





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 980 000,-
Omkostn.: Kr 100 850,-
Total ink omk.: Kr 4 080 850,-
Selger: Reme Fritid AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 72/74 kvm
Tomtstr.: 175.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 74
Gnr. 90, bnr. 61
Gnr. 90, bnr. 110
Gnr. 90, bnr. 111
Gnr. 90, bnr. 118

Oppdragsnr.: 1411250239

Sørlandshytte med flott beliggenhet | Båtplass | Vakre og rolige omgivelser | Sjøbu kan kjøpes |

Sørlandshytte med flott beliggenhet i båtleia, nydelig utsikt og kort vei til sjøen. Hytta har to soverom, bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både familie og venner. I tillegg finnes en kjeller med praktisk oppbevaringsplass. Ute er det en solrik terrasse og båtplass følger med. Det er parkering rett ved hytta. Det er også mulighet for å kjøpe sjøbu. Et fint sted for late dager og fine stunder nær natur og sjø – kun en kort kjøretur fra byen.

Verdt å merke seg:

- Mulighet for kjøp av sjøbu
- Parkeringsplasser ved hytta
- Båtplass medfølger
- Nydelig utsikt
- Gjennomgående god standard
- Nymalte overflater, nytt gulv og baderomsinnredning mm.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	70
Energiattest	105
Nabolagsprofil	111
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Hall m/trapp, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 24 m² Trapperom, bod, kott og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

175.7 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet romslig utsiktstomt med asfaltert innkjørsel. Det er terrasse med mye sol og fantastisk utsikt fra eiendommen. I tillegg er man del i sameiet med felles sandstrand og volleyballbane.

Beliggenhet

Hyttas beliggenhet er en av eiendommens største kvaliteter – her ligger du i et ettertraktet og naturskjønt område med nærhet til sjøen, flotte badeplasser, båtliv og gode solforhold. Fra hytta er det bare en kort båttur unna Stokken, Skippergata og alle

perlene i Kristiansand skjærgård. På fastland er det kort vei til Hoksvann, samt gangavstand til populære steder som Skuteviga, Kongshavn og offentlige strender.

Nabolaget er barnevennlig med både barnehage og barneskole i nærheten. I nærområdet finner du også lysløyper, golfbane og Tømmerstø brygge. Coop Mega ligger kun en kort kjøretur unna.

På 10–15 minutter med bil når du både Kristiansand sentrum med bystranda og restauranter, samt Sørlandsparken med Dyreparken, IKEA og shoppingtilbud.

Her får du både ro, natur og nærhet til byen – en perfekt kombinasjon!

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.
- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Fritidsboligen har elementpipe og vedovn.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Fritidsboligen har malt tretrapp.
- Fritidsboligen har innerdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Hytta har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Fritidsboligen er oppført med kryperom under bygget.
- Avløpsrør av plast tilkoblet privat pumpe med kvern. Pumpeledningen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
- Pumpekum for kloakken.

Lovlighet - Fritidsbolig:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2009

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

- Ja, kun av faglært. Innredningsarbeider. Arbeid utført av TOC AS.

Tilleggs kommentar:

Fritidsboligen har vært langtids-utleid helt fra den var ny og dermed har selger ikke bebodd boligen.

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Loft: Trapperom, kott, bod og 2 soverom.

God lagringsplass i kjeller.

Opsjon på kjøp av sjøbu:

Kjøperne av Kystveien 322 og 324 får først rett til å kjøpe sjøbu og 1 ekstra båtplass for kr. 1.450.000,-. Den av hyttene som blir solgt først, vil få først rett til å kjøpe sjøbuen og den ekstra båtplassen. De som kjøper sjøbuen får båtplassene på langsiden av sjøbua (trebrygge)

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt på gnr. 90 bnr. 118. Det følger av sameieavtale datert 12.05.2015 at eier av Kystveien 324 skal ha rett til å parkere 2 stk biler på anvist plass merket med rødt i vedlegg 1. Se vedlagt dokument i salgsoppgave.

Solforhold

Eiendommen byr på svært gode solforhold hele dagen.

Radonmåling

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

Diverse

Det skal settes inn nye flotte inngangsdører i hyttene om et par uker.

Hvert kvartal betales det kr 3.585,- pr. hytte til Sameiet Skudeviga Fellesareal. TV/internett utgjør kr 1.350,- av de kr 3.585,-

Årlig betales det ca. kr 3 500 pr hytte til Stian Myhre (nabo) for felles pumpekum.

Det medfølger 1 båtplass pr hytte ved den røde sjøbua.

I tillegg har kjøperne av Kystveien 322 og 324 førsterett til å kjøpe sjøbu og 1 ekstra båtplass for kr. 1.450.000,-. Den av hyttene som blir solgt først, vil få førsterett til å kjøpe sjøbuen og den ekstra båtplassen. De som kjøper sjøbuen får båtplassene på langsiden av sjøbua (trebrygge)

Dersom ingen av hyttene ønsker å benytte seg av denne retten, vil sjøbuen og den ekstra plassen være seksjonert som en tilleggsdel til Kystveien 324 eller 322, men Reme Fritid AS vil fremdeles eie denne, og står fritt til å disponere/selge denne til en av de andre hyttene i hyttefeltet/sameiet.

Tilstandsrapport for naust er vedlagt i salgsoppgaven.

Energi

Oppvarming

Hytta er oppvarmet ved bruk av elektrisitet.

Info strømforbruk

Selger har ikke informasjon vedrørende strømforbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 980 000

Kommunale avgifter

Kr 11 862

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt utgjør kr. 5 480,- og inngår i kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 74 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 90, bruksnummer 61 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 90, bruksnummer 110 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 90, bruksnummer 111 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 90, bruksnummer 118 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/90/74:

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

4204/90/61:
28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

4204/90/110:

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28

Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drenevatn

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drenevatn

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drenevatn

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

4204/90/111:
28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

4204/90/118:
28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982

Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om drensvann

28.08.2009 - Dokumentnr: 630344 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Rettighetshavere er allmennheten v/Kristiansand kommune.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2019 - Dokumentnr: 253247 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:90 Bnr:61

01.01.2020 - Dokumentnr: 665561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:90 Bnr:74

13.03.2019 - Dokumentnr: 305272 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:90 Bnr:28

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om drensvann

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 2 stk feriehus (Kystveien 322 og 324) datert 05.07.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet pumpekum og stikkledninger som drives av et sameie på 5 hytter. Sameirne har en lik eierandel med 1/5 hver. Se vedlagt dokument i salgsoppgave.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg etter plan nr. 1422.

Adgang til utleie

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

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

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 980 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

100 850 (Omkostninger totalt)

116 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 080 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 096 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 099 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

2 000 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 115 035

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

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

15.05.2025











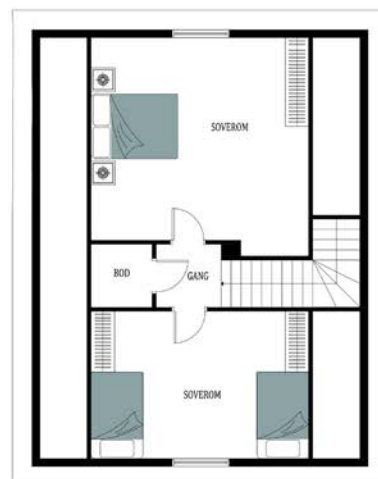












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kystveien 324, 4639 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 90, bnr. 74

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 13.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2251

Referansenummer: FV6854

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Fritidsboligen har elementpipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Fritidsboligen har malt tretrapp.
Fritidsboligen har innerdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur.
Fritidsboligen er oppført med kryperom under bygget.
Avløpsrør av plast tilkoblet privat pumpe med kvern. Pumpeledningen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Pumpekum for kloakken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

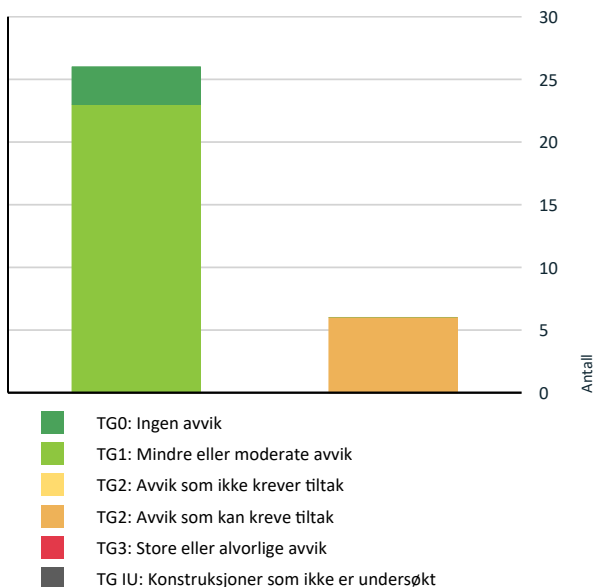
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 8.5.2025 Klokka 16.00
Det var skyer/sol og 14 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2010

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på bygget samt ingen skader på tekingen observert fra stige i front eller ved inngangspartiet.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Store deler av konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget og ingen negative funn.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malt balkongdør i tre. Ytterdøren er fra 2025.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje. Oppvarming med panelovner.

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

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Enkelte mindre skjevheter er registrert, skjevhetene er innenfor standarden.

1 TG 1 Radon

I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Eksempler kan være parkeringskjeller eller kjellerplan med kun boder og lagerrom.

En fordel med kryperom er at det kan gjøres utbedringstiltak i ettertid om det skulle vise seg at innholdet av radon i inneluften overstiger grensen på 100 Bq/m³.

Preaksepterte ytelser:

Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen som står i vann som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har elementpipe og vedovn.

1 TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tegn på skader i rommet.

1 TG 1 Innvendige trapper

Fritidsboligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Fritidsboligen har innerdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tanken er plassert i kryperommet under hytta.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hytta har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Fritidsboligen er oppført med kryperom under bygget. Det er etablert fall bort fra bygget. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler av eiendommen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet privat pumpe med kvern. Pumpe ledningen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Pumpekum for kloakken. Tanken er av glassfiber fra byggeår. Jevnlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

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

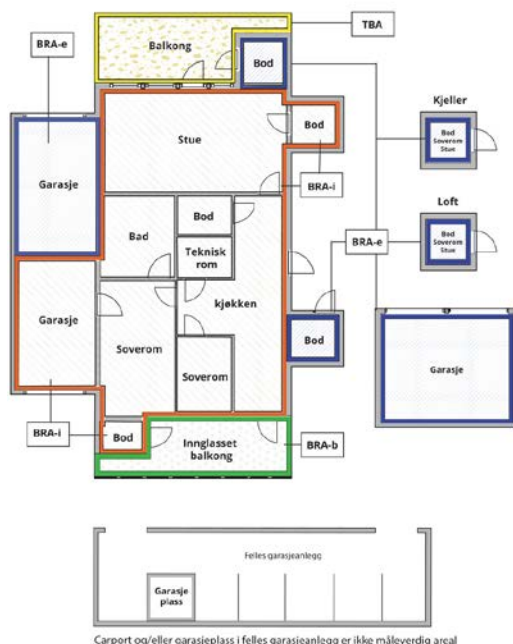
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	24			24	
1. etasje	48	2		50	44
SUM	72	2			44
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Bod, Kott, Trapperom		
1. etasje	Stue/kjøkken, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Bod	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	70	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	90	74		0	175.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kystveien 324

Hjemmelshaver

Reme Fritid AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	08.05.2025		Gjennomgått	13	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FV6854>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Naust



Kystveien 326, 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 90, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2257

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sjøboder representerer en bygningstype som er en viktig del av kystkulturen i Norge.

At den har et oppholdsrom på loftet indikerer en viss grad av tilpasning for mer enn bare ren lagring.

Dette er typisk for sjøboder fra denne perioden, som primært var ment for sesongmessig bruk og lagring. Mangelen på isolasjon betyr at bygget vil være svært utsatt for temperatursvingninger og fuktighet, noe som kan påvirke inn klimaet i oppholdsrommet betydelig. Kondens kan være en utfordring, spesielt ved bruk av oppholdsrommet i kjøligere perioder.

Utvendig trekledning: Trepanel er et vanlig og tradisjonelt materiale for sjøboder. Tilstanden på kledningen er avgjørende for å beskytte underliggende konstruksjon mot vær og vind. Regelmessig vedlikehold, som overflatebehandling, er essensielt for å forhindre råte og skader.

Enkel standard: Dette antyder at innvendige overflater og eventuelle installasjoner er av enklere utførelse og sannsynligvis ikke oppfyller dagens krav til komfort og funksjonalitet for et permanent oppholdsrom.

Sjøboden med et uinnredet loft representerer en interessant bygning med potensial, men også med sannsynlige behov for vedlikehold og oppgraderinger. Mangelen på isolasjon er et sentralt aspekt som påvirker både komfort og risiko for fuktskader.

Den historiske verdien av en slik sjøbod bør også tas i betraktning ved eventuelle restaurerings- eller endringsarbeider.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Sjøbu

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Sjøbu med oppholdsrom på loftet.

Bygget er oppført på pilarer av stein/tre.

Vegger av reisverk, utvendig kledd med trepanel.

Vinduer med karm og ramme av tre. Enkle glass.

Ytterdør av tre.

Taket er tekket med shingel.

Bygget bærer preg av høy alder og manglende vedlikehold.

Det må påregnes vedlikehold og store utskiftninger for å komme opp på dagens standard.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

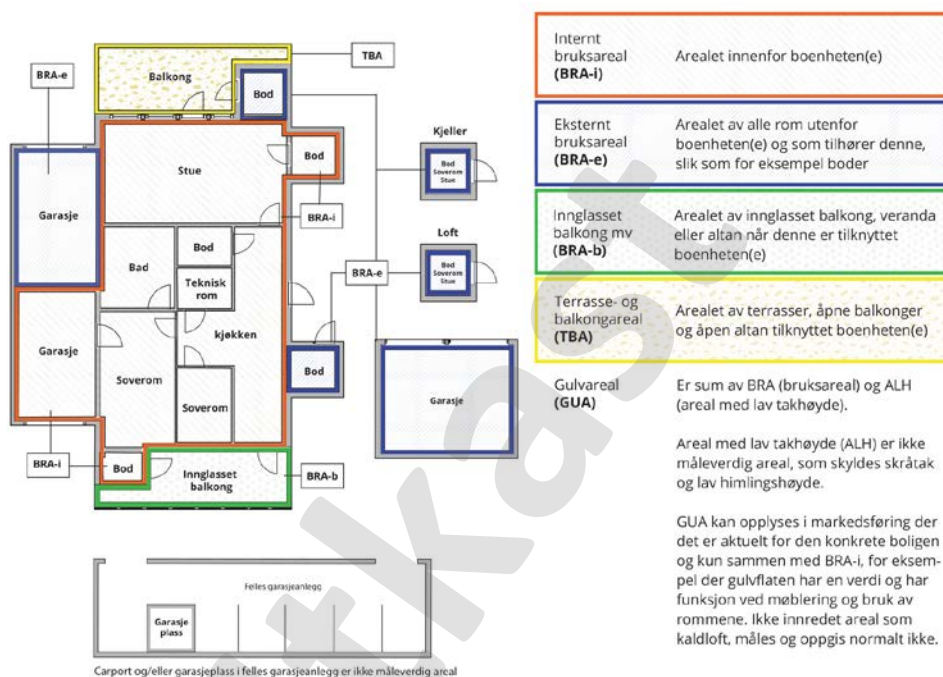
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	10			10		6	16
1. etasje	16			16			16
SUM	26					6	32
SUM BRA	26						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Allrom		
1. etasje	Allrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Naust	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	90	111		0	26.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kystveien 326

Hjemmelshaver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250239	

Selger 1 navn
Ruben Lie Reme

Gateadresse	
Kystveien 324	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250239

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RLR

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innredningsarbeider.

Arbeid utført av

TOC AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250239

Tilleggs kommentar

Fritidsboligen har vært langtids-utleid helt fra den var ny og dermed har selger ikke bebodd boligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1411250239

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Reme	aefe5f62a594dd886bcc2bb 594473202be1926ef	08.05.2025 17:09:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250239

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Kristiansand
kommune

REME FRITID AS
POSTBOKS 277
C/O ADB-SENTERET AS
4503 MANDAL

Eiendom 90/73/0/0/1 - KYSTVEIEN 322
Eier REME FRITID AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500768062
Kundenr. 4039502
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04039502500000494
Fakturabeløp NOK 2703,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID	73	m2	4,45	1	010124	310324	81,21	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID	73	m2	9,79	1	010124	310324	178,67	25%
EIENDOMSSKATT	2299500	kr	2,07	1	010124	310324	1189,75	
Netto							2400,63	
MVA							302,72	
Øreavrunding							-0,35	
Å betale NOK							2703,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1210,88, MVA: 302,72

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

REME FRITID AS
POSTBOKS 277
C/O ADB-SENTERET AS
4503 MANDAL

Eiendom 90/73/0/0/1 - KYSTVEIEN 322
Eier REME FRITID AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500816808
Kundenr. 4039502
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04039502500000528
Fakturabeløp NOK 2703,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID	73	m2	4,45	1	010424	300624	81,21	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID	73	m2	9,79	1	010424	300624	178,67	25%
EIENDOMSSKATT	2299500	kr	2,07	1	010424	300624	1189,75	
Netto							2400,63	
MVA							302,72	
Øreavrunding							-0,35	
Å betale NOK							2703,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1210,88, MVA: 302,72

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

REME FRITID AS
POSTBOKS 277
C/O ADB-SENTERET AS
4503 MANDAL

Eiendom 90/73/0/0/1 - KYSTVEIEN 322
Eier REME FRITID AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500865505
Kundenr. 4039502
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04039502500000551
Fakturabeløp NOK 2703,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID	73	m2	4,45	1	010724	300924	81,21	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID	73	m2	9,79	1	010724	300924	178,67	25%
EIENDOMSSKATT	2299500	kr	2,07	1	010724	300924	1189,75	
Netto							2400,63	
MVA							302,72	
Øreavrunding							-0,35	
Å betale NOK							2703,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1210,88, MVA: 302,72

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

REME FRITID AS
POSTBOKS 277
C/O ADB-SENTERET AS
4503 MANDAL

Eiendom 90/73/0/0/1 - KYSTVEIEN 322
Eier REME FRITID AS

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500914250
Kundenr. 4039502
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04039502500000585
Fakturabeløp NOK 3033,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	27,07	1/1	011024-311024		27,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	27,07	1/1	011124-301124		27,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	27,07	1/1	011224-311224		27,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	59,55	1/1	011024-311024		59,55	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	59,55	1/1	011124-301124		59,55	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	59,55	1/1	011224-311224		59,55	25%
EIENDOMSSKATT	2299500,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		1189,75	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

REME FRITID AS
POSTBOKS 277
C/O ADB-SENTERET AS
4503 MANDAL

Eiendom 90/73/0/0/1 - KYSTVEIEN 322
Eier REME FRITID AS

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500914250
Kundenr. 4039502
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04039502500000585
Fakturabeløp NOK 3033,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR FRITIDSBOLIG

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

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 1210,86, MVA: 302,73

Netto 2730,61
MVA 302,73
Øreavrunding -0,34
Å betale NOK 3033,00

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

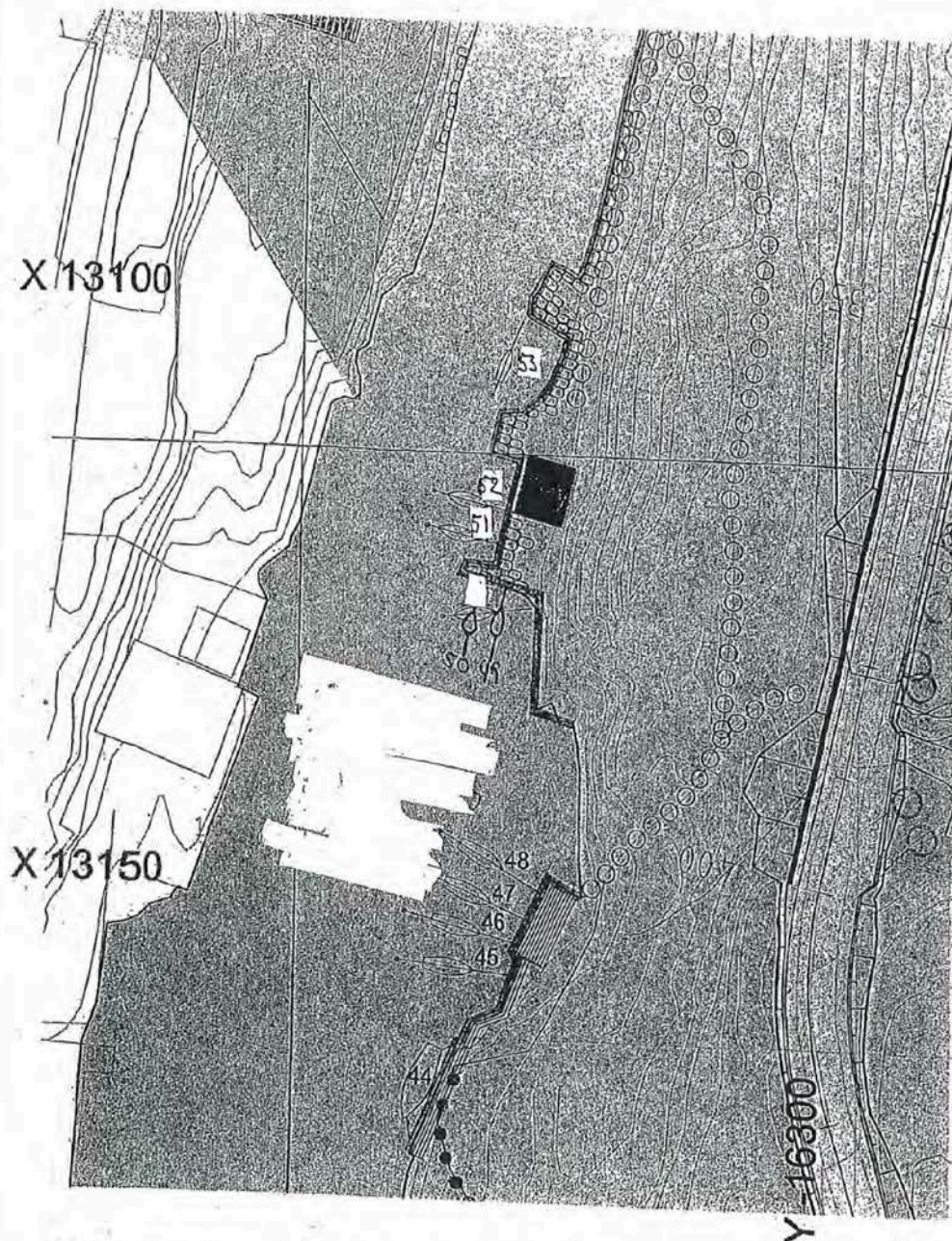
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

vaardal-lunde a.s.



Skudeviga feriehus - Kristiansand

DELPLAN 2 - INDRE BRYGGEANLEGG
BÅTPLASSER I BUKTA

1:500 - 27.03.09



Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Skudeviga Fellesarealer

Den 1. april 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Skudeviga Fellesarealer i Marvika Skolesenter i Kr.sand.

Møtet ble åpnet av styrets leder Ragnar Nielsen. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 38 eiere, herav 1 med fullmakt og 5 på teams.

Hver eierseksjon har en stemme i sameiemøtet.

Før konstituering ønsket styrets leder å redegjøre for styrets mandat og områdene som berører sameiet og hva som er kommunalt område.

Bård Borgersen redegjorde også for årshjulet iht. aktiviteter som er ønskelig å gjennomføre.

Gikk deretter til årets saksliste.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

A. Valg av møteleder.

Til møteleder ble Ragnar Nielsen valgt.

B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Paul Martin Mosvold

C. Valg av protokollfører.

Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.

D. Godkjenning av innkallingen.

Det var ingen bemerkninger til innkallingen

Innkallingen til sameiemøtet ble deretter godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.

Styrets årsberetning ble gjennomgått og godkjent etter en detaljert gjennomgang av det arbeidet som var gjennomført gjennom 2024 av styreleder Ragnar Nilsen.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024.

Styrets forslag årsregnskap ble godkjent. Internrevisor Vidar Blakseth har gjennomgått regnskapet og funnet dette i orden.

4. BUDSJETT FOR 2025.

Styrets forslag til budsjett ble godkjent etter behandling av saker iht. pkt. 6, hvor det ble lagt inn kr. 25.000,- til aktiviteter iht. årshjulet fra Bård Borgersen og kr. 40.000 til utbedring av gangvei til Stokksundet.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Forslag til godtgjørelse til styret iht. budsjett.

6. INNKOMNE FORSLAG.

1. Felles badstue på bryggen

Det var ønske fra noen sameiere å se på muligheten for å utrede muligheten for å sette opp en badstue.

Vedtak: Følgende følger opp med utarbeidelse av forslag til badstue, Thor Hogga, Bård Borgersen og Monique Iglebæk og presenterer dette for årsmøtet.

2. Redskapslager på P-plassen

Det har lenge vært ønske om å ha ett lite lager for redskap og styret ønsker å få dette satt opp på P-plassen.

Vedtak: Forslaget falt enstemmig, da det var ønske om å undersøke muligheten for å sette redskap i egen bod i leilighetsbygget.

3. Søknad om tillatelse til å etablere nedkjørsel til P-plass på egen tomt via sameiets eiendom.

Søker fremla sin sak og saken ble diskutert. Det var bekymring for at forslaget kunne lage presidens for andre sameiere.

Vedtak: Mot 22 stemmer ble forslaget nedstemt.

4. Styret ønske om endring av ordens regler for båthavnen.

Nye fremlagte ordensregler ble presentert av styrets leder og endringen ble gjennomgått.

Vedtak: Mot 1 stemmer ble nye regler godkjent.

5. Båthavnen

Møteleder redegjorde for de forskjellige alternativer for endringer av båthavnen og saken ble livlig diskutert blant møtedeltakerne. Man gikk så til votering.

Vedtak: Det ble mot en stemme bestemt at styret fremlegger 2 forslag som de mener er det beste for sameiet til løsning for årsmøtet for avgjørelse.

Uavhengig av 1 avsnitt ble tiltaket med å justere den nordlige bryggen med ca 1 meter mot nord, slik at det blir bedre større avstand mellom bryggene ble enstemmig godkjent for gjennomføring.

7. VALG AV STYRE.

Følgende ble valgt inn:

Ragnar Nielsen	styreleder	sittende
Brita Merete Zinck	styremedlem	2 år
Arne Eftestøl	styremedlem	2 år
Thor Hogga	styremedlem	sittende
Trine Robstad	styremedlem	sittende
Svein Stiansen	varamedlem	2 år

Årsmøtet takker spesielt Ragnar Nielsen for sitt arbeide, samt årsmøtet takker også Karl Mosvold for sin tid i styret.

Årsmøtet takker spesielt Ragnar Nielsen for sitt arbeide, samt årsmøtet takker også Karl Mosvold for sin tid i styret.

8. VALG AV VALGKOMITE.

Følgende ble valgt inn:

Victor Supersaxo og Inger Lise E. Sandaker.

Årsmøtet takket for det arbeidet som valgkomiteen hadde gjort.

7. VALG AV INTERNREVISOR.

Følgende ble valgt: Vidar Blakseth.

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål etter at den formelle delen av årsmøtet var avsluttet.

Kr.sand 1. april 2025


Ragnar Nielsen
Møteleder


Paul Martin Mosvold

Generell Info fra styret vil bli gitt etter årsmøtet.

En gruppering ser på muligheter for å plassere kajakker på land i egne stativ.

Bård Borgersen m.fl. engasjerer seg i å se på muligheten for å kunne avklare grensesnittet mellom områdene som sameiet besitter og Kr.sand Kommune råder over.

Det planlegges dugnad også i år, styret går ut med info.

Foreløpig gjøremål:

Generell rengjøring

Ellers er det å rydde standene og fjerne busker, spesielt fra barnestranden

Vi tenner grill og folk tar med egen mat og drikke.

SAMEIEAVTALE FOR PUMPEKUM og stikkledninger I SKUDEVIGA

Sist endret 02.11. 2018

1. Sameiegjenstand

Denne avtalen gjelder for sameiet i pumpekum som er plassert på gnr. 90 bnr. 28 i Kristiansand kommune, som vist på kart vedlagt som Vedlegg 1. ("**Pumpekummen**"). Sameiet består av:

- den som til enhver tid eier Kystveien 326 (gnr/bnr. 75 i Kristiansand kommune, pt. snr. 35 i Sameiet Skudeviga) pt. eid av Stian og Anne Mia Myhre
- den som til enhver tid eier Kystveien 328 (gnr/bnr. 76 i Kristiansand kommune, pt. snr. 36 i Sameiet Skudeviga) pt. eid av Stian og Anne Mia Myhre
- den som til enhver tid eier Kystveien 324 (gnr/bnr. 74 i Kristiansand kommune pt. snr. 37 i Sameiet Skudeviga) pt. eid av Reme Fritid AS
- den som til enhver tid eier Kystveien 322 (gnr/bnr. 73 i Kristiansand kommune pt. snr. 38 i Sameiet Skudeviga), pt. eid av Reme Fritid AS
- den som til enhver tid eier Kystveien 300/302 (gnr/bnr. 90/4 i Kristiansand kommune), pt. eid av Silje Salvesen

Sameierne eier en lik andel av Pumpekummen med 1/5 hver.

2. Bruk av Pumpekummen

Hver sameier skal ha lik rett til bruk av Pumpekummen. Sameierne forplikter seg til å følge leverandørens anvisninger for bruk av pumpekummen, herunder ved å sørge for at ev. andre brukere av egne eiendommer følger leverandørens anvisninger.

3. Drift og Vedlikehold mv.

Drift, Vedlikehold og oppgraderinger av Pumpekummen besørges og bekostes av sameierne i felleskap. Dette omfatter også stell og renhold mv. Det skal inngås avtale om løpende tilsyn og vedlikehold av Pumpekummen.

4. Rettslig rådighet

Sameieandelene er realtilknyttet til eiendommene som er tilknyttet pumpekummen. Sameieandelen kan kun overdras sammen med den aktuelle eiendommen.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med Pumpekummen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i avtalen og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går avtalen foran. Forhold som ikke er regulert i avtalen reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Kristiansand, 02.11. 2018

For Kystveien 326 og 328

For Kystveien 322 og 324



Stian Myhre

90200072



Anne Mia Myhre



Finn Arne Reme, styreleder i
Reme Fritid AS

For Kystveien 300 og 302



Silje Ingeborg Salvesen

Plan nr 1422

Reguleringsbestemmelser for SKUDEVIGA - DETALJREGULERING

Dato: 08.03.16

Revidert: 11.08.16

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1)

1.1 Bebyggelse og anlegg – frittliggende boligbebyggelse BFS1(pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1 Bebyggelsestype

I området BFS1 skal det føres opp inntil to frittliggende eneboliger.

1.1.2 Høyder

Tillatt gesimshøyde er maksimum kote 27.

Tillatt mønehøyde er maksimum kote 29.

1.1.3 Estetiske forhold

Bygninger skal ha saltak eller valmet tak og ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Tak, vegger og andre elementer i eksteriøret, inkludert murer, terrasser og liknende, skal bygges av eller tekkes med materialer som ikke skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. Anneks, boder o.l. skal oppføres innenfor de viste byggegrenser. Gjerd og forstøtningsmurer tillates oppført mellom tomtene og mot felles vei.

1.1.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt bebygget areal BYA er 25%.

1.1.5 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på bakken pr boenhet på egen tomt.

1.1.6 Avkjørsel

Det tillates 1 avkjørsel med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsel er vist på plankartet.

Avkjørsel skal ha friskt i henhold til kravene i kommunens vegnormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

1.2 Bebyggelse og anlegg - frittliggende fritidsboligbebyggelse BFF1-10(pbl § 12-5 nr 1)

1.2.1 Bebyggelsestype

I området BFF1 – BFF7 og BFF9 - BFF10 skal det oppføres 1 fritidsbolig med 1 bruksenh. pr. tomt. I området BFF8 skal det oppføres 2 fritidsboliger med inntil 2 bruksenheter hver.

1.2.2 Høyder

Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng på BFF1 – BFF7 og BFF9 og BFF10 er 7,0 m og maksimal gesimshøyde er 4,0 m.

Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng på BFF8 er 11,0 m og maksimal gesimshøyde er 7,0 m.

1.2.3 Estetiske forhold

Bygninger skal ha saltak eller valmet tak og ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Tak, vegger og andre elementer i eksteriøret, inkludert murer, terrasser og liknende, skal bygges av eller tekkes med materialer som ikke skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. Annekser, boder o.l. skal oppføres innenfor de viste byggegrenser. Gjerder og forstøtningsmurer tillates oppført mellom tomtene og mot felles vei.

1.2.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt bebygget areal BYA pr tomt er 35%. Byggegrenser er vist på plankartet.

1.2.5 Parkering

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr fritidsbolig på egen tomt. Videre skal det settes av 0,5 parkeringsplass pr. fritidsbolig i felles parkeringsplasser i eller i tilknytning til felles atkomstvei SKV5. Garasje/carport tillates ikke.

1.3 Bebyggelse og anlegg – næringsbebyggelse, hotell/overnatting BH (pbl § 12-5 nr 1)

1.3.1 Bebyggelsestype

I område BH skal det oppføres bebyggelse for næringsvirksomhet, hotell/overnatting, leiligheter for utleie. Det tillates etablert nødvendige fellesfunksjoner så som serveringslokaler og kurs-/konferanselokaler med nødvendige birom. Arealer for sjørettet næringsvirksomhet innen fritids- og turistformål tillates også etablert.

1.3.2 Høyder

Maksimal gesimshøyde er 12 m og maks mønehøyde er 16 m over ferdig planert terreng.

1.3.3 Estetiske forhold

Bygninger skal ha saltak eller valmet tak og ha takvinkel mellom 27 og 40 grader. Tak, vegger og andre elementer i eksteriøret, inkludert murer, terrasser og liknende, skal bygges av eller tekkes med materialer som ikke skiller seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. Gjerder og forstøtningsmurer tillates oppført mot felles vei.

1.3.4 Utnyttelse

Maksimal tillatt bebygget areal BYA er 60%.

1.3.5 Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg skal ikke ha BRA større enn 35 m². Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.3.6 Parkering

Det skal etableres 1,0 parkeringsplass pr. utleieenhet innendørs og overbygget for utleieleiligheter i BH1.

1.4 Bebyggelse og anlegg - småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

1.4.1 BBS1

I felt BBS1 kan det etableres småbåtanlegg med flytebrygger og/eller utriggere forankret til land og til sjøbunnen. Småbåtanlegget kan bygges opp med inntil 3 stk flytebrygger som vist på planen, med til sammen maksimalt 40 båtplasser. Flytebryggenes totale lengde kan maksimalt være 30 meter målt fra innfesting på land. Flytebryggeanlegget må ha en solid forankring, og må være tilrettelagt for å tåle propellvann fra skoleskipet som benytter kai på motsatt side av bukten.

1.4.2 BBS2

I felt BBS2 kan det etableres inntil 10 båtplasser med utriggere festet i kaifront. Anlegget må være tilrettelagt for å tåle propellvann fra skoleskipet som benytter kai på motsatt side av bukten.

1.5 Bebyggelse og anlegg - uthus/naust/badehus BUN1-3

I feltene BUN1-3 kan det oppføres sjøboder/naust/badehus. Det kan bygges 2 boder på BUN1, 1 bod på BUN2 og 2 boder på BUN3. Bodene skal ikke innredes for, eller anvendes til beboelse. Bodene kan ha innlagt vann og avløp og maksimalt en av bodene kan tilrettelegges med toaletter, vaskerom og dusjer. Bodene skal ha en materialbruk, utforming, formspråk og fargevalg som er tilpasset sine omgivelser og miljø. Bodene kan ha maks gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. De skal ha saltak og lik takvinkel mellom 33° - 45°. Ark/kvist tillates ikke.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)

2.1 Teknisk plan

Det skal utarbeides tekniske planer for vei, vann og avløp som skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

2.2 Bruk av veggrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

o_SKV1 og 2 skal være offentlig veggrunn.

f_SKV3 er privat atkomst til gnr/bnr 90/6

f_SKV4 er felles for BFF7.

f_SKV5 er felles for BFF1-6

SKV6 er privat atkomstvei

2.3 Parkering

o_SPA1 og 2 skal være offentlig parkering.

f_SPA3 er felles for BH1.

f_SPA4 og 5 er felles for BFF1-6.

f_SPA6 er felles for BFF7.

2.4 Kai o_SK1-2

Bryggeanlegget o_SK1-2 skal være offentlig tilgjengelig kaiareal, men i privat eie. Allmennhetens adgang er begrenset til gangadkomst på o_SK1 og o_SK2, samt av- og påstigning med båt til o_SK1.

2.5 Kai SK3

Det tillates etablert bryggeanlegg langs fjellet for inntil 20 båtplasser. Bryggeanlegget skal inkludere dagens brygger og båtplasser og skal ha sikret gangatkomst for allmennheten på bryggeanlegget.

3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 3)

3.1 Friområde f_GF1-4

Friområdene f_GF1-4 skal være tilgjengelig for allmennheten og skal holdes åpne for alminnelig ferdsel og bruk som ikke skader terrenget eller vegetasjonen. Områdene f_GF1-4 er felles for BFK1 og BFF1-10.

3.2 Friområde o_GF5-10

Friområdene o_GF5-10 skal være offentlig og tilgjengelig for allmennheten og skal holdes åpne for alminnelig ferdsel og bruk som ikke skader terrenget eller vegetasjonen. Gangstier skal opparbeides (ryddes) innen området tas i bruk.

3.3 Friområde GF11

Friområde GF11 skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.4 Friområde o_GB1-2

Områdene GB1-2 skal være offentlig og benyttes til bading og rekreasjon. Det tillates utsetting av kajaker og annet utstyr for utøvelse av ikke motorisert vannsport og andre sjørettede aktiviteter.

3.5 Turvei o_GT1-2

Turvei GT1-2 skal være offentlig og opprettholdes for almen ferdsel. o_GT2 skal ha en bredde på 2 meter og skal bygges opp med tørmur. Det skal ikke foretas større terrenginngrep.

4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5, NR 6)

4.1 Småbåthavn VS1-2

Arealet skal holdes åpent for ferdsel med småbåter. I VS2 tillates det opprettholdt og vedlikeholdt eksisterende båtplasser med tilhørende brygger. Nye plasser kan anlegges som vist på plankartet.

4.2 Badeområde o_VB1 og o_VB2

Arealet skal forbeholdes bading og annen ikke-motorisert bruk til friluftsmål. Det tillates nødvendig småbåttrafikk til og fra VS2.

5 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

5.1 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

I hensynssone H570 ligger et kystfort fra okkupasjonstiden 1940-45. Hensynssonen skal sikre at omgivelsene til dette ikke forringes eller at elementer som tilhører kystfortet forsvinner. Alle nye tiltak i området må avklares med antikvariske myndigheter.

5.2 Hensynssone bevaring kulturminne

I hensynssone H730_1 ligger en steinalderbosetting, som iht lov om kulturminnevern er et automatisk fredet kulturminne. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Alle nye tiltak i området må avklares med antikvarisk myndighet.

5.3 Rekkefølgestemmelser (PBL § 12-7 nr 10)

Før det gis delingstillatelse og/eller før det gis godkjent bruksendring til bebyggelse i felt BFF1-10 skal:

- det foreligge godkjent utomhusplan.
- det foreligge godkjente tekniske planer
- områdene o_GF5 – o_GF10, o_GB1, o_GB2, o_GT1 og o_GT2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 01.02.2017 som sak nr. 13.

Plan- og bygningssjefen.



Arkitektkontoret Vaardal-Lunde as
Postboks 1809 Nordnes
5816 BERGEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200701153-10

Saksbeh: Jarle Nilsen

Dato: 05072010

**- FERDIGATTEST -
FOR 2 STK "FERIEHUS I R7"**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	KYSTVEIEN 322 og 324	Eiendom:	90/28
Tiltakshaver:	Skudeviga Holding AS	Adresse:	Postboks 27, 4661 KRISTIANSAND S
Søker:	Arkitektkontoret Vaardal-Lunde as	Adresse:	Postboks 1809 Nordnes, 5816 BERGEN
Tiltakstype:	Feriehus for utleie	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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



Arkitektkontoret Vaardal-Lunde as
Postboks 1809 Nordnes
5816 BERGEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200701153-7

Saksbeh: Jarle Nilsen

Dato: 07052009

- VEDTAK -

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV 2 STK "FERIEHUS" I R7

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

Byggeplass:	KYSTVEIEN 322	Eiendom:	90/28
Tiltakshaver:	Skudeviga Holding AS	Adresse:	Postboks 27, 4661 KRISTIANSSAND S
Søker:	Arkitektkontoret Vaardal-Lunde as	Adresse:	Postboks 1809 Nordnes, 5816 BERGEN
Tiltakstype:	Feriehus for utleie	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 17.03.09 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder oppføring av 2 stk "feriehus for utleie, R7".

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

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse/brukstillatelse

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- ✓ Kontrollerklæringer for utførelsen,
- ✓ opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Før det kan utstedes brukstillatelse/ferdigattest må følgende være avklart:

- ✓ Det må foreligge brukstillatelse/ferdigattest på teknisk anlegg.
- ✓ Gangstier skal opparbeides (ryddes) innen området tas i bruk. (ref § 4 i reguleringsbestemmelsene)
- ✓ Gangstil på vestsiden av friområde F3 gjennomføres innen anlegget kan tas i bruk (ref § 4 i reguleringsbestemmelsene)

Eventuelle endringer skal godkjennes av plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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

Avfallsplan:

Ettersom tiltaket ikke overskrider 300 m² i BRA, og heller ikke oppføres i nær tilknytning til andre tiltak som er under oppføring stilles det ikke krav til avfallsplan. Det forutsettes likevel at avfall leveres til godkjent mottak.

Ansvarlig foretak/gebyr:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Arkitektkontoret Vaardal-Lunde AS	Sentral	SØK PRO KPR	1	Prosjektering av fritids- og enebolig
350,-	Konsmo Fabrikker AS	sentral	PRO KPR UTF KUT	1	Prosjektering av trehus og våtrom m/tilhørende detaljer samt mur/betongarb. Inkl. grunnmur, pipe og brannmur med detaljer for gjennomføring. Utførelse av tømrerarbeider inkl. trekonstruksjoner i våtrom samt mur/betongarbeider
350,-	Mesta AS	Sentral	UTF KUT	1	Grunnarbeider. Ansvarlig søker har opplyst at grunnarbeidet er av enkel grad. Det er derfor ikke nødvendig å foreta prosjektering utover at ansvarlig utførende "prosjekterer underveis i arbeidet"
350,-	Rørlegger Odd Håkedal AS	sentral	PRO KPR UTF KUT	1	Sanitærinstallasjon
350,-	Hoem og Aamodt AS	sentral	PRO KPR UTF KUT	1	Oppmålingsteknisk prosjektering. Plassering og utstikking.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett blir til sammen kr.1750,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



Arkitektkontoret Vaardal-Lunde as
Postboks 1809 Nordnes
5816 BERGEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200701153-5

Saksbeh: Jarle Nilsen

Dato: 17032009

- VEDTAK -
RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV 2 STK "FERIEHUS" I R7

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

Byggeplass:	Kystveien 322	Eiendom:	90/28
Tiltakshaver:	Skudeviga Holding AS	Adresse:	Postboks 27, 4661 KRISTIANSAND S
Søker:	Arkitektkontoret Vaardal-Lunde as	Adresse:	Postboks 1809 Nordnes, 5816 BERGEN
Tiltakstype:	Feriehus for utleie	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 punkt a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 20.02.09 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av "feriehus for utleie nr1 og 2 i R7".

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Det søkes om tillatelse til oppføring av feriehus 1 og 2 i R7. BRA for tiltaket er oppgitt til 144 m².

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Skudeviga, Gnr 90, Bnr 80 M.Fl. Godkjent 05.06.1996. Planens formål er å tilrettelegge for feriehus til utleie.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Reguleringsplanens formål på omsøkt sted, område merket som R7 i planen, har næringsområde/reiseliv som formål. Bestemmelsene angir ingen utnyttelse i dette feltet, men reguleringsplanens tegnforklaring viser at "eksisterende bygning inngår i planen". (Tidligere bygning er revet ettersom den var i dårlig stand) Dette kan tolkes som at bygningens arealer og volum er styrende for utnyttelse og at det ikke skal etableres flere enheter i dette feltet. Reguleringsplanen er ikke klar i forhold til dette. Plan- og bygningsetaten mener at tomten egner seg for to enheter til utleie. Det er lagt vekt på å videreføre tidligere volum og arealer. Andre forhold som vektlegges er at tiltaket plasseres innenfor byggegrensen og at mønehøyden er senket i forhold til opprinnelige bygningens høyde. BRA for omsøkt tiltak er oppgitt til 144m² mens tidligere bygning er oppgitt til ca 130 m². Omsøkt tiltak godkjenne i tråd med gjeldende reguleringsplan ettersom bygningenes areal og volum er tilnærmet lik opprinnelig bygningens størrelse.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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

Estetiske krav:

Plan- og bygningslovens krav til estetikk vurderes som oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som "ferdig gulv i hovedetasjen" fastsettes til cote + 6,5 moh.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Oppmålingsteknisk prosjektering skal belegges med ansvar.

Nabovarsling:

Plan- og bygningslovens § 94.3 åpner for fritak for nabovarsling når *"naboer og gjenboeres interesser ikke berøres av arbeidet."*

Omsøkt tiltak er ikke varslet på "normal måte". Likevel anses naboene å være tilstrekkelig opplyst om tiltaket gjennom liknende tiltak i samme byggeområde samt brev av 04.05.06. Naboer og gjenboere vurderes i tillegg ikke å være berørt av arbeidet.

Med dette fritas søker fra krav om nabovarsel.

Avfall:

Det forutsettes at bygningsavfall leveres til godkjent mottak.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Vann og avløpsystem må bygges ut innen det oppføres bebyggelse (ref regplan §2 siste avsnitt)
2. Siktforbedrende tiltak må gjennomføres innen det oppføres bebyggelse i planområdet. (ref regplan §3)

Gyldighet:

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

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan": Arkitektkontoret Vaardal-Lunde AS, organisasjonsnr. 936238742, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for søkerfunksjonen for tiltaket.

Samlet gebyr:

Gebyr kr.18500,- må innbetales.
Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

VEDLEGG : D2



1	12.11.07	12.11.07
2	12.11.07	12.11.07
3	12.11.07	12.11.07
4	12.11.07	12.11.07
5	12.11.07	12.11.07
6	12.11.07	12.11.07
7	12.11.07	12.11.07
8	12.11.07	12.11.07
9	12.11.07	12.11.07
10	12.11.07	12.11.07
11	12.11.07	12.11.07
12	12.11.07	12.11.07
13	12.11.07	12.11.07
14	12.11.07	12.11.07
15	12.11.07	12.11.07
16	12.11.07	12.11.07
17	12.11.07	12.11.07
18	12.11.07	12.11.07
19	12.11.07	12.11.07
20	12.11.07	12.11.07
21	12.11.07	12.11.07
22	12.11.07	12.11.07
23	12.11.07	12.11.07
24	12.11.07	12.11.07
25	12.11.07	12.11.07
26	12.11.07	12.11.07
27	12.11.07	12.11.07
28	12.11.07	12.11.07
29	12.11.07	12.11.07
30	12.11.07	12.11.07
31	12.11.07	12.11.07
32	12.11.07	12.11.07
33	12.11.07	12.11.07
34	12.11.07	12.11.07
35	12.11.07	12.11.07
36	12.11.07	12.11.07
37	12.11.07	12.11.07
38	12.11.07	12.11.07
39	12.11.07	12.11.07
40	12.11.07	12.11.07
41	12.11.07	12.11.07
42	12.11.07	12.11.07
43	12.11.07	12.11.07
44	12.11.07	12.11.07
45	12.11.07	12.11.07
46	12.11.07	12.11.07
47	12.11.07	12.11.07
48	12.11.07	12.11.07
49	12.11.07	12.11.07
50	12.11.07	12.11.07
51	12.11.07	12.11.07
52	12.11.07	12.11.07
53	12.11.07	12.11.07
54	12.11.07	12.11.07
55	12.11.07	12.11.07
56	12.11.07	12.11.07
57	12.11.07	12.11.07
58	12.11.07	12.11.07
59	12.11.07	12.11.07
60	12.11.07	12.11.07
61	12.11.07	12.11.07
62	12.11.07	12.11.07
63	12.11.07	12.11.07
64	12.11.07	12.11.07
65	12.11.07	12.11.07
66	12.11.07	12.11.07
67	12.11.07	12.11.07
68	12.11.07	12.11.07
69	12.11.07	12.11.07
70	12.11.07	12.11.07
71	12.11.07	12.11.07
72	12.11.07	12.11.07
73	12.11.07	12.11.07
74	12.11.07	12.11.07
75	12.11.07	12.11.07
76	12.11.07	12.11.07
77	12.11.07	12.11.07
78	12.11.07	12.11.07
79	12.11.07	12.11.07
80	12.11.07	12.11.07
81	12.11.07	12.11.07
82	12.11.07	12.11.07
83	12.11.07	12.11.07
84	12.11.07	12.11.07
85	12.11.07	12.11.07
86	12.11.07	12.11.07
87	12.11.07	12.11.07
88	12.11.07	12.11.07
89	12.11.07	12.11.07
90	12.11.07	12.11.07
91	12.11.07	12.11.07
92	12.11.07	12.11.07
93	12.11.07	12.11.07
94	12.11.07	12.11.07
95	12.11.07	12.11.07
96	12.11.07	12.11.07
97	12.11.07	12.11.07
98	12.11.07	12.11.07
99	12.11.07	12.11.07
100	12.11.07	12.11.07

FORELØPIG TEGNING
FORPROSJEKT
FOR SØKNAD
ANBUDESTEGNING
ARBEIDSTEGNING
SOM BYGGET

UTBYGGINGSFELT

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og som ikke kopieres eller offentliggjøres uten tillatelsenes samtykke.

arkitektkontoret vordel-lunde o/s
c.sandsteg 37 5004 BERGEN
nr. 535008 nr.no. 330001

prosjekt
SKUDEVIGA FERIEHUS

utbygger
SKUDEVIGA HOLDING AS

lagt ut
UTBYGGINGSOMRÅDE R5/R6/R7

skala 1:1000 dato 05.05.06 laget av J.A.N.

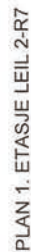
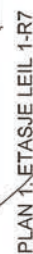
ansvarlig HVL kontrollert av J.A.N.

06055 102 F

oppdragsnr. 06055 102 F



Fotografi av Internatet før det ble revet i april-08
Tidligere Internat for Makrellaget (Sildinvest AS)
Skudeviga Holdings AS



rec.	ent.	indigenous officer	delta	month,
C		Self funding	26.11.08	
B		Self funding	19.03.08	
A		Grassroots portfolio	25.05.07	

✓	FORELØPIG TEGNING
✓	FORPROSJEKT
✓	FOR SØKNAD
✓	ANBUDSTEGNING
✓	ARBEIDSTEGNING
✓	SOM BYGGET

FERIEHUS



LEIL. 2 LEIL. 1

tegningen er laget for dette prosjektet og er beskyttet av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

W arkitektkontoret vaardal-lundø a/s
c.sundtsgt. 37 5004 BERGEN
Tlf. 55.906600 Telex: 55.506601

present
SKI INDEMG A FFERIEHIS

Utkal Sahasrabudhi
SKUDEVIKA HOLDING AS

105T 06 OCT 1959

ma	1:100	dato 15.08.06	tepe
----	-------	---------------	------

Period	HVL	mm.	mm.
1950-1954			
1955-1959			
1960-1964			
1965-1969			
1970-1974			
1975-1979			
1980-1984			
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2004			
2005-2009			
2010-2014			
2015-2019			
2020-2024			
2025-2029			
2030-2034			
2035-2039			
2040-2044			
2045-2049			
2050-2054			
2055-2059			
2060-2064			
2065-2069			
2070-2074			
2075-2079			
2080-2084			
2085-2089			
2090-2094			
2095-2099			
2100-2104			
2105-2109			
2110-2114			
2115-2119			
2120-2124			
2125-2129			
2130-2134			
2135-2139			
2140-2144			
2145-2149			
2150-2154			
2155-2159			
2160-2164			
2165-2169			
2170-2174			
2175-2179			
2180-2184			
2185-2189			
2190-2194			
2195-2199			
2200-2204			
2205-2209			
2210-2214			
2215-2219			
2220-2224			
2225-2229			
2230-2234			
2235-2239			
2240-2244			
2245-2249			
2250-2254			
2255-2259			
2260-2264			
2265-2269			
2270-2274			
2275-2279			
2280-2284			
2285-2289			
2290-2294			
2295-2299			
2300-2304			
2305-2309			
2310-2314			
2315-2319			
2320-2324			
2325-2329			
2330-2334			
2335-2339			
2340-2344			
2345-2349			
2350-2354			
2355-2359			
2360-2364			
2365-2369			
2370-2374			
2375-2379			
2380-2384			
2385-2389			
2390-2394			
2395-2399			
2400-2404			
2405-2409			
2410-2414			
2415-2419			
2420-2424			
2425-2429			
2430-2434			
2435-2439			
2440-2444			
2445-2449			
2450-2454			
2455-2459			
2460-2464			
2465-2469			
2470-2474			
2475-2479			
2480-2484			
2485-2489			
2490-2494			
2495-24			

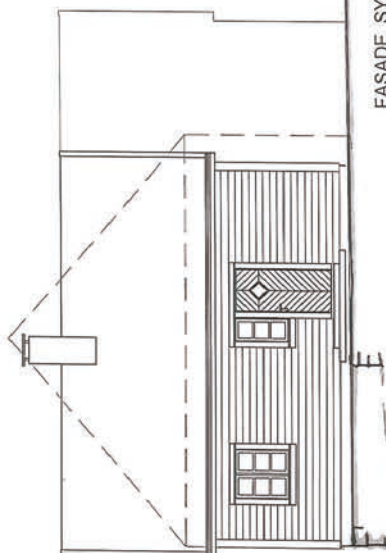
06055 320

opponent

VEDLEGG nr. 2

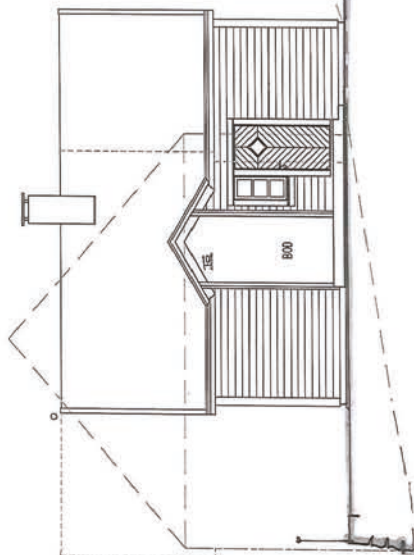


FASADE SYD, LEIL 2-R7



S.10

FASADE NORD, LEIL 1-R7



S.10

nr.	et.	forprosjekt	for søknad	arbeids tegning	som bygget	dato	tegner
1						15.08.06	

- FORELØPIG TEGNING
- FORPROSJEKT
- FOR SØKNAD
- ARBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- SOM BYGGET

FERIEHUS



LEIL. 2 LEIL. 1

tegningen er laget for dette prosjektet og er ikke
bestemt for oppsett og bruk i noe annet
eller offentliggjort uten forfatterens samtykke.

arkitektkontoret vaardal-lunde a/s
c.sundstgt. 37 5004 BERGEN
tlf. 55500008 TELEFAX: 55500008

prosjekt: SKUDEVIGA FERIEHUS

utvikler: SKUDEVIGA HOLDING AS

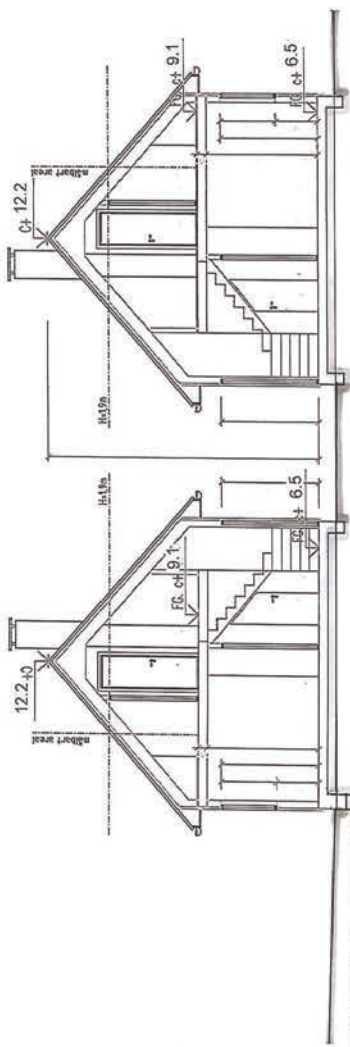
bygn. et. FASADER MOT NORD

skala	1:100	dato	15.08.06	tegnet av	J.A.N
kontrollert	HVL	kontrollert		prosjekt	A3

06055 321 A

tegner: inge

VEDREGG. nr. E3



SNITT AV LEIL. 1 OG LEIL. 2

Tidligere høyde på bolig C+ 13.5

nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

FORELØPIG TEGNING	FORPROSJEKT	FOR SØKNAD	ANBUDESTEGNING	ARBEIDSTEGNING	SOM BYGGET
-------------------	-------------	------------	----------------	----------------	------------

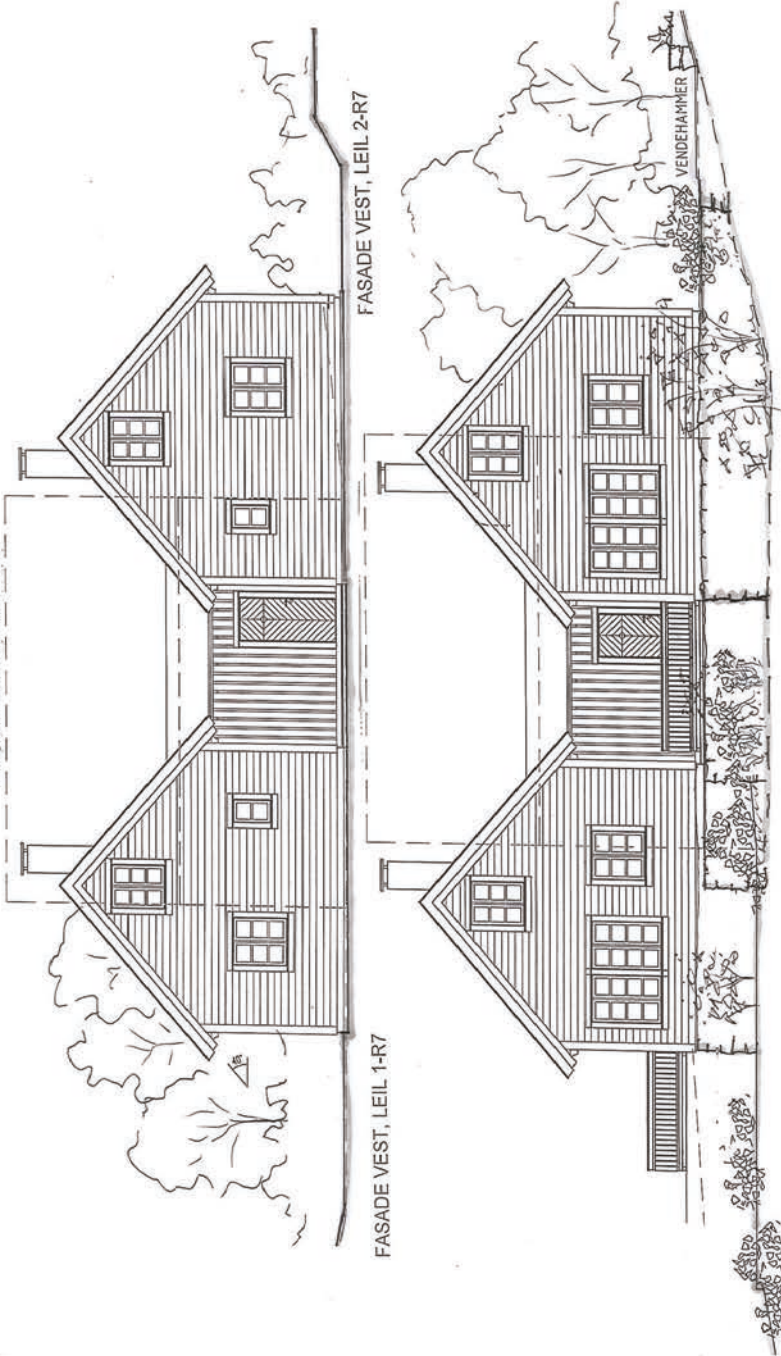
FERIEHUS

LEIL. 2 LEIL. 1

tegningen er laget for dette prosjektet og er berettiget av lov om opphavsrett og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten forfatterens samtykke.

arkitektkontoret vordal-undås a/s
caundtveit 37 5004 BERGEN
tlf. 50300000 TELEFAX 5030001

prosjekt	SKUDEVIGA FERIAHUS
utvikler	SKUDEVIGA HOLDING AS
type, et.	FASADER MOT ØST OG VEST
skala	1:100
dato	15.08.06
tegnet av	JAN
kontrollert av	HA
innhold	1 ark
arkiv	A3
prosjekt nr.	06055 322 A
tegnet av	HA
kontrollert av	HA
innhold	1 ark
arkiv	A3



FASADE VEST, LEIL 1-R7 FASADE ØST, LEIL 1-R7 FASADE VEST, LEIL 2-R7 FASADE ØST, LEIL 2-R7

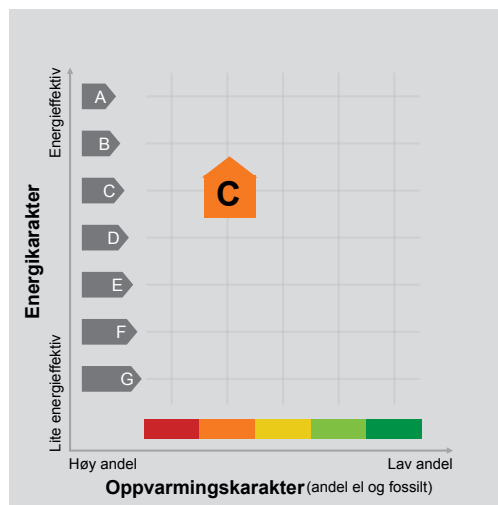


Enhet	Kvalitet 324 (-) Hytte Sommerhus, Fridebyen
Buonno	300048526
Merknad	
TILSYN:	
Status siste	
Sist besøkt	
Artid	01.11.2023
Hvordighet	Hvert 8. år
Underskrift eller	Nei
RØYKVARSLER:	
Art enkel	
Art sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknyttet	Nei
SLUKKEUTSTYR:	
Art slange	
Art pulver	
Art skum	
Art annet	
Remningeviger	Nei

ENERGIATTEST



Adresse	Kystveien 324
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300048526
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119252
Dato	13.05.2025



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

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

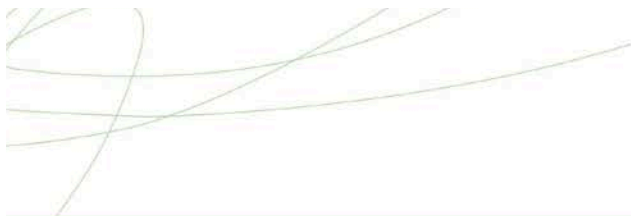
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2010
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnatts i åpen peis

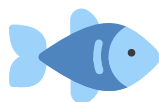
I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning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

Nabolagsprofil

Kystveien 324

Avstand til sjø

11 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	21 min 🚗
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	18 min 🚗 13.4 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	18 min 🚗 13.5 km
🚆 Sjøaspirantskolen Linje 588	3 min 🚶 0.2 km
🚆 Kirkevik Linje 588	4 min 🚶 0.4 km

Avstand til byer

Kristiansand	18 min 🚗
Arendal	54 min 🚗
Stavanger	3 t 37 min 🚗
Bergen	298.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Community by Shell Recharge Barst...	13 min 🚗
🚗 Recharge Shell Vige	13 min 🚗

Havner i området



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

Aktiviteter

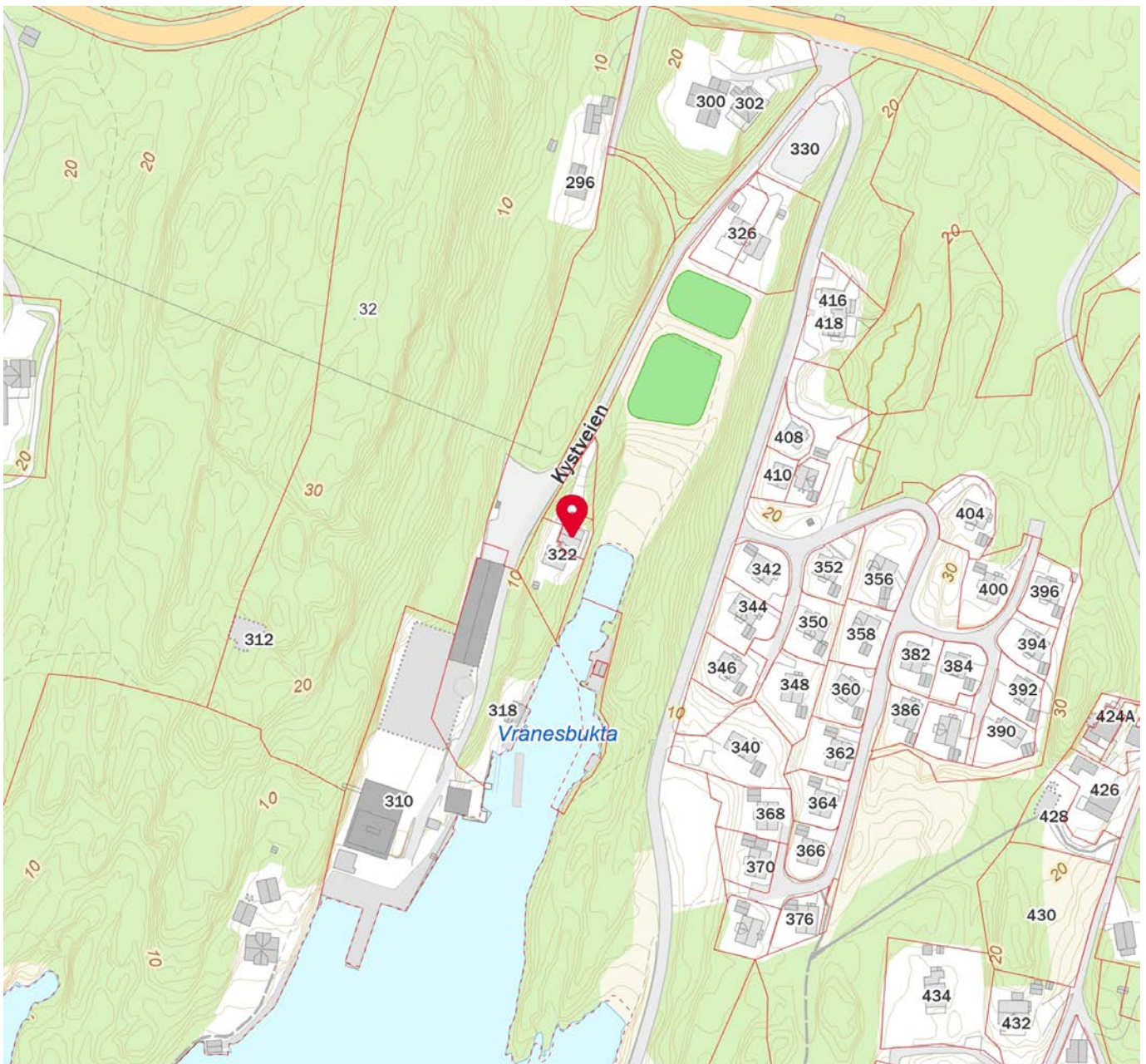
Kristiansand Golfklubb	7 min 🚗
Dvergnestangen badeplass	7 min 🚗
Kristiansand Feriesenter	8 min 🚗
Fuglevikstranda badeplass	9 min 🚗
Bowling 1 Kristiansand	16 min 🚗
Hestemannen	16 min 🚗

Sport

⚽ Bordalen aktivitetsområde Ballspill	20 min 🚶 1.5 km
⚽ Holte skole Aktivitetshall, ballspill	22 min 🚶 1.8 km
🏊 Fresh Fitness Rona	9 min 🚗
🏊 Randesund fysio og Tr.senter	12 min 🚗

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	16 min 🚶
Kiwi Dvergsnes PostNord	5 min 🚗 3.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kystveien 324
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre