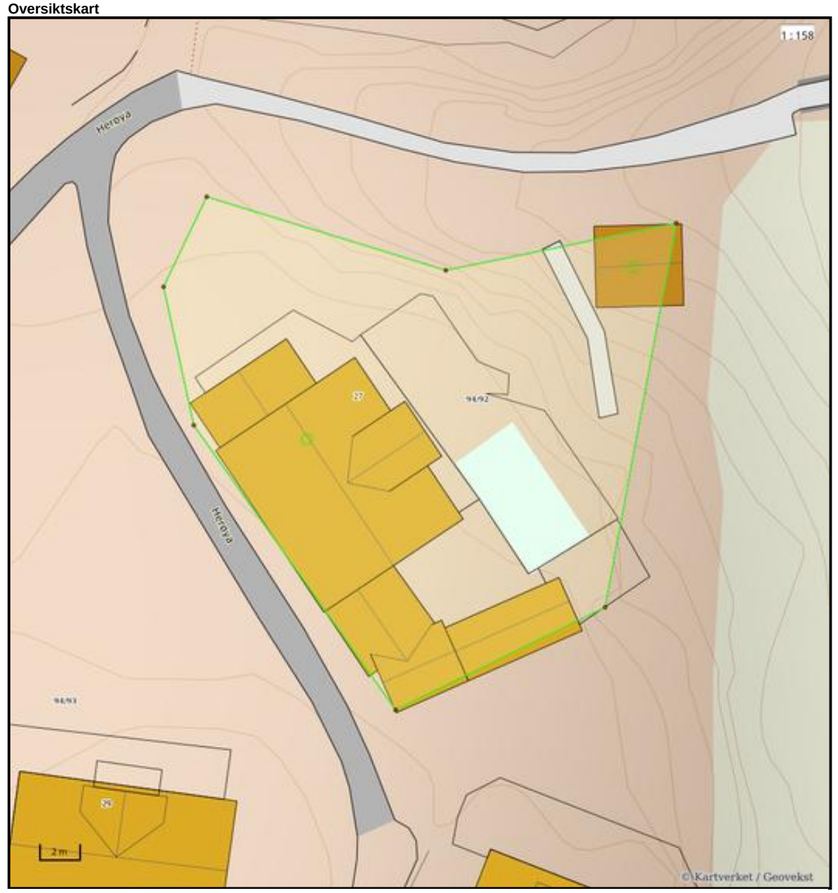
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



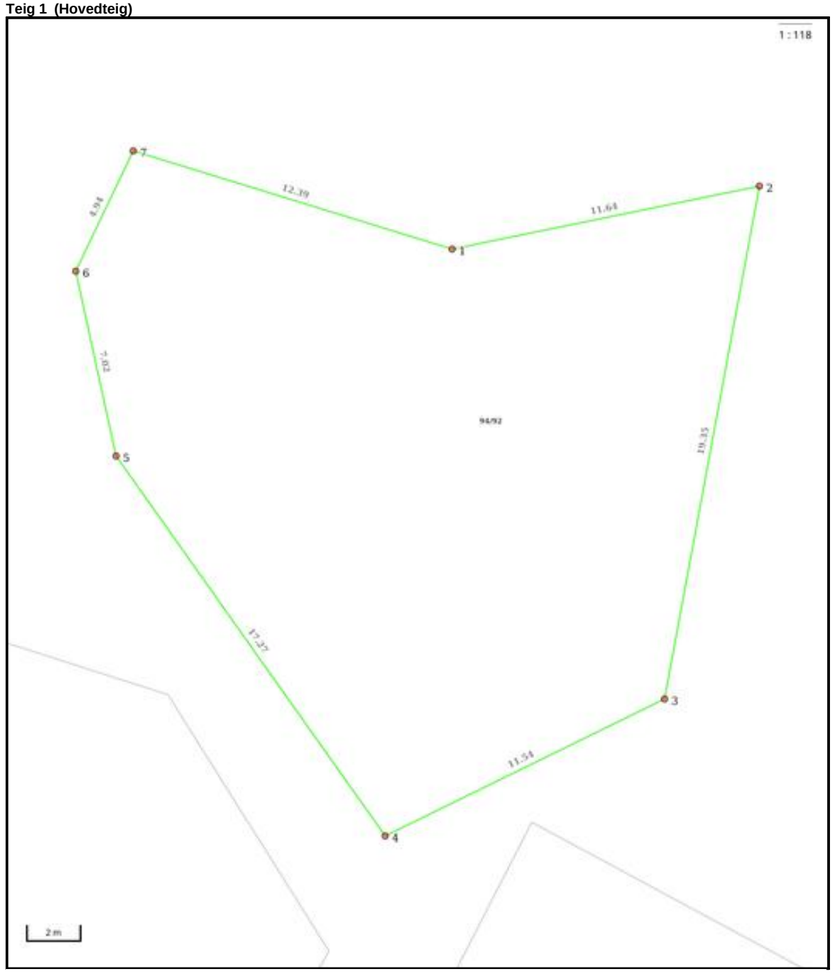
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 415,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	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

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

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**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

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

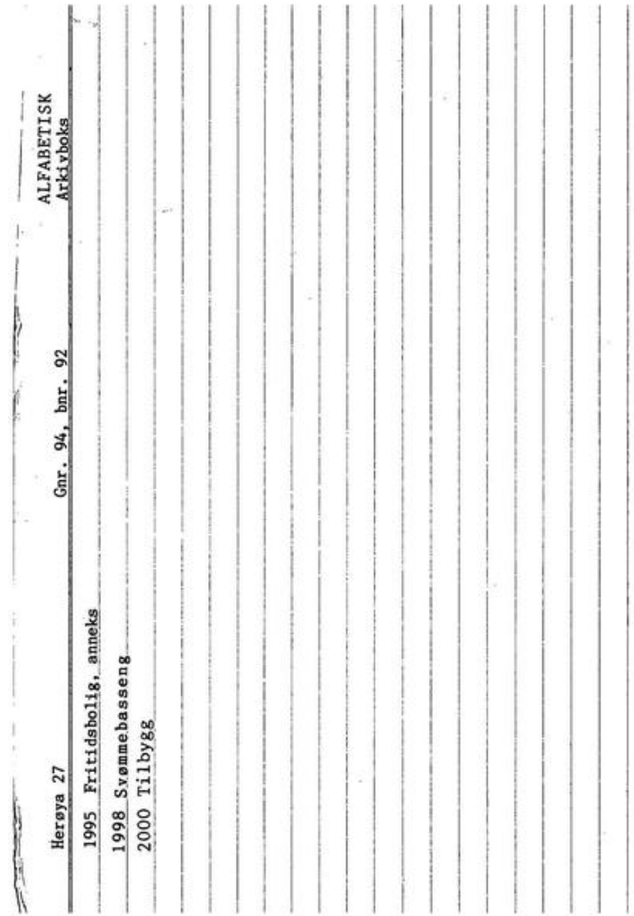
1996/2468-1/93 19.02.1996 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 94 BNR: 25

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

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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


ALFABETISK
Arkivboks

Gnr. 94, bnr. 92

Herøya 27

1995 Fritidsbolig, anneks
1998 Svømmebasseng
2000 Tilbygg

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.04.2026 15:08 – Sist oppdatert 14.04.2026 15:07
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

00520002777 KOPI

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Kaspersen Thor Aksel
Vardåsveien 123
4638 KRISTIANSAND

Deres ref. | Vår ref. EP/95/9277/951569/L42 | Dato:12.09.1995

HERØYA 27 - FRITIDSBOLIG OG ANNEKS - GODKJENNING

Det vises til søknad om byggetillatelse mottatt 17.08.95, tilleggsopplysninger mottatt i brev datert 07.09.95 og befaring 11.09.95.

Tomtegrensene er endret noe i forhold til reguleringsplanen og fritidsboligen på eiendommen er søkt plassert 1,0 meter fra grense mot syd-vest. Plasseringen er gjordt i samarbeid med byggmester Einar Frustøl. Dersom deler av fritidsbolig på Herøya 29 kommer nærmere bebyggelsen på nr. 27 enn 8,0 meter, må dette utføres som min. B30.

Fritidsboligen på nr. 27 er plassert lavt i terrenget, slik at plan- og bygningssjefen finner å kunne godkjenne søknaden og gi byggetillatelse på følgende vilkår:

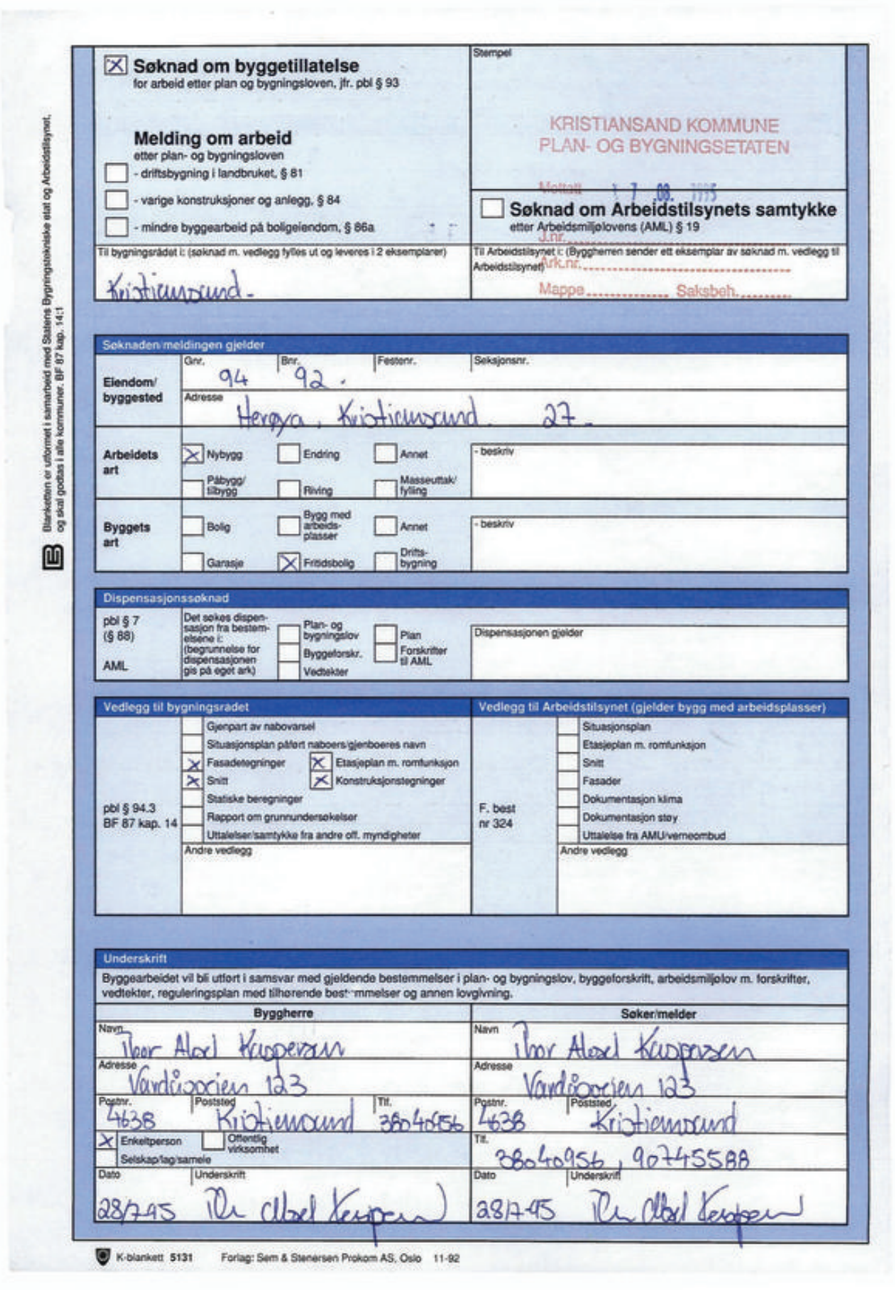
1. Plan-og bygningsetaten skal varsles for kontroll av bygningens høyde og plassering i marken før arbeidet igangsettes, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.14:3.
   Plassering er kontrollert i marka 11.09.95.
2. Thor A. Kaspersen er godkjent som ansvarshavende 11.09.95.
   Godkjenning ligger vedlagt.
3. Knevegger reduseres til 50 cm.
4. Rørleggerarbeidet - inkl.graving av grøfter for vann- og avløps-ledninger med kummer - anmeldes til og skal være godkjent av ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.
5. Fritidsbolig skal ha røykvarsler, jfr. Byggeforskrift 1987, kap.31:53.
6. Plan- og bygningsetaten skal ha melding når byggearbeidene igangsettes og varsles før bygningen tas i bruk.
7. Gebyr kr. 3185,- må innbetales. Regning vil bli ettersendt til Thor Aksel Kaspersen, Vardåsveien 123.

Forhold nevnt i pkt. 3 må ordnes snarest.

Med hilsen

Espen Pedersen
Avd.ing. (tlf. 38075540)

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



Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Byggningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

☒ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel: KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 17. 09. 1993

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer): Kristiansund

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)
J.nr. ..... Ark.nr. .....
Mappe ..... Saksbeh. .....

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 94	Bnr. 92	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse: Herøya, Kristiansund 27			
Arbeidets art	☒ Nybygg	☐ Endring	☐ Annet	- beskriv
	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling	
Byggets art	☐ Bolig	☐ Bygg med arbeidsplasser	☐ Annet	- beskriv
	☐ Garasje	☒ Fritidsbolig	☐ Driftsbygning	

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Byggeforskr. ☐ Vedtekter ☐ Plan ☐ Forskrifter til AML
Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet — pbl § 94.3, BF 87 kap. 14
☐ Gjenpart av nabovarsel
☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☒ Etasjeplan m. romfunksjon
☒ Snitt ☒ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser) — F. best nr 324
☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

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.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Thor Atle Kvipersen	Navn: Thor Atle Kvipersen
Adresse: Vardåsveien 123	Adresse: Vardåsveien 123
Postnr. 4638 Poststed Kristiansund Tlf. 38040956	Postnr. 4638 Poststed Kristiansund
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/samele	Tlf. 38040956, 90745588
Dato 28/7-95 Underskrift	Dato 28/7-95 Underskrift

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

2

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

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	☒ Ja ☐ Nei	Tillatt grad av utnytting: 100%
2. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal
3. Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense: 9,50 / Vegmidte / 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	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei
	☐ Riksveg/ fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
	☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei
5. Byggegrunn	☒ Fjell ☐ Sand ☐ Annet ..... ☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare?	- beskriv
6. Fundament	☐ Grunnmur ☒ Peler ☐ Annet ..... ☒ Bankett/ såle	- beskriv
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 utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	☒ Selvdrenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør	Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng
10. Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng	
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyproblemer? ☐ Ja ☒ Nei	Flystøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei
		Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a, BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, kreves egen søknad

		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer		1,5	
	Antall bruksenheter (NS 3940)		1	
	Bruksareal (NS 3940)	m2	98,3 m2	m2
	Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	113,8 m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	☒ 1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	☒ 1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	☒ 1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	0 Ved, 1 Oljefyr anlegg, 2 Oljefyr ildsted, ☒ El., 4 Oljefyr anl./el., 5 Oljefyr anl./ved, 6 Oljefyr ildst./el., 7 Oljefyr ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

3

Byggebeskrivelse

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

	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Stubbegulv plassert på peler, gulvkonstruksjon 48x198, isoleres med 20cm glava A matte. gulv av 22mm sponplater, sammfest. evt. støpt platting på 8cm. I sopor, 10x15cm ringmur m/armering
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	48x98 bindingsverk, 10 cm glava A matter, 10,ob plast innvendig, 12mm sammfest gips utvendig, 11 mm spon/pand innvendig. Stand på 30x48 lekter, pand 1 etg. 22x123 liggende, 2 etg. 22x98 sveitserbevirding stående. Vegund 2 etg 3x1,50m. Terrasse i front 1 etg. Anneks 4x6m i samme konstruksjon.
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	99x119 to rams, 12 ruter gjennomgående sprosser. 99x159 to rams. 16 ruter " 69x59 1 rams. 4 ruter " Dører. 150x200 dobbel 16 ruter, 70x200 enkel. 6 ruter. 80x200 type Reinbeard.
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	(lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) Reisverk 36x68 påkledd spon/panel 11-15mm. Bæreorgyer 48x98. Isoleres med 70mm glava B.
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	(lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller) Selvbærende 98x198. ligt på bærevegg og 115x300 laminat.
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	98x198 ferdige selvbærende takstoler, med 98x148 hundjelker takvinkel 38° 10mm sammfest taklinjer, D pupp, stolper 11x36, lekter 23x48. Isolasjon 15cm glava A matte, lufting: Icopleal luftepupp. Taksten. Dobbeltfalset Glassparnes rød engelsk.
	Takets, loftets ventilasjon m.v. Naturlig ventilasjon med luftepupper over glava, ventiler i begge ender av mønet.

Taktekking
[x] Takstein [x] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

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

4

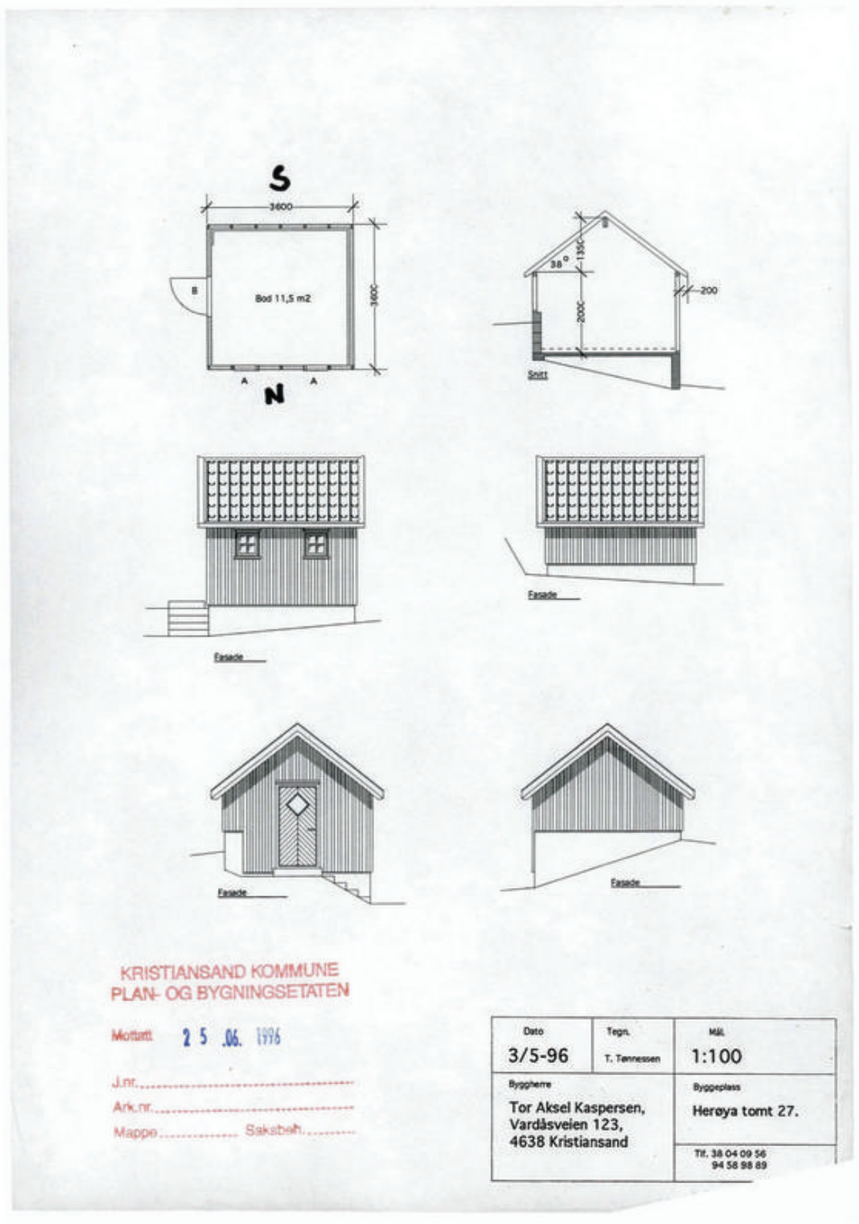
Tekniske krav

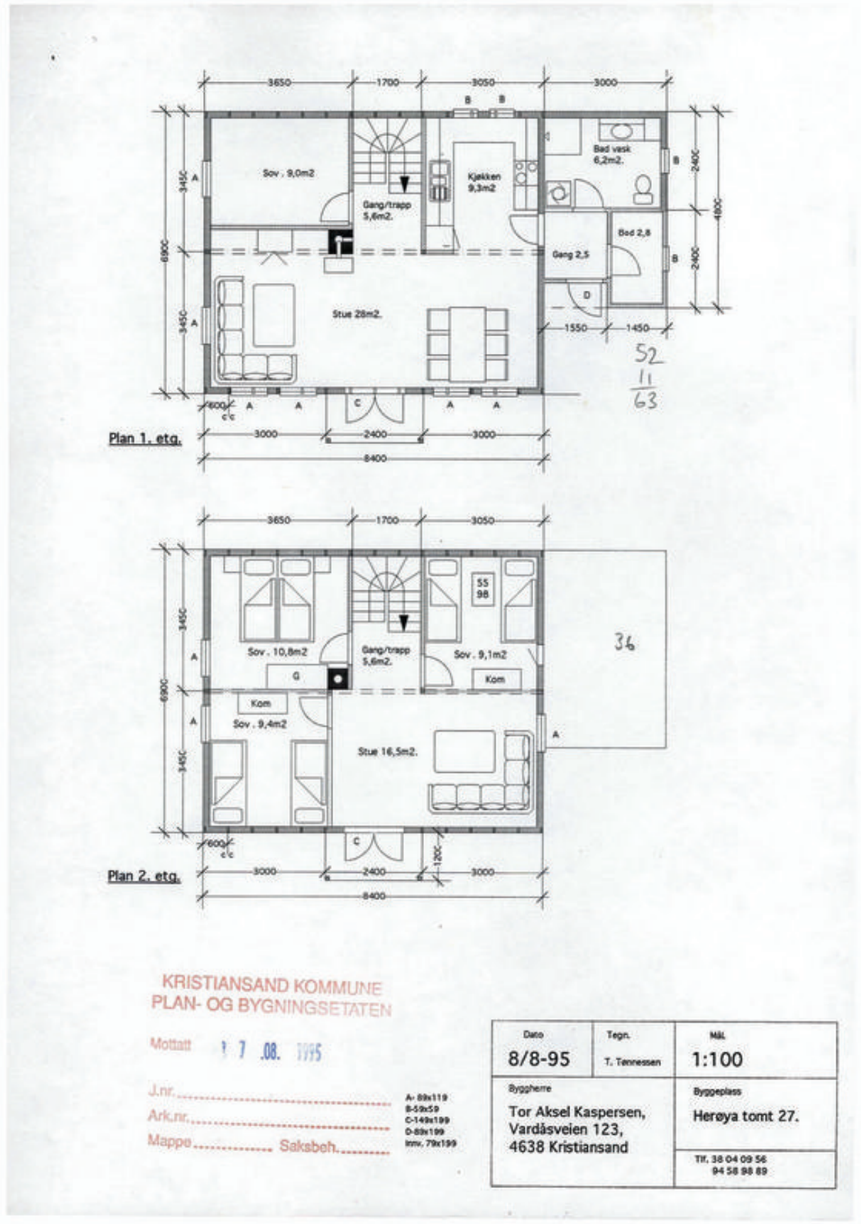
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

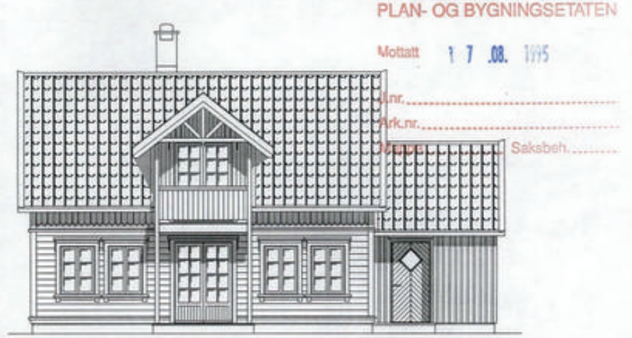
15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? [x] Ja [ ] Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [ ] Ikke krav

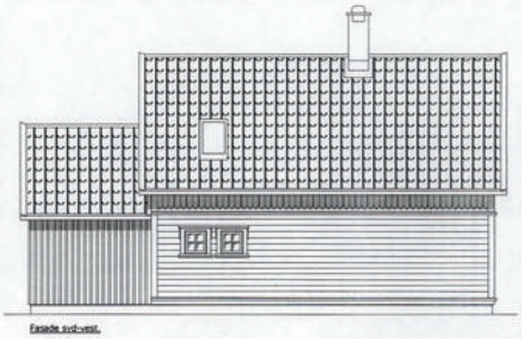
	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern	- branncelleinndeling	[ ] Ja [x] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	[ ] Ja [x] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- rømningsveier	[x] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	[x] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	[x] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	[ ] Ja [x] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
17. BF 87	**Har forskriftene krav til**		**Er evt. krav oppfylt?**		**- dokumentert i vedlegg/tegning nr.**
Kap. 41	- rom	[x] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja [x] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 42	- grunn og fundamenter	[x] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 43	- bygningsdeler	[x] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 44	- trapp og rampe	[x] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 46	- sanitæranlegg	[x] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 47	- ventilasjonsanlegg	[ ] Ja [x] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 48	- elektriske installasjoner og antenner	[x] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 49	- røykkanal og varmeanlegg	[x] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 51	- bæreevne og sikkerhet	[x] Ja	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 52	- lydforhold.	[ ] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 53	- varmeisolasjon og tetthet	[x] Ja [ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
* 54	- tilluftsrom	[ ] Ja [x] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	


S
3600
Bod 11,5 m2
3600
B
A
A
N
38°
1350
2000
200
Snitt
Fasade
Fasade
Fasade
Fasade
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 25 .06. 1996
J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksbeh.
Dato 3/5-96
Tegn. T. Tennessen
Mål 1:100
Byggherre
Tor Aksel Kaspersen,
Vardåsveien 123,
4638 Kristiansand
Byggeplass
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


3650
1700
3050
3000
Sov . 9,0m2
Gang/trapp
5,6m2.
Kjøkken
9,3m2
Bad vask
6,2m2.
Bod 2,8
Gang 2,5
Stue 28m2.
6900
3450
2400
4800
1550
1450
600 c'c
3000
2400
8400
Plan 1. etg.
52
11
63
Sov . 10,8m2
Gang/trapp
5,6m2.
Sov . 9,1m2
Kom
Sov . 9,4m2
Stue 16,5m2.
36
Plan 2. etg.
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 17 .08. 1995
J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksbeh.
A- 89x119
B-59x59
C-149x199
D-89x199
Inng. 79x199
Dato 8/8-95
Tegn. T. Tennessen
Mål 1:100
Byggherre
Tor Aksel Kaspersen,
Vardåsveien 123,
4638 Kristiansand
Byggeplass
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



Fasade nord-øst



Fasade syd-vest.

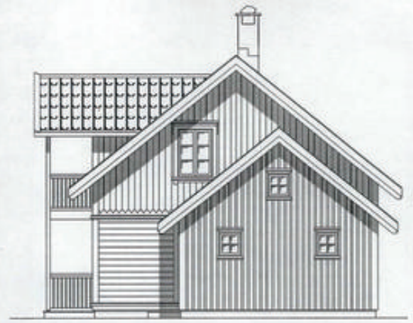
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 17.08.1995

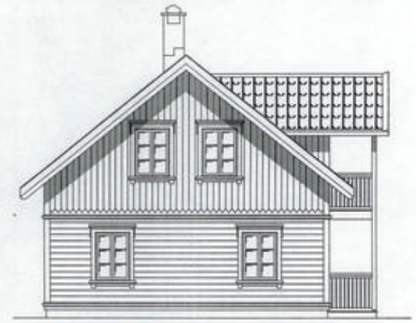
J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksbeh.

Dato	Tegn.	Mål.
8/8-95	T. Tønnessen	1:100
Byggherre: Tor Aksel Kaspersen, Vardåsveien 123, 4638 Kristiansand		Byggeplass: Herøya tomt 27.
		Tlf. 38 04 09 56 94 58 98 89

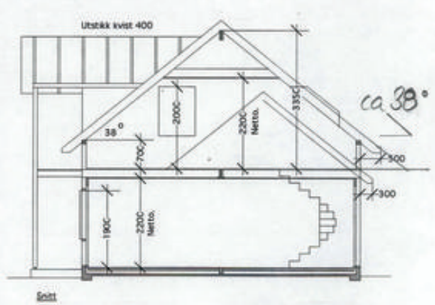
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Fasade nord-vest



Fasade syd-øst.



Snitt

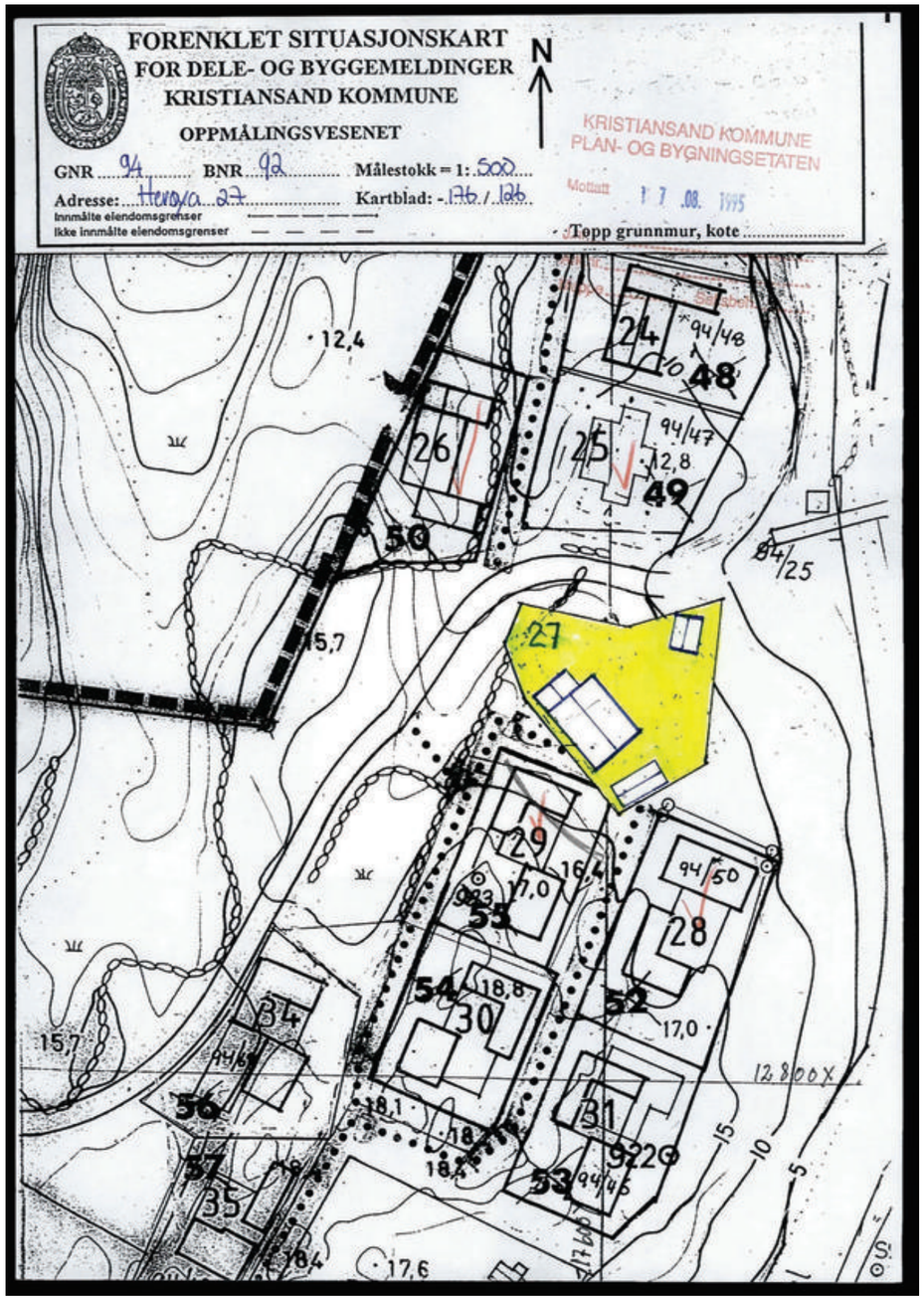
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 17.08.1995

J.nr.
Ark.nr.
Mappe Saksbeh.

Dato	Tegn.	Mål.
8/8-95	T. Tønnessen	1:100
Byggherre: Tor Aksel Kaspersen, Vardåsveien 123, 4638 Kristiansand		Byggeplass: 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



KOPI

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Thor Aksel Kaspersen
Knarrevikveien 23
4638 KRISTIANSAND

Deres ref. Vår ref. Dato:06.04.1999
1EP/99/408/000951569

HERØYA 27 - SVØMMEBASSENG

Det vises til tidligere korrespondanse i saken.

Saken har vært oversendt Statens Bygningstekniske etat, som har uttalt seg i brev datert 26.03.99. Kopi vedlagt.

Plan- og bygningssjefen godkjenner dermed omsøkte sikringsanordning.

Det bemerkes at dersom bassenget tappes for vann, må det sikres forsvarlig på annen måte slik at ingen kan falle oppi.
Duken ansees ikke å være tilstrekkelig sikring i slikt tilfelle.

Med hilsen

Peder Dalen

Espen Pedersen
Avd.ing. tlf.38075540

Gjenpåart: Adv. Arne Ragnvald Stray, Banehaven 18, 4613 KRS.

Fjordblink Norge A/S
Korsvik
4638 Kristiansand

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 28 MAR
J.nr.
Ark.nr.
Mappe ..... Saksbeh.....

Kristiansand Kommune
Plan og bygningsetaten
Tollbodgt.22
4604 Kristiansand

Bygging av svømmebasseng Herøya 27.

Byggherre:
Thor Aksel Kaspersen

Vedlagt følger plan for bygging av svømmebasseng på eiendom Herøya 27.
Bassenget får et ytre mål på 6,5 X 3,5 med høyde på 1,5 meter.
Bunn i basseng blir støpt med 15 cm betong som armeres med matter og vinkelarmering som bindes opp i vegger som blir satt opp av "Fundablokker" med 25 cm tykkelse.
Disse armeres og fylles opp med betong C25.
Bassengets volum blir på 33 kubikkmeter og fyllehøyde med vann blir 1,4 meter.

Overdekning:
Bassenget blir overdekket med SAFE-T COVER se vedlegg 5a.
Dette er et trekk som er godkjent for overdekning av bassenger for å forhindre utilsiktet bruk eller fall i basseng.

Teknisk rom:
Der vil i tilknytning til basseng bli bygd et teknisk rom, dette vil ha en størrelse på 2 x 2 meter og total høyde på 1,8 meter i terreng. Dette rommet blir fastmontert til bassenget og blir en forlengelse av dette.

Med hilsen.

Thor Kaspersen.

Blanketten er godkjent av Statens bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner.

☒ **Søknad om tillatelse til tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-15.
(Ett-trinns søknadsbehandling)

☐ **Søknad om enkle tiltak**
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf. SAK § 16

Stempel: KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN Mottatt 28 MAR

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
~~etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19~~
(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl.)

Til bygningsmyndigheten i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)
Kristiansand

Til Arbeidstilsynet: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 98 | Bnr. 92 | Festenr. | Seksjonsnr. | Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse Herøya 27

Tiltakets art pbl § 93
(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf. pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)
☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
☐ Varige konstruksjoner og anlegg
☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
☐ Bruksendring
☐ Riving
☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenhet, bolig mv.
☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
☐ Vesentlig terrenginngrep
☐ Anlegg av veg/p-plass
Spesifiser kort tiltakets art

Byggets/ anleggets art
☐ Bolig ☐ Fritidsbolig
☐ Garasje ☐ Driftsbygning i landbruket
☐ Bygg med arb.plasser ☒ Annet
Beskriv: Svømmebasseng m. tekniske rom.

Dispensasjonssøknad (gjelder ikke ved søknad om enkle tiltak)
pbl § 7 (§ 88) AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Arealplaner
☐ Forskrifter til pbl ☐ Forskrifter til AML
☐ Kommunale vedtekter til pbl
Beskriv

Forhåndskonferanse
Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja – Dato(er)

Ansvar
Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei
Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr. 1 og 2
Søknad om ansvarsrett for
– ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr. 3 og 1
– ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr. 3 og 1
– ansvarlig utførende foretak og evt. samordner: Vedlegg nr. 2, 4
– ansvarlig kontrollerende for utførelsen: Vedlegg nr. 2, 4
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.

Kontroll
Kontrollplan for prosjekteringen | Vedlegg nr. | Kontrollplan for utførelsen | Vedlegg nr.

Opplysninger vedr. Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til arbeidsmiljøloven, best.nr. 534)
Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf. bhf § 6)? ☐ Ja ☐ 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)? ☒ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)
Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf. bhf § 9)? ☐ Ja ☒ Nei

NBR nr. 5152 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

2

Opplysninger til søknaden

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Arealdisponering

1. Planstatus ☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan
Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv | Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei | Tomteareal 416 m²

3. Bebyggelsen – størrelse

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (NS 3940)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	24 m²	24 m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 100%

4. Avstand

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	2m		

Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei
Er ansv. søker kjent med om det går priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☒ Nei
Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? ☐ Ja ☐ Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

				Vedlegg nr.
5. Grunnforh. pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
6. Rasfare mv.	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
7. Miljøforh. pbl § 68	☒ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67
Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:
☐ Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
☐ Kommunal veg — Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
☒ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei

9. Vannforsyning pbl §§ 65, 67
Tilknyttet
☒ - offentlig vannverk ☒ - privat vannverk
☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
Beskriv
Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

10. Avløp pbl §§ 66, 67
☒ Offentlig avløpsanlegg ☒ Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☑ Ja ☐ Nei
Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/tilpasning SAK § 14 nr. 4 e
Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk? ☐ Ja ☒ Nei
Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt? ☐ Ja ☐ Nei
Beskriv
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 veger. Vedlegg nr.

3

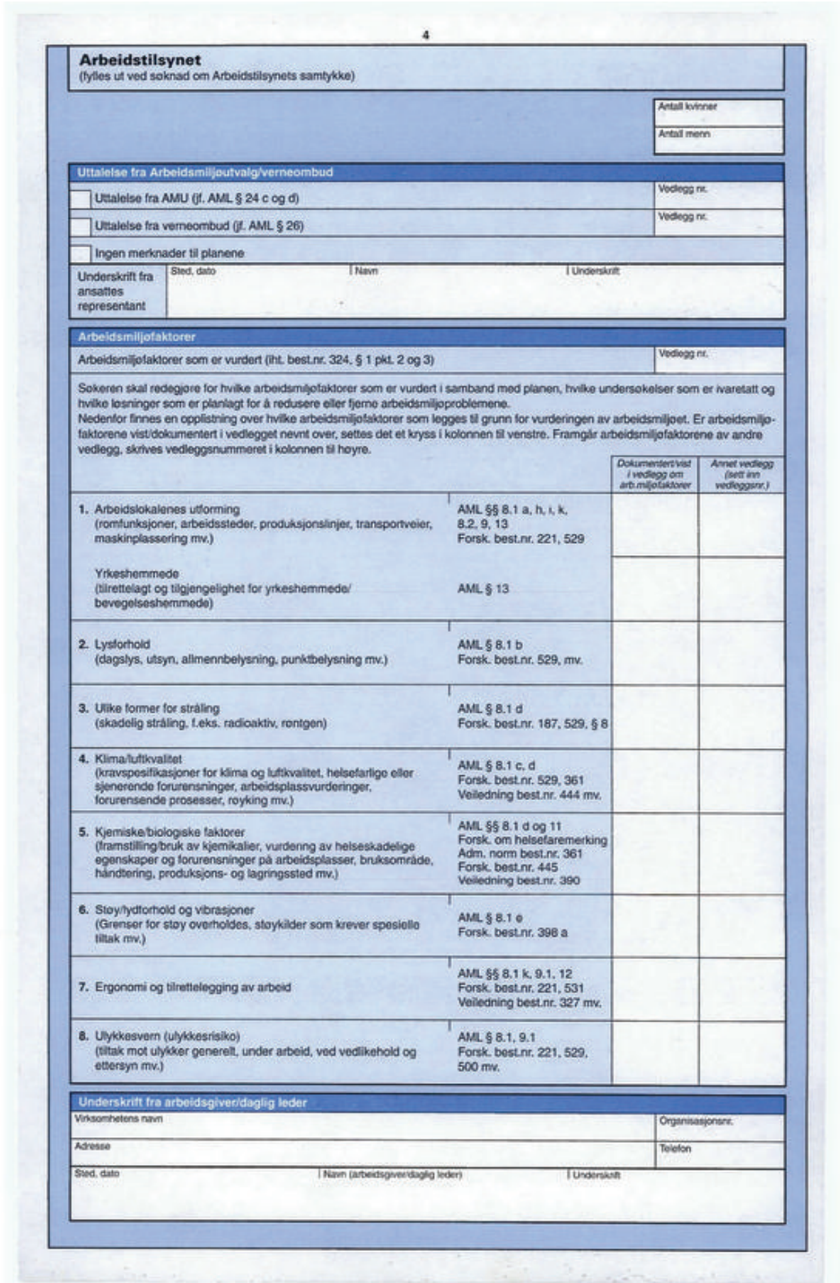
Valg av prosjekteringsforutsetninger

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 etter 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.

		Antall etasjer	
Bruksformål pr. etasje:			
Areal pr. etasje:		Areal totalt	Evt. persontall

se vedlegg nr. 5

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen				TEK/Veiledning til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ Alternativ analyse
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 røyk, 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				
	Rømning av personer, jf. TEK § 7-27				
	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf. TEK § 7-28				
Plassering og bæreevne jf. TEK § 7-3	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf. TEK § 7-31	Pålitelighetsklasse			
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf. TEK § 7-32	Sikkerhetsklasse			
	Konstruksjonssikkerhet, jf. TEK § 7-33				
Sikkerhet i bruk, jf. TEK § 7-4					
Energiforbruk jf. TEK § 8-2	Energi og effekt, jf. TEK § 8-21				
	Tetthet, jf. TEK § 8-22	Lekkasjetall m³/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				
	Termisk inneklima, jf. TEK § 8-36				
	Fukt, jf. TEK § 8-37				
Lydforhold og vibrasjoner jf. TEK § 8-4	Lydforhold, jf. TEK § 8-4				
	Evt. beskyttelse mot vibrasjoner, jf. TEK § 8-43				
Ytre miljø, jf. TEK § 8-5 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				
Brukbarhet, jf. TEK kap. X					



4

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

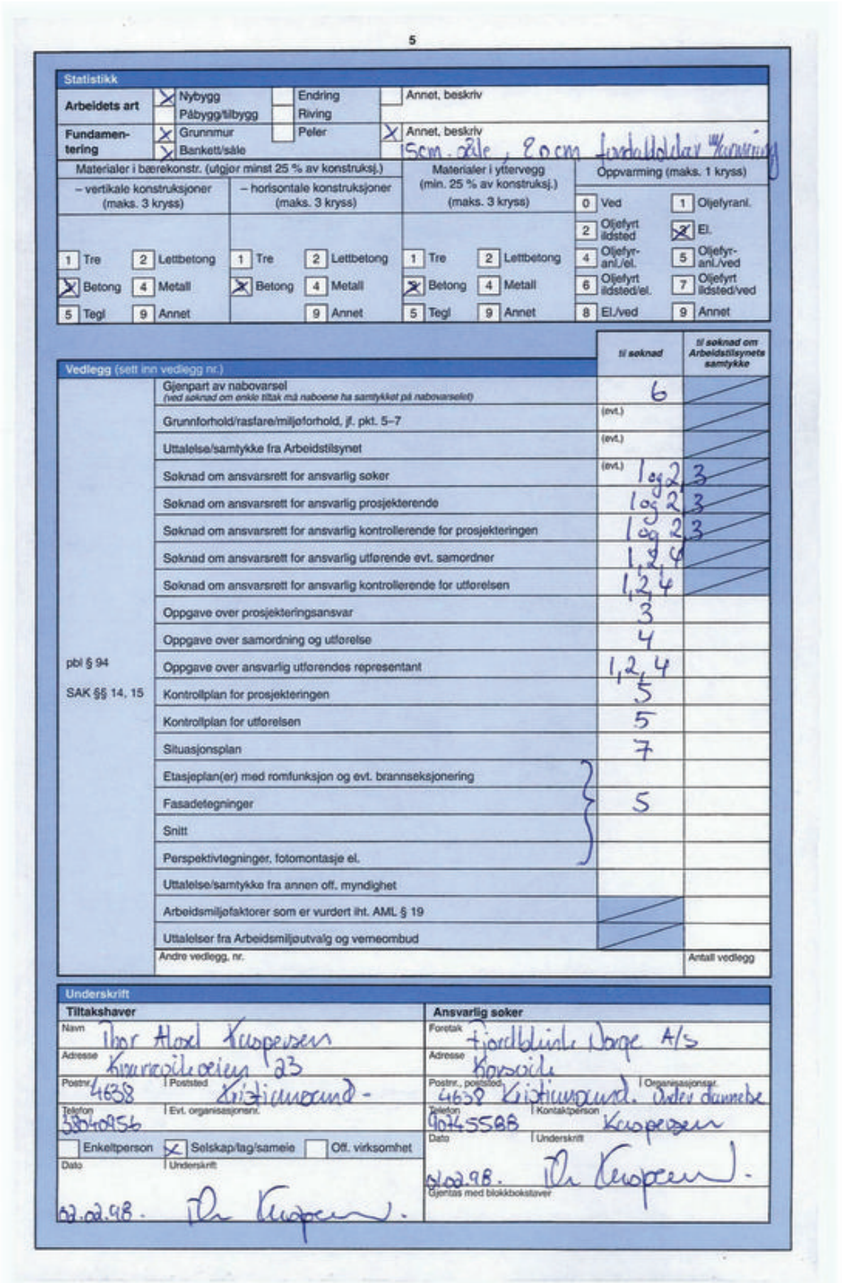
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht. best.nr. 324, § 1 pkt. 2 og 3) — Vedlegg nr.

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivaretatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.
Nedenfor finnes en opplistning 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/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr.)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering 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, røyking 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 (Grenser 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 generelt, 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



5

Statistikk

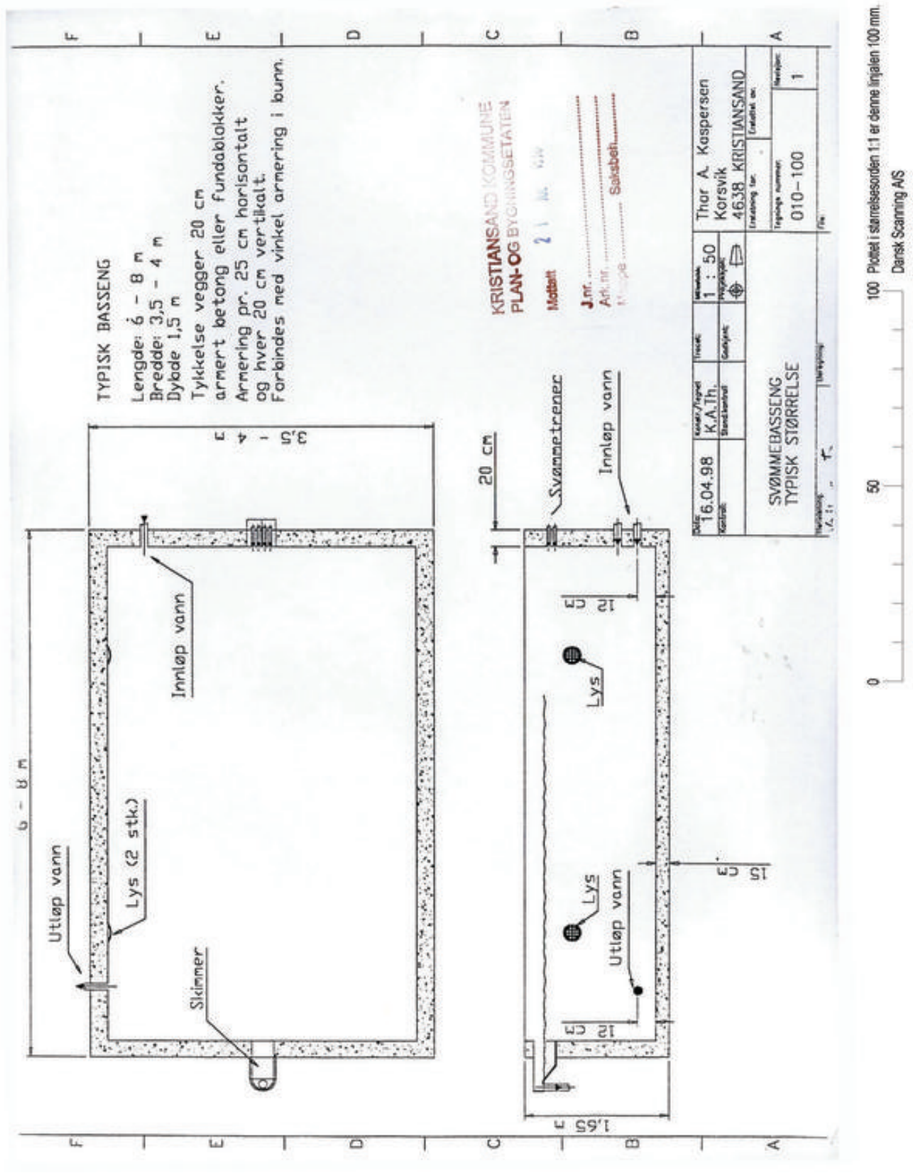
Arbeidets art	X Nybygg	☐ Endring	☐ Annet, beskriv	
	☐ Påbygg/tilbygg	☐ Riving		
Fundamentering	X Grunnmur	☐ Peler	X Annet, beskriv	15cm såle, 80cm frostfoldar
	X Bankett/såle			

Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.) – vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	– horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
1 Tre, 2 Lettbetong, X Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, X Betong, 4 Metall, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, X Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	0 Ved, 1 Oljefyranl., 2 Oljefyrt ildsted, X El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildsted/el., 7 Oljefyrt ildsted/ved, 8 El./ved, 9 Annet

Vedlegg (sett inn vedlegg nr.)		til søknad	til søknad om Arbeidstilsynets samtykke
	Gjenpart av nabovarsel (ved søknad om enkle tiltak må naboene ha samtykket på nabovarselet)	6	
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf. pkt. 5–7	(evt.)	
	Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt.)	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	(evt.) 1 og 2 3	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende	1 og 2 3	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen	1 og 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	
pbl § 94	Oppgave over ansvarlig utførendes representant	1, 2, 4	
SAK §§ 14, 15	Kontrollplan for prosjekteringen	5	
	Kontrollplan for utførelsen	5	
	Situasjonsplan	7	
	Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt. brannseksjonering		
	Fasadetegninger	5	
	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

Underskrift

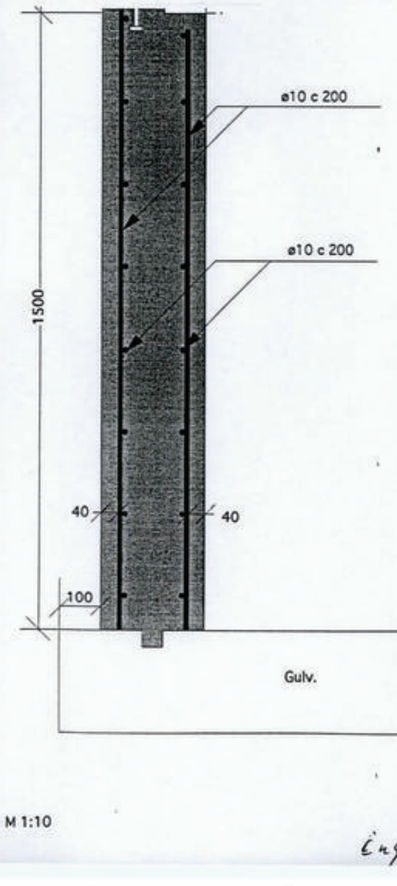
Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Navn: Thor Aksel Kruspersen	Foretak: Fjordblikk Norge A/S
Adresse: Kvarvsøileveien 23	Adresse: Kjørsvik
Postnr.: 4638 Poststed: Kristiansand	Postnr., poststed: 4638 Kristiansand. Organisasjonsnr.: Under dannelse
Telefon: 38040956 Evt. organisasjonsnr.	Telefon: 90455588 Kontaktperson: Kruspersen
☐ Enkeltperson ☒ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	Dato: 01.02.98. Underskrift: Th. Kruspersen.
Dato: 02.02.98. Underskrift: Th. Kruspersen.	Gjentas med blokkbokstaver



Fjordblink Norge A/S
Korsvik
4638 Kristiansand

SVØMMEBASSENG

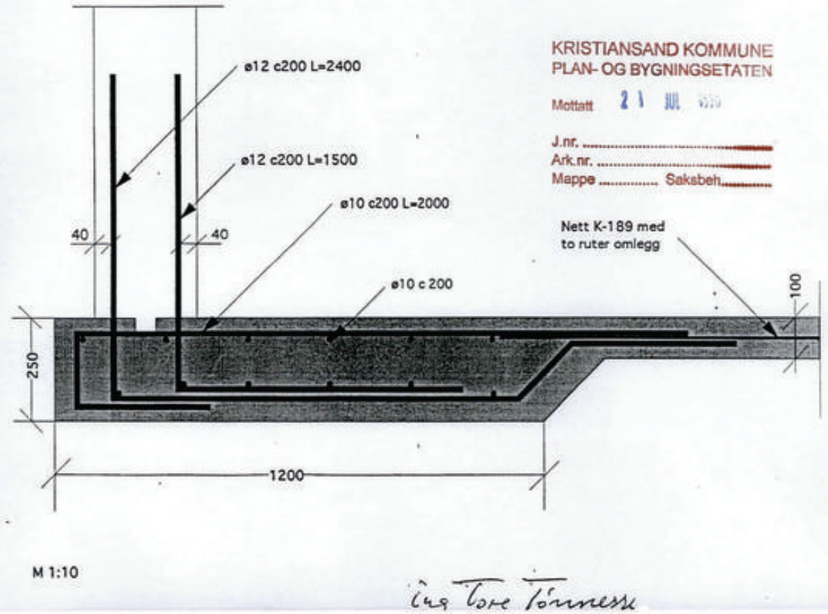
Høyde: 140 - 150 cm
Lengde: 500 - 800 cm
Bredde: 300 - 400 cm



Fjordblink Norge A/S
Korsvik
4638 Kristiansand

SVØMMEBASSENG

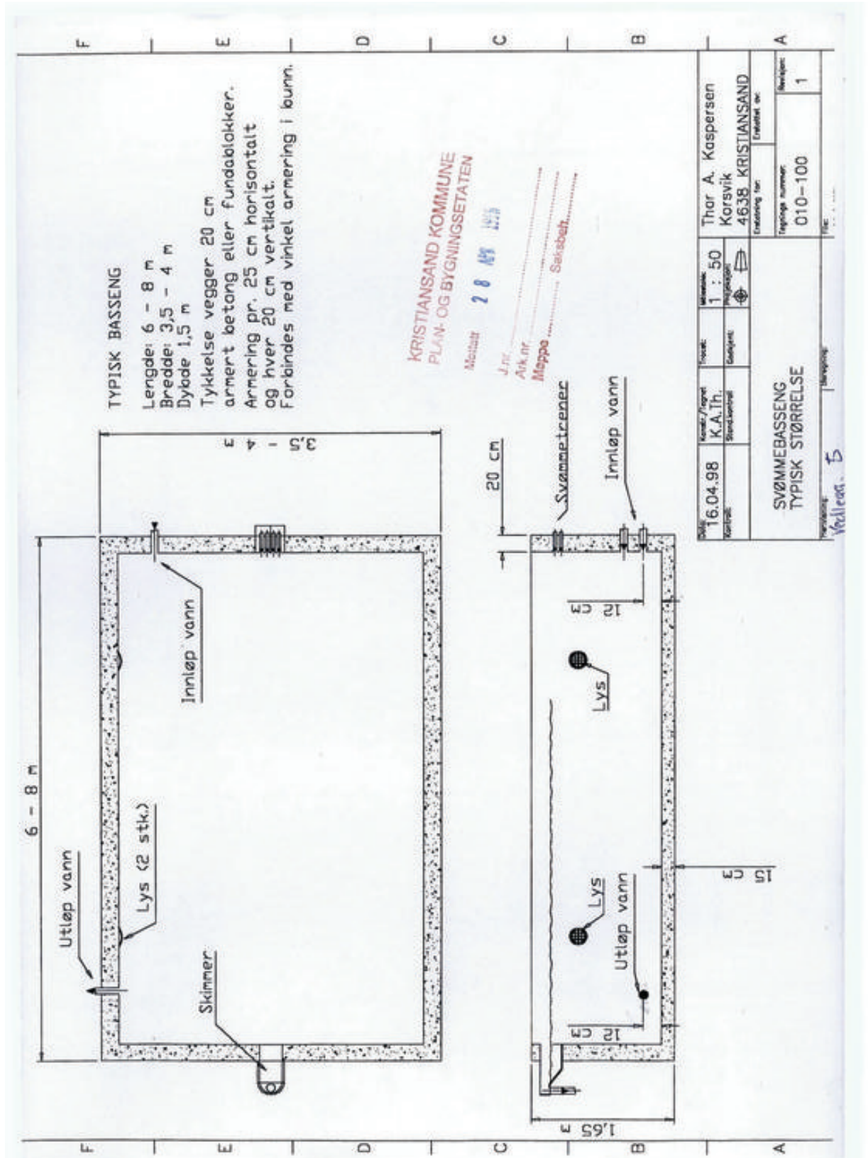
Høyde: 140 - 150 cm
Lengde: 500 - 800 cm
Bredde: 300 - 400 cm



KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 21 JUL 1998
J.nr. .....
Ark.nr. .....
Mappe ..... Saksbeh.....

Ing Tore Tønnessen

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



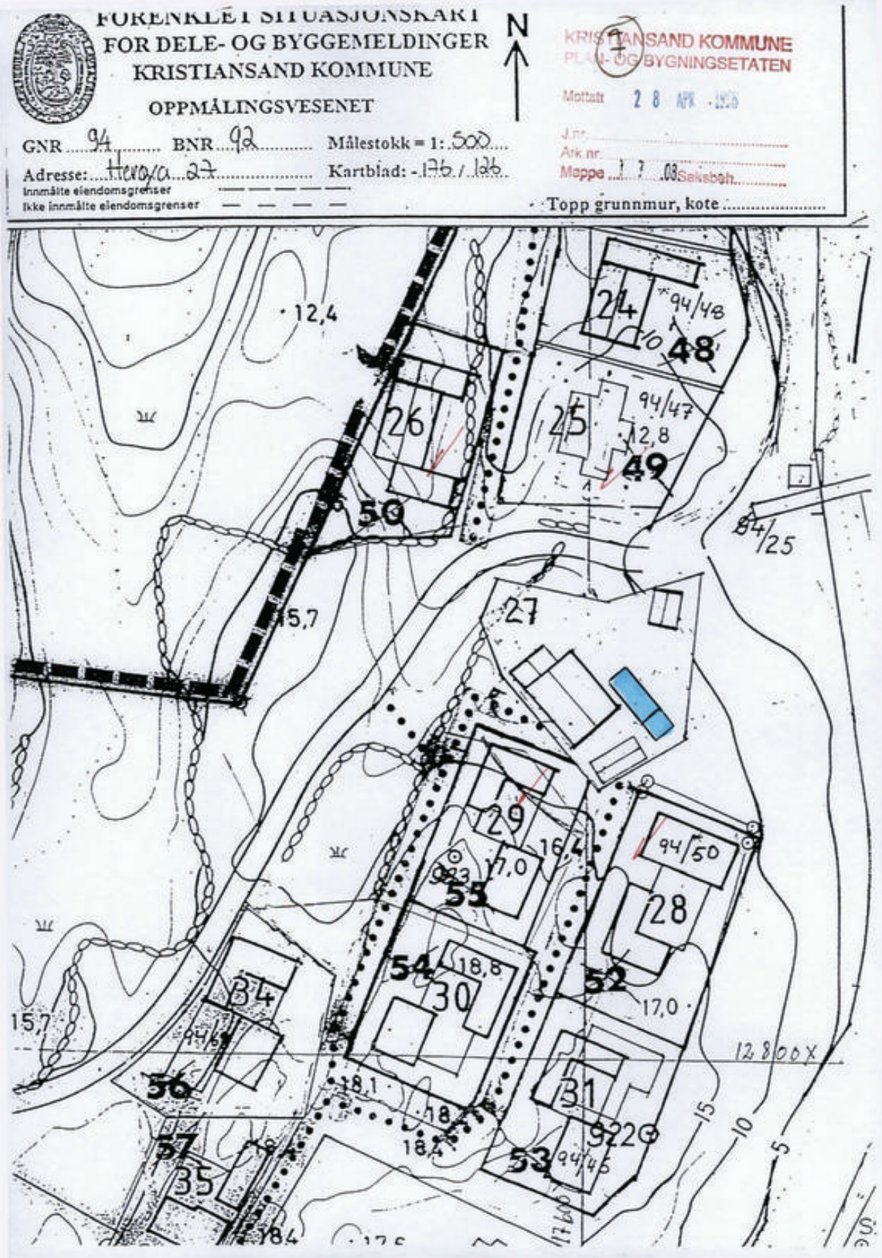
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

N

KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Mottatt 28 APR 1999
J.nr.
Ark.nr.
Mappe 17 03 Saksbeh.

GNR 94 BNR 92 Målestokk = 1: 500
Adresse: Herøya 27 Kartblad: -176 / 186
Innmålte eiendomsgrenser
Ikke innmålte eiendomsgrenser
Topp grunnmur, kote



0052001247 4 KOPI

KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAK

Thor A. Kaspersen
Knarrevikveien 23
4638 KRISTIANSAND S

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

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:	Knarrevikveien 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.

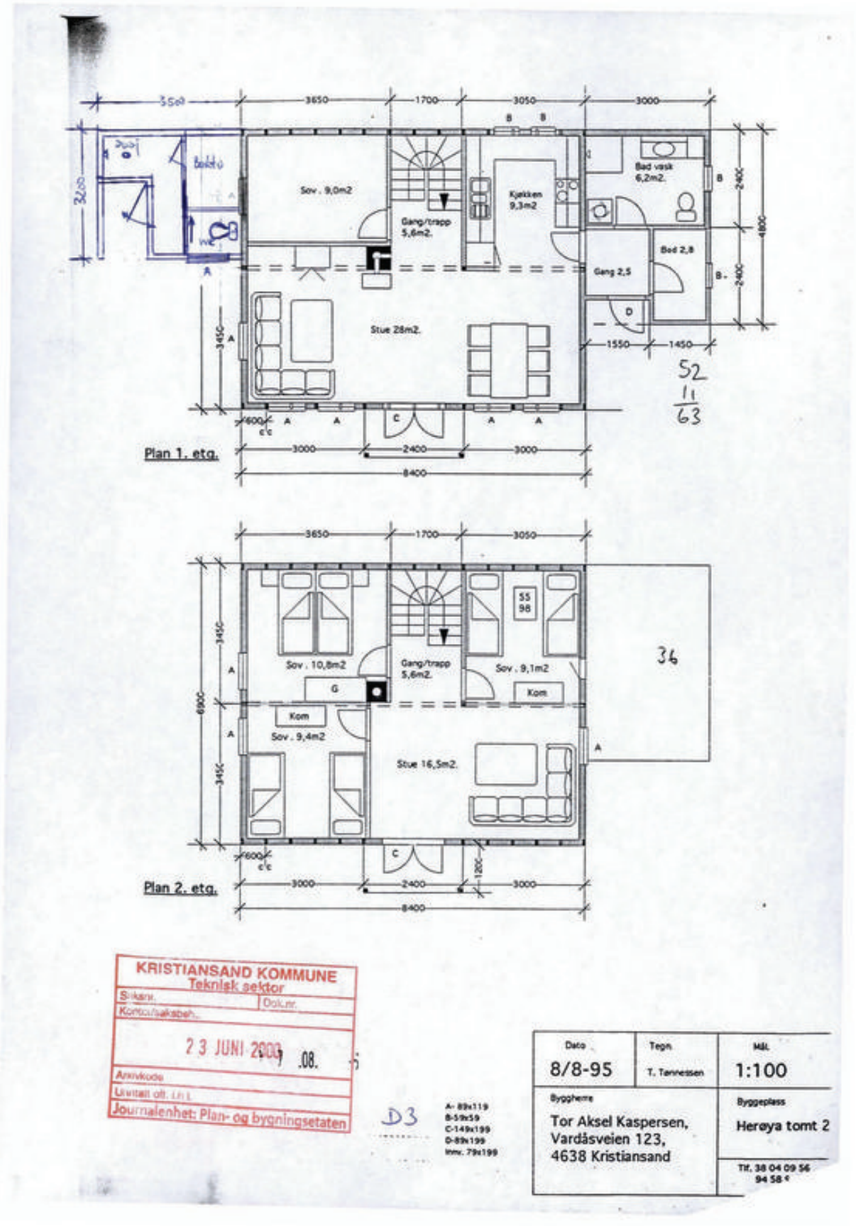
Med hilsen
Espen Pedersen
Pedersen Espen
Saksbehandler

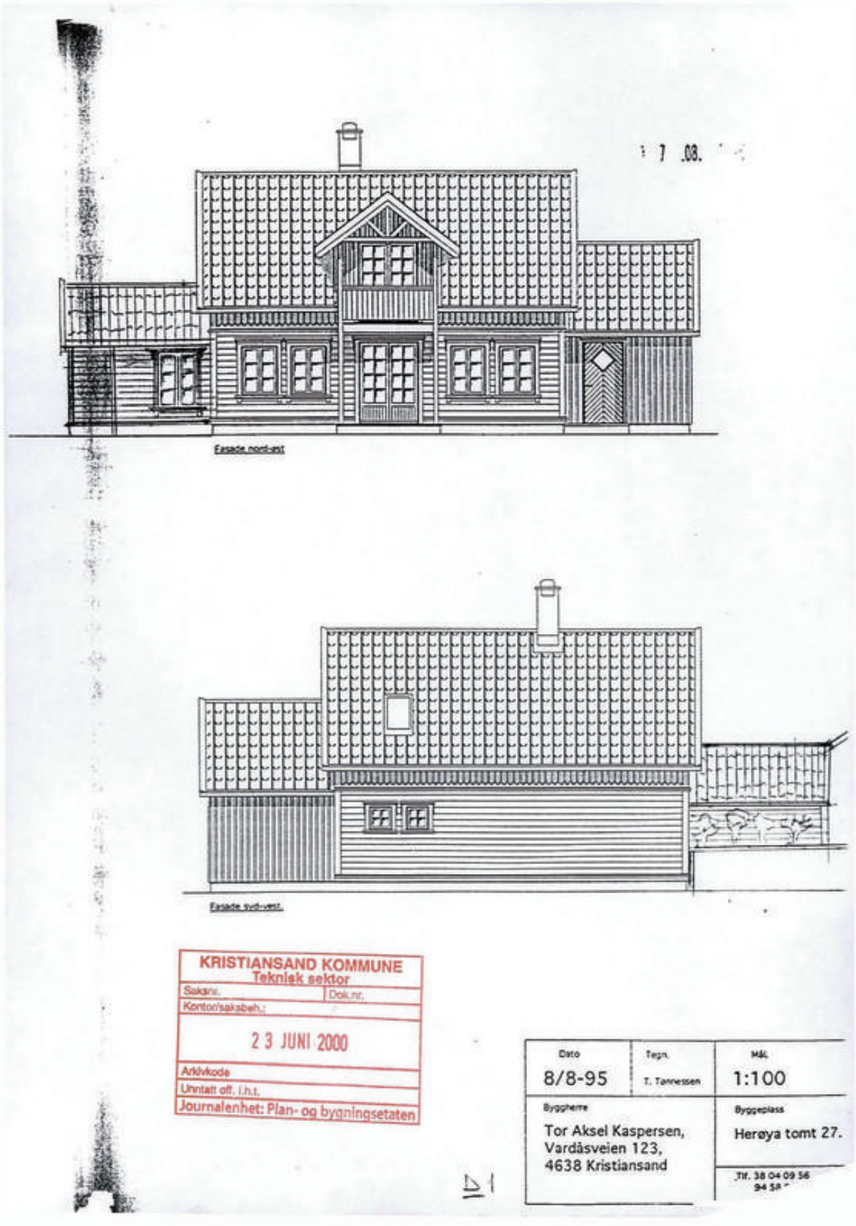
Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

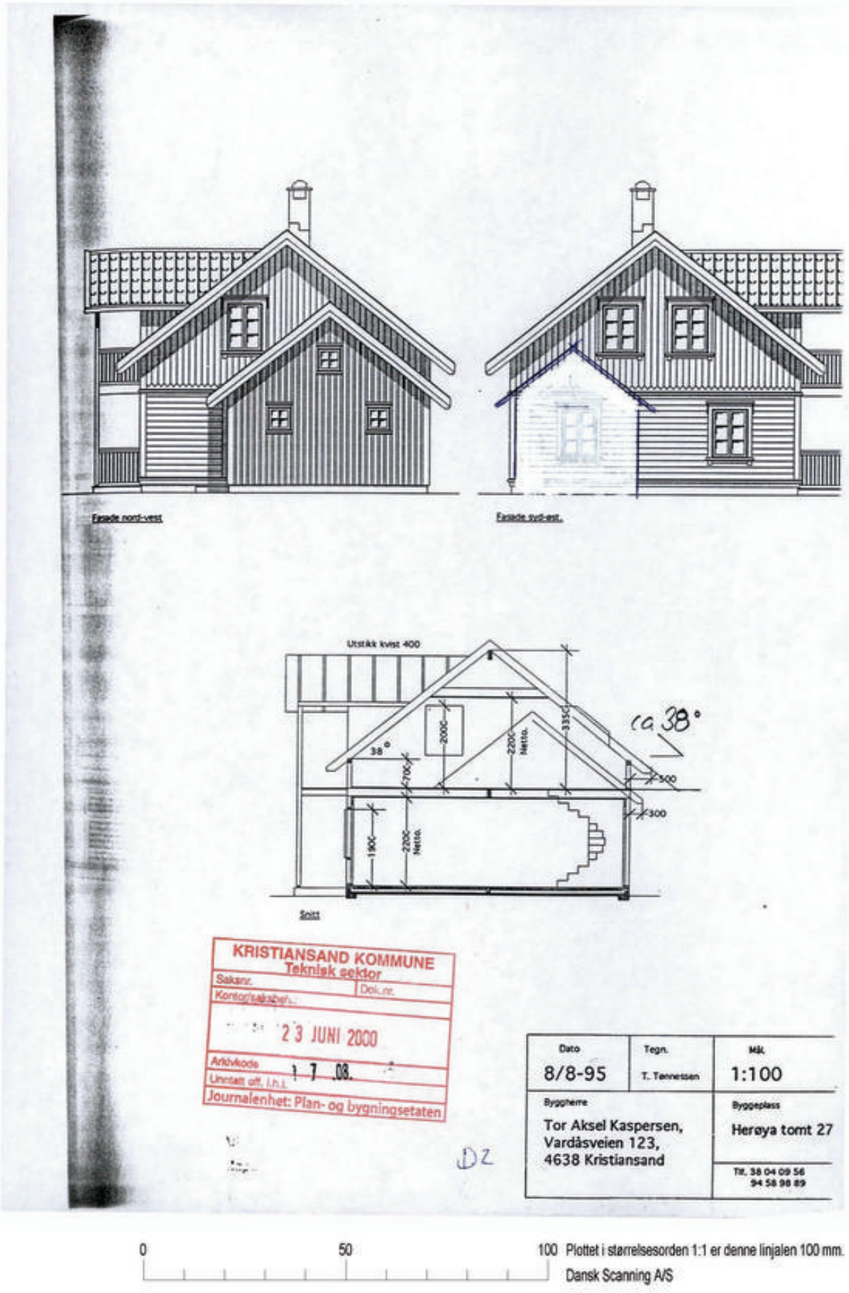
Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

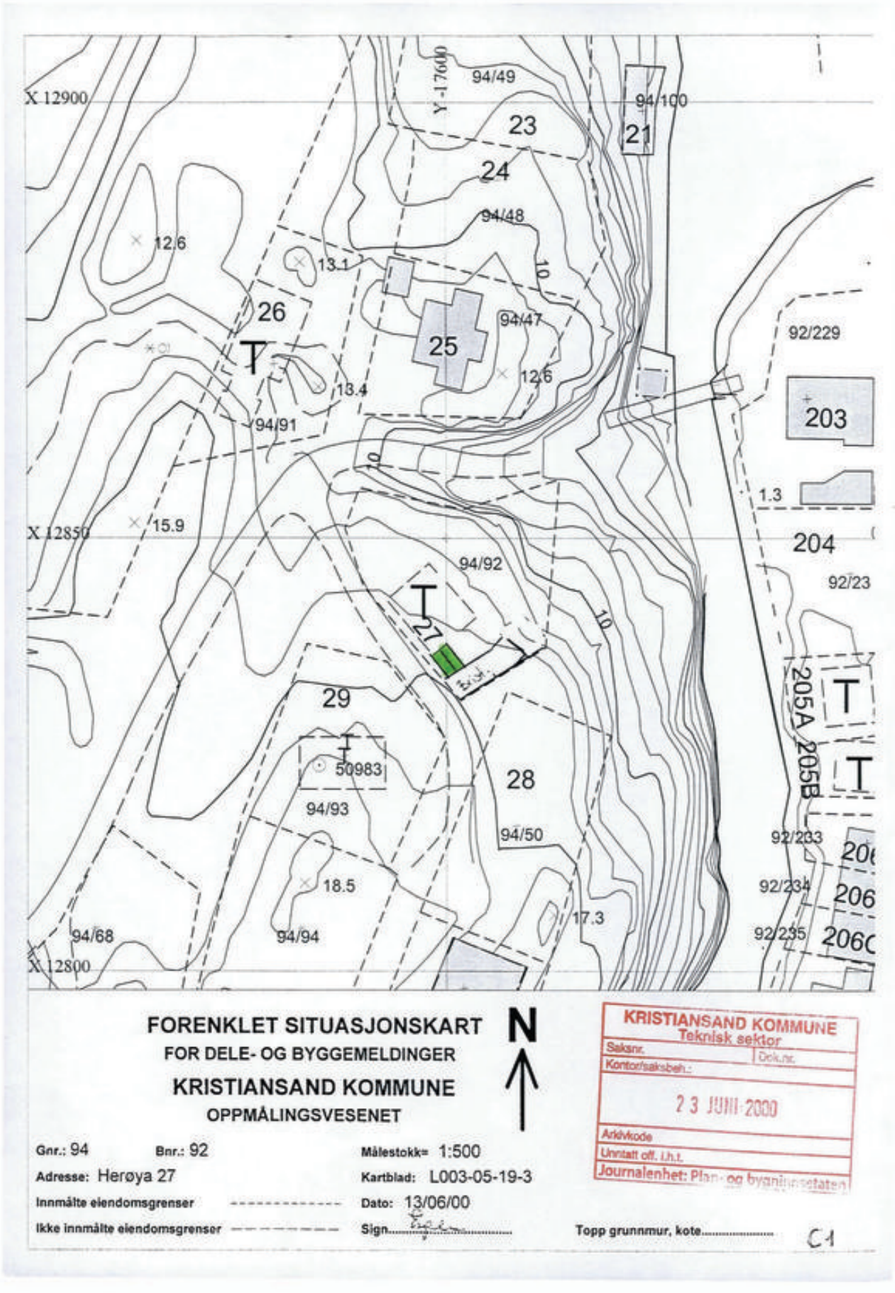
Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA


Sov. 9,0m2
Gang/trapp 5,6m2.
Kjøkken 9,3m2
Bad vask 6,2m2.
Bad 2,8
Gang 2,5
Stue 28m2.
Plan 1. etg.
Sov. 10,8m2
Gang/trapp 5,6m2.
Sov. 9,1m2
Kom
Sov. 9,4m2
Stue 16,5m2.
Plan 2. etg.
KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor
2 3 JUNI 2000
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten
Dato 8/8-95
Tegn. T. Tønnessen
Målt 1:100
Byggherre Tor Aksel Kaspersen, Vardåsveien 123, 4638 Kristiansand
Byggeplass Herøya tomt 2
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Fasade nord-øst
Fasade sydvest
KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor
2 3 JUNI 2000
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten
Dato 8/8-95
Tegn. T. Tønnessen
Målt 1:100
Byggherre Tor Aksel Kaspersen, Vardåsveien 123, 4638 Kristiansand
Byggeplass Herøya tomt 27.
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Fasade nord-vest
Fasade syd-øst
Utstikk kvist 400
ca 38°
38°
2000
2200 Netto
3315
700
500
300
1900
2200 Netto
Snitt
KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksnr.
Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:
23 JUNI 2000
Arkivkode
17 08
Unntatt off. l.h.l.
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten
Dato
8/8-95
Tegn.
T. Tønnessen
Mål
1:100
Byggherre
Tor Aksel Kaspersen,
Vardåsveien 123,
4638 Kristiansand
Byggeplass
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


X 12900
X 12850
X 12800
Y -17600
94/49
94/100
23
24
21
94/48
12.6
13.1
26
25
94/47
12.6
18.4
94/91
92/229
203
1.3
204
92/23
15.9
94/92
27
29
50983
94/93
28
94/50
205A
205B
92/233
92/234
92/235
18.5
17.3
94/68
94/94
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
N
Gnr.: 94
Bnr.: 92
Adresse: Herøya 27
Innmålte eiendomsgrenser
Ikke innmålte eiendomsgrenser
Målestokk= 1:500
Kartblad: L003-05-19-3
Dato: 13/06/00
Sign.
Topp grunnmur, kote
C1
KRISTIANSAND KOMMUNE
Teknisk sektor
Saksnr.
Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:
23 JUNI 2000
Arkivkode
Unntatt off. l.h.l.
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten

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 prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Notater

Söderberg & Partners | Eiendom

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen



proaktiv.no



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

PROAKTIV

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