NORDVIK

Herøya 219

4 soverom | 110 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Herøya 219

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Vedlegg
80	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026







Nøkkelinformasjon

Gjennomført fritidseiendom med spektakulær havutsikt - Solrikt - Stor tomt 1,6 mål - Båtplass(er)

Prisantydning	**11 900 000,-**
Omkostninger	**298 590,-**
Totalpris	**12 198 590,-**
BRA-i	**110 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Eiet**

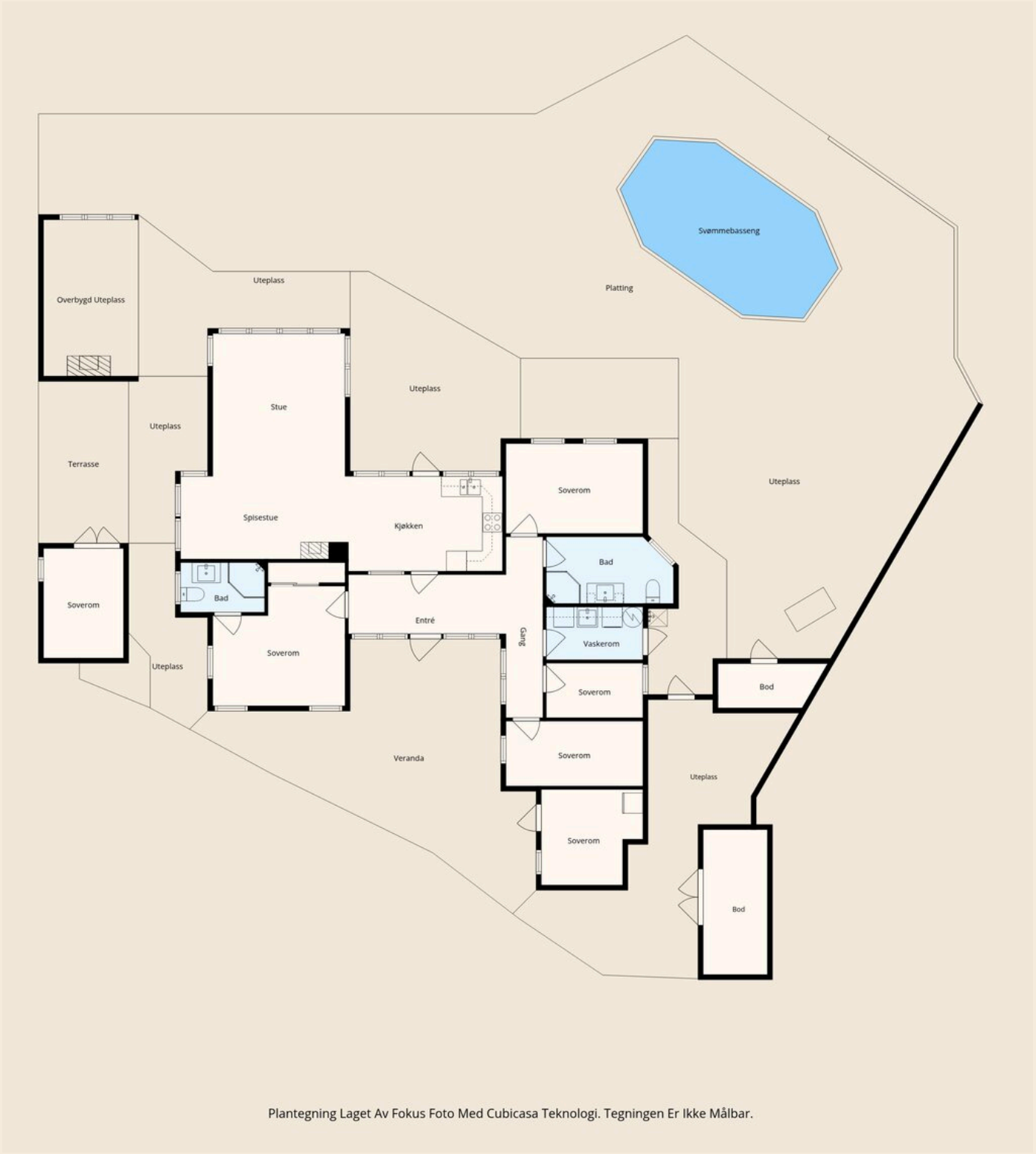
Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Herøya 219!

Nyere fritidsbolig med spektakulær beliggenhet på utsiden av idylliske Herøya. Eiendommen har umiddelbar nærhet til sjø, svaberg og en fantastisk havutsikt. Stor og pent opparbeidet tomt med skifer, terrasser og flotte oppholdssteder. Til eiendommen følger romslig båtplass i fellesanlegg. Muligheter for å overta ytterligere 2 båtplasser som leies, en nedenfor hytten og en i Fidjekilen med parkering. Øya kan by på fine turstier, skjermet badestrand, lekeplass, frisbeegolf, tennis-, volleyball- og fotballbane. Umiddelbar nærhet til flott skjærgård og Kristiansand sentrum.

- Båtplass- og parkeringsleie på fastlandet
- Medfølger båtplass midt på øya
- Stor tomt på 1,6 mål
- Gode solforhold

Planløsning



Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.











































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0167/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Herøya 219, 4639 KRISTIANSAND S
Gnr 92, bnr 58 (ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune

Selgere
Svein Øivind Thomassen
Hellen May Thomassen

Kjøpesum og omkostninger
11 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
297 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
298 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
318 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 198 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 218 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 124 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 110 kvm. Hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, vaskerom, stue/kjøkken
BRA-e: 7 kvm. Sportsbod
Total BRA: 117 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Soverom
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fritidsbolig:
BRA-e eksternt areal er sportsbod.
Det foreligger godkjente byggetegninger , men det er avvik. Innvendig bod er innlemmet i soverom.

Anneks: Byggetegninger: Det foreligger ikke byggetegninger

Innhold
1.etasje: Hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, vaskerom, stue/kjøkken
Anneks: Soverom
Frittstående bod: sportsbod

Parkering
I dag leier selger 1 stk bilplass og båtplass Fidjekilen båthavn som kan overdras ny eier. Se pkt "diverse".
Det er også avgiftsparkering på Tømmerstø brygge.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Bygd basseng like etter innflytting, Oppdalskifer er lagt rundt hele hytta (pluss gangen innvendig i hytta).
Svømmebasseng, overbygd utestue m/peis og spiseplass og webergrill.
Redskapsbod, bassengbod, pluss 1 ekstra Sovebod med 2-3 sengeplasser. Hytta er godt vedlikeholdt både innvendig og utvendig. Tomta er stor, og har store muligheter for videre utbedring.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2004
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6456713
Forsikret i: Frende

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?. Nei
Eventuell kommentar: Vi kjøpte hytta ny av Byggfirma Stein Lindevik, etter tegning av Flatbes Bygg Consult AS (Arkitekt tjenester)

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny vannkran til kjøkkenvask

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggfirma Stein Lindevik Flekkerøya. Han som også bygde hytta.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Kommunalt vann& kloakk

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Utført av byggefirma. Har ikke oljefyr eller sentralfyr

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1 ekstra sovebod utført av Byggfirma Stein Lindevik. Ca 2016

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Inspeksjon utført av Kristiansand Kommune begynnelsen av juli 2026. Brannkontroll fra Brannvesenet i
Kristiansand. Tilsynsrapport konkluderte med «Ingen avvik på fyringsanlegget»

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Megler sendte ut en byggkyndig person til å vurdere juli 2026, og som skrev ut en tilstandsrapport.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Ferdigattest på hytta da hytta var nybygd. Og nå nylig, som nevnt ovenfor, ved takstmann/byggkyndig sendt av megler.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Ferdigattest foreligger.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Ja
Beskriv: Vi er litt usikre ift 1 ekstra liten sovebod. Men vi tok kontakt med kommunen dengang, hvorpå vedkommende (tror det var Espen Pedersen) svarte at så lenge ikke naboen ikke innvendinger så var det greit.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om? Ja
Beskriv: Naboen vår bad i 2004 om tillatelse å få ca 4 kvm av vår tomt til å bygge en ekstra hytte på sin tomt som mor og
svigermor kunne overnatte i . Da vi senere så i kommunens digitale kartverk, så vi at de har brukt ca 45 kvm av vår tomt. Det vil si
at halve svømmebassenget deres, og nesten halve «ekstrahytta» deres ligger på vår tomt. Vi har tilbudt dem betale oss for de
ekstra kvm de har bygget på, men de har avvist vårt forslag til løsning.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja
Beskriv: Byggfirmaet Stein Lindevik som har bygd både vår, og vedkommende nabos hytte, har prøvd å mekle med naboen og oss om dette. Men naboen nekter, og avviser forslag til løsning.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Ja
Beskriv: Det er IKKE nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygningssakkyndig
Ørjan Hansen

Byggemåte
Frittliggende fritidsbolig oppført i tre i 1 etasje med valmet takkonstruksjon. Ferdigattest er gitt i 2007. Bolig er beliggende på stor sjønær tomt som er delvis

opparbeidet med en hagestue,
utvendig basseng, bod for basseng og redskapsbod. Hagestue, basseng og boder er ikke vurdert eller beskrevet i rapport. På eiendom er det i 2016 oppført et frittliggende anneks som er innredet med plassbygde sengeplasser. Bolig fremstår for det meste med normal aldersslitasje og godt vedlikeholdt.

Anneks: Frittliggende anneks i tre oppført i 2016 i 1 etasje med salet takkonstruksjon. Anneks er oppført på støpt mursåle. Veggkonstruksjon i isolert bindingsverk fra byggeår med liggende luftet og malt trekledning. 2-fløy balkongdør i malt tre med 2- lags isolerglass. Isolert innekledd takkonstruksjon i tre med plassbygde sperrer i tre. Tekking av betongtakstein lektet opp over undertak med takpapp. Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Innvendig er det lakkert furugulv. Det er trepanel på vegg og i himling. Det er plassbygde senger. Det er innlagt strøm. Utenfor er det lagt en platting i tre.

Takkonstruksjon/Loft,TG3
Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av OBX plater med takpapp. Loftet er et tett kaldtloft. På grunn av lav høyde og at det ikke er gangbart gulv, er takkonstruksjon kun inspisert fra loftsstige. Gjennomføring av pipe og luftehatt er ikke inspisert og anbefales nærmere undersøkt med tanke på tetthet i gjennomføring i tak.
Vurdering av avvik: Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Tiltak
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.
- Det er ikke påvist luftespalter i gesimser eller ventiler i yttertak for lufting av kaldtloft. Undertak er heller ikke diffusjonsåpent. Det anbefales derfor å etablere tilstrekkelig ventilering av kaldtloft, for eksempel ved å etablere ventiler/luftespalter i gesims.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Våtrom
1 etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Dokumentasjon i form av kontrollerklæring.
Vurdering av avvik:
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Tiltak
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Det foreligger kontrollerklæring, men ikke prosjektering av utførelse eller produktspesifikasjon.

1 etasje > Bad
Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon,TG3
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980. Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent i våtsoner på vegg.
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
Tiltak
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Gjelder våtsone på vegg. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og forsiktig bruk av servant. Manglende membran i våtsone på vegg gir risiko for fuktskader i konstruksjoner. Trepanel er ikke egnet for våtrom.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1 etasje > Bad 2
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Dokumentasjon i form av kontrollerklæring.
Vurdering av avvik:
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Tiltak
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1 etasje > Bad 2
Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon,TG3
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980), og det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent i våtsoner på vegg.
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har

derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.
Tiltak
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Gjelder våtsone på vegg. Gjelder våtsone på vegg. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og forsiktig bruk av servant. Manglende membran i våtsone på vegg gir risiko for fuktskader i konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1 etasje > Vaskerom
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Dokumentasjon kun i form av kontrollerklæring.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
Tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1 etasje > Vaskerom
Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon,TG3
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980), og det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent på våtsoner vegg.
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt
Tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1 etasje > Vaskerom
Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG2

Våtrommet har plastsluk.
Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Tiltak
- Membransjett er ikke kappet bort i sluk. Det anbefales en nærmere kontroll og tilpasse mansjett i sluk.
1 etasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG2
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer med følger:
Oppvaskmaskin, Miele komfyr/kokeplate, mikrobølgeovn, 2 stk kombi kjøleskap/m frys (1 på kjøkken, pluss 1 i bod) Nespresso kaffemaskin + kaffetrakter. Vaskemaskin, tørketrommel, og electrolux støvsuger.
Alt av kan medfølge, hvis ønske om det.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk, vedfyring i stue og det er varmekabler i gulv i gang og i 2 bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 771 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 9 505,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feiing og hytterenovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Kr 3 000,- pr. år
Velforeningen med frivillig medlemskap, ca. 3 000,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5 688,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 600,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 10 293,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Kristiansand kommune.

Formuesverdi
Kr 1 352 145,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Frende
Polisenr: 6456713

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 602 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt med 1 602,90 m².
Ifølge grunnkart og matrikkelkart ligger naboens eiendommer og basseng over tomtegrensen. Det har vært dialog rundt arealet uten at det har kommet til noe utfall.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen. Velkommen til visning!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 20.07.2026

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.
Vegg mellom de to gangene er tatt bort. Vindu på vaskerom er gjort om til dør. Bod på hovedsoverom er fjernet og dels innlemmet i bad og soverom. Bod som er bygd inntil hytten er innredet som soverom.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for de 3 frittstående bodene, hvorav en er innredet som soverom/ anneks. Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for fast gjerde/ levegg, overbygget uteplass, terrasse eller svømmebasseng.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i ett regulert område for fritidsbolig.
Regulering: Plan nr. 621 - gnr. 92, bnr. 15 og gnr. 94 og bnr. 25 - Herøya.
Kommuneplanens arealdel 2024-2035 - bestemmelser

og retningslinjer.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4204/92/58:
31.01.1962 - Dokumentnr: 615 - Best. om båt/bryggeplass
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Betyr:
Kjøpekontrakt og skjøte med rettigheter og betingelser for kjøper herr Knut Hagen fra 1962:
Kjøper har rett til å benytte den felles strandlinjen nedenfor tomten, til bading, fisking og til fortøying av båter.
Kjøper og evt. senere kjøpere skal ha rett til gangsti fra fellesbrygge på innsiden av Herøya ved søylebukten og frem til hyttetomten på selgers eiendom 92/15, etter anvisning av grunneier.
Kjøper har rett en båtplass på den fellesbrygge som selger skal sette opp i søylebukten på innsiden av Herøya, på selgers eiendom 92/15, mot å delta i vedlikehold av bryggen.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

04.07.2003 - Dokumentnr: 10825 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:57
Betyr: Gir rettighetshaver 92/57 veirett over 92/58.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

15.06.2026 - Dokumentnr: 664202 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring/urådighet.

31.01.1962 - Dokumentnr: 614 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:92 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 990019 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:92 Bnr:58

31.01.1962 - Dokumentnr: 613 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:92 Bnr:15
Bestemmelse om fiskerett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Med flere bestemmelser
Betyr:
Kjøpekontrakt og skjøte med rettigheter og betingelser for kjøper herr Olav Hagen fra 1962:
Kjøper har rett til å benytte den felles strandlinjen nedenfor tomten, til bading, fisking og til fortøying av båter.
Kjøper og evt. senere kjøpere skal ha rett til gangsti fra fellesbrygge på innsiden av Herøya ved søylebukten og frem til hyttetomten på selgers eiendom 92/15, etter anvisning av grunneier.
Kjøper har rett en båtplass på den fellesbrygge som selger skal sette opp i søylebukten på innsiden av Herøya, på selgers eiendom 92/15, mot å delta i vedlikehold av bryggen.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

4204/92/241:
06.09.1996 - Dokumentnr: 13722 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:92 Bnr:15
Betyr: Skilt ut tomt fra hovedeiendommen 92/15.

01.01.2020 - Dokumentnr: 608872 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:92 Bnr:241

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Båtplasser:
Det medfølger en eiet båtplass i anlegget på Herøya.
Plass nr. 10.
Plassen ved siden av innenfor samme uteriggere eies også av nåværende eier og kan kjøpes.

I dag leies det bilplass og båtplass inkl. evt båtopplag på land, båtplass nr. 93 hos Fidjekilen båthavn til kr ca. 9.000,- pr. år.
Selger har båten liggende ute hele året, men opplyser at leien er litt mindre om båten tas opp for vinteren. Denne plassen kan ny kjøper overta om ønskelig.

Selger leier også en båtplass nr. 13 ytterst i kanalen. Leie 4000,- årlig gjennom velforeningen. Ved ønske kan kjøper overta denne årlige plassen. Regningen kommer mellom februar- mail, sammen med kontingenten for velforeningen. Det er frivillig medlemskap i velforeningen opplyser selger, men de alle fleste hytteeierne er medlemmer.

Selger opplyser:
Jolle brygge kan benyttes til 1 lite jolle ved ledighet.
Gjestebrygge, lov til 24t opphold.
Begge er like ved stranden.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 101 150,-
Grunnpakke Fritid kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 400,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 179 750,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Meglerforetaket
Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

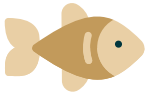
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Herøya 219

Avstand til sjø

58 m



Avstand til byer

Kristiansand	17 min
Arendal	53 min
Stavanger	3 t 31 min

Aktiviteter

Bordalen aktivitetsområde	21 min
Holte skole	23 min
Tømmeråsen balløkke	25 min
Dreggveien balløkke	3 min
Dvergsnes skole	4 min
Fidjeåsen ballbane	26 min
Odderhei kunstgressløkke	4 min
Kringsjå skole	3 min

Sport

Bordalen aktivitetsområde	21 min
Holte skole	23 min
Fresh Fitness Rona	8 min
Randesund fysio og Tr.senter	11 min

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	18 min
Kiwi Dvergsnes	4 min

Vintersport

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 17 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Offentlig transport

Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 12.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 12.5 km
Fidjeåsen Linje M4, N4	2 min 1.3 km
Tømmerstø Linje 588	16 min 1.3 km
Kristiansand Kjevik	20 min

Varer/Tjenester

Rona Senter	9 min
Apotek 1 Dvergsnes	4 min





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 2026

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Herøya 219, 4639 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 92, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22444-1039 **Referansenummer:** NQ6032

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Bjørnhom **Vår ref:** Kenneth Bjørnhom

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.

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.

Rapportansvarlig



Kenneth Bjørnhom

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@bygningssakkyndig.as

934 36 456

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig oppført i tre i 1 etasje med valmet takkonstruksjon. Ferdigattest er gitt i 2007. Bolig er beliggende på stor sjønær tomt som er delvis opparbeidet med en hagestue, utvendig basseng, bod for basseng og redskapsbod. Hagestue, basseng og boder er ikke vurdert eller beskrevet i rapport. På eiendom er det i 2016 oppført et frittliggende anneks som er innredet med plassbygde sengeplasser. Bolig fremstår for det meste med normal aldersslitasje og godt vedlikeholdt.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Byggetegninger:
- Det foreligger godkjente byggetegninger , men det er avvik. Innvendig bod er innlemmet i soverom.

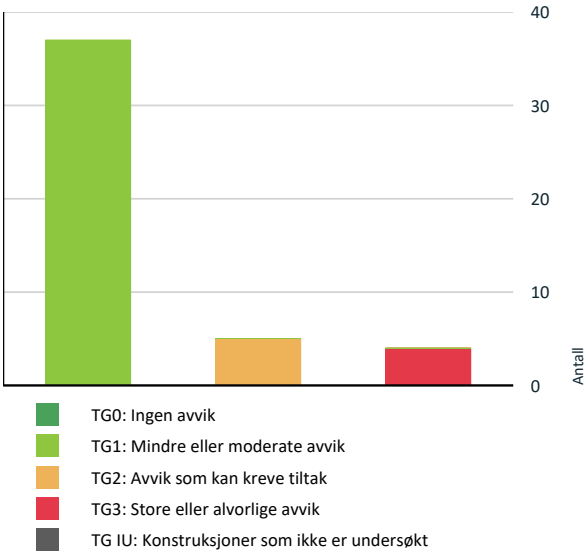
Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger:
- Det foreligger ikke byggetegninger.

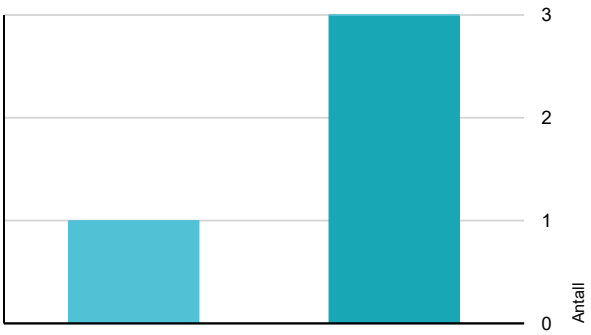
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkleundersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukkeskjulte feil eller mangler. Utvendige bygningsdeler er vurdertbasert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengeligeområder på befaringsdagen. Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen. Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser. Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver. Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket. Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen
garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme.

Frittstående hagestue, utvendig bassen og teknisk utstyr og boder i hageanlegg er ikke beskrevet eller videre vurdert i rapport i henhold til mandat.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Skiftet kjøkkenarmatur på grunn av frostsprengning i 2016. Rørlegger Vidar Johannesen.
- Fasader er malt opp siste gang i 2024. Egeninnsats.
- Kun normalt løpende vedlikehold.

Kjente feil og mangler:
- Loftstrapp er for stor til å kunne brukes på normal måte. Den er 2-delt.
- Noe skade på nordlig endevegg på bassengoverbygg.
- Det er endel sprekker i murvegg til hagestue.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein som er lektet opp over undertaktekking av takpapp og OBX plater. Besiktigelsen er utført fra bakkenivå.

Årstall: 2007

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Heldekkende pipebeslag og luftehatt.

Årstall: 2007

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av OBX plater med takpapp. Loftet er et tett kaldtloft. På grunn av lav høyde og at det ikke er gangbart gulv, er takkonstruksjon kun inspisert fra loftsstige. Gjennomføring av pipe og luftehatt er ikke inspisert og anbefales nærmere undersøkt med tanke på tetthet i gjennomføring i tak.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.

Det er ikke påvist luftespalter i gesimser eller ventiler i yttertak for lufting av kaldtloft. Undertak er heller ikke diffusjonsåpent. Det anbefales derfor å etablere tilstrekkelig ventilering av kaldtloft, for eksempel ved å etablere ventiler/luftespalter i gesims.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende luftet bordkledning. Musetettet bak kledning på tilfeldig valgt stikkprøve.

Årstall: 2007

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Sprosser.

Årstall: 2007

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre til stue/kjøkken og vaskerom. Malt dør til utvendig sportsbod. Det er ytterligere dører av ulik utforming i levegger og frittstående tilleggsbygg som ikke er vurdert.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport





Inngangsdør og dør til sportsbod





Noe værslitt balkongdør til stue/kjøkken. Normalt vedlikehold må påregnes

TG 1 Terasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på mark med ubehandlet terrassebord i tre.

Årstall: 2007



Begynnende råte i ende på terrassebord enkelte steder.



Begynnende råte i ende på terrassebord enkelte steder.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige frittstående trapper i terreng i tre med en rekke av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport

Det er kun rekkverk på en side av trapper i tre, åpninger i rekkverk er store. Det er ikke rekkverk på steintrapp i terreng. Det anbefales å etablere rekkverk i henhold til dagens krav av sikkerhetsmessige årsaker.



Frittliggende trapper på eiendom i terreng

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett og flis.

Årstall: 2007

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene er utført med trepanel.

Årstall: 2007

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, vedovn og sotluke/feieluke inne i boligen. Pipe er feiet siste gang i 22.10.2020. Det er planlagt feiing i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Sotluke

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer. Bad har flis på gulv med oppkant. Elektrisk varmekabel i mursåle. Det er trepanel på vegg. Det er trepanel i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Elektrisk avtrekksvifte. Tilluftsventil i vindu.

Årstall: 2007



1 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av kontrollerklæring.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger kontrollerklæring, men ikke prosjektering av utførelse eller produktspesifikasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 25 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2007

1 ETASJE > BAD

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, handelsvare siden medio 1980. Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent i våtsoner på vegg.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Gjelder våtsone på vegg. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og forsiktig bruk av servant. Manglende membran i våtsone på vegg gir risiko for fuktskader i konstruksjoner. Trepanel er ikke egnet for våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2007



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2007

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluft via ventil i vindu. Det bør vurderes å etablere luftespalte i dør.

Årstall: 2007

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling er ikke funnet hensiktsmessig på grunn av at det er trepanel på begge sider av vegg. Det er ikke påvist synlig fuktskade eller forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktmåler i trevirke i trepanel på bad.



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Generell

Beskrivelse

Bad har flis på gulv med oppkant. Elektrisk varmekabel i mursåle. Det er trepanel på vegg. Det er trepanel i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er gulvklosett. Elektrisk avtrekksvifte. Tilluftsventil i vindu.

Årstall: 2007

1 ETASJE > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av kontrollerklæring.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i innvendig tak.

Årstall: 2007

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 25 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2007

1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980), og det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent i våtsoner på vegg.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Gjelder våtsone på vegg. Gjelder våtsone på vegg. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett og forsiktig bruk av servant. Manglende membran i våtsone på vegg gir risiko for fuktskader i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2007

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Tilluftsventil i vindu.

Årstall: 2007

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling er ikke funnet hensiktsmessig på grunn av at det er trepanel på begge sider av vegg. Det er ikke påvist synlig fuktskade eller forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktmåler i trepanel på bad.





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger kontrollerklæringer. Vaskerom har flis på gulv med oppkant mot vegg. Det er elektriske varmekabler i mursåle. Det er trepanel på vegg. Det er trepanel i himling. Det er ventil i tak og vindu. Det er utslagskum i metall. Det er opplegga for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007

1 ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon kun i form av kontrollerklæring.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak.

Årstall: 2007

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 20 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Foretter at det er tett membranoppkant bak støtlist mot dørterskel.

Årstall: 2007

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980), og det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent på våtsoner vegg.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

Membransjett er ikke kappet bort i sluk. Det anbefales en nærmere kontroll og tilpasse mansjett i sluk.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2007

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling er ikke funnet hensiktsmessig på grunn av at det er trepanel på begge sider av vegg. Det er ikke påvist synlig fuktskade eller

forhøyede fuktverdier ved bruk av fuktmåler i trepanel på vaskerom.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2007



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Drensrør fra rørrskap til gulv med sluk.

Årstall: 2007

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2007

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon. Tilluftsventiler i vinduer, periodisk avtrekk via kjøkkenventilator og avtrekksvifter på baderom.

Årstall: 2007

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2007

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og opplyst installasjonsår er 2007. Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannmelder i tak i stue/kjøkken. 2 stk. 6 kg brannslukkingsapparater.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bolig er for det meste opparbeidet med plattinger av mur/skifer og platting av tre.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tomteforhold har utvendige vann- og avløpsledninger fra 2007. Avløpsledning er av PP plastrør, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning er av plast (PEL eller PE), med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Fasader er malt opp siste gang i 2024. Egeninnsats.

Kjente feil og mangler:
- Eier kjenner ikke til noen kjente feil og mangler.

Beskrivelse
Frittliggende anneks i tre oppført i 2016 i 1 etasje med salet takkonstruksjon. Anneks er oppført på støpt mursåle. Veggkonstruksjon i isolert bindingsverk fra byggeår med liggende luftet og malt trekledning. 2-fløy balkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass. Isolert innekledd takkonstruksjon i tre med plassbygde sperrer i tre. Tekking av betongtakstein lektet opp over undertak med takpapp. Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Innvendig er det lakkert furugulv. Det er trepanel på vegg og i himling. Det er plassbygde senger. Det er innlagt strøm. Utenfor er det lagt en platting i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	110	7		117	
SUM	**110**	**7**			
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, vaskerom, stue/kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

BRA-e eksternt areal er sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggetegninger:
- Det foreligger godkjente byggetegninger , men det er avvik. Innvendig bod er innlemmet i soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggetegninger:
- Det foreligger ikke byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Kenneth Bjørnhom	Takstingeniør
	Svein Øyvind Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	92	58		0	1602.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herøya 219

Hjemmelshaver
Thomassen Hellen May, Thomassen Svein Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende på Herøya i Kristiansand kommune.

Adkomstvei

Adkomst med båt fra fastland. Bryggplass på Fidjekilen og bryggeplass ytterst i kanalen kan medfølge.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	
2	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hellen May Thomassen	9578-5998-4-1121164	2026-06-15 15:15:31
Svein Ø Thomassen	9578-5998-4-1061064	2026-06-15 09:11:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. juni 2026

Oppdragsnummer
39-0167/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herøya 219, 4639 KRISTIANSAND S

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Svein Øivind Thomassen, Hellen May Thomassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6456713
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0167/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Svein Ø Thomassen	**2026-06-15**	**Hellen May Thomassen**	**2026-06-15**

Identifikasjon

Svein Ø Thomassen

Identifikasjon

Hellen May Thomassen

Signicat

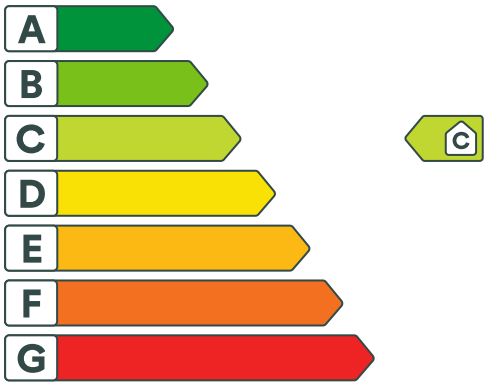
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Herøya 219, 4639 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314263**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21338834**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **58**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
175,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
151,54 kWh/m²	**17 730 kWh**



Herøya 219, 4639 KRISTIANSAND S

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Herøya 219, 4639 KRISTIANSAND S

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.Kjøl - 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

INNKALLING TIL ÅRSMØTE - HERØYA VELFORENING 2026

Sted: Herøya, gressvolleyball-banen
Dato: Søndag 5. juli 2026
Klokken: 10:00

1. Registrering fra kl. 09:00
   Har du fullmakt så må den registreres før kl 0930!
2. Godkjennelse av innkalling
3. Valg av ordstyrer og referent og to personer til å signere protokollen.
4. Styrets Årsberetning 2025 med regnskap
5. Forslag til budsjett 2027
6. Forslag til økning av Herøya-fondet
7. Fastsettelse av kontingent for 2027
8. Innkomne forslag
9. Valg av Styremedlemmer (2 stk)
10. Valg av Varamedlem (1 stk)
11. Eventuelt

4. Styrets Beretning for 2025 samt redegjørelse for pågående aktivitet i 2026
Frem til Årsmøtet 6.7.2025 bestod styret av;
Morten Brandtzæg (leder),
Hans Ivar Loland,
Ole T. Yggeseth,
Ann-Helen Dolsvåg og
Thor Gundersen
Varamedlemmer; Øystein Halvorsen (kanalen) og Øystein Halvorsen (på toppen)

Etter Årsmøtet 6.7.2025 har styret hatt følgende medlemmer:
Morten Brandtzæg (leder),
Hans Ivar Loland,
Ole T. Yggeseth,
Geir Bjørke og
Arvid Vabo
Varamedlemmer; Øystein Halvorsen (kanalen) og Øystein Halvorsen (på toppen)
Det har vært avholdt 6 styremøter i 2025/2026.

4.1. Vann- og Avløps-systemet:
Driften av øyas vann- og avløps-system har hatt et stort fokus gjennom hele kalenderåret.
Pumpehus 2 (lite pumpehus på øst-siden) er i drift etter fullstendig rehabilitering. Driften går problemfritt og utstyret fungerer som det skal.

Pumpehus 1 har blitt total-renovert våren 2024. Det er brukt betydelig tid til planlegging og rådgivning forut for gjennomføringen. Begge pumpene er skiftet (etter ca 30års bruk), det er montert elektronisk styring og overvåking. Dette er også strømbesparende. Hele gulvet (=toppen av pumpe-kummen) er byttet og hevet med 40cm (støpt gulv i kompositt-materiale med luke). Dette gjør at vann ved stormflo ikke trenger inn i pumpeanlegget. Hele pumpehuset ble løftet av/på med kranbåt. Pumpehuset er oppgradert med bytte av utvendig panel og isolasjon. Innvendig er det kledd med våtroms-plater.

Pumpelaget består av Ole T. Yggeseth, Geir Liebermann, Hans Ivar Loland og Øystein Halvorsen i kanalen. Ordningen med pumpelag fungerer godt og har demonstrert rask responstid. Her kan medlemmer som har interesse for å delta melde seg til tjeneste hos en av pumpelagets medlemmer.

Vannforsyning:

Vannledningen til Tømmerstø fra Pumpehus 1 er overhalt og belagt med nye lodd. Den har fungert uten problemer i 2025.

4.2. Elektrisk felles-anlegg:
Det elektriske anlegget ble inspisert av fagfolk i 2022. I 2023 ble alle MÅ-tiltak gjennomført og BØR-tiltak har vært utført kontinuerlig. Det elektriske anlegget er i henhold til forskriftene. Det er installert tidsbrytere på utelys som har sikret oss betydelige besparelser gjennom året. Se økonomisk gjennomgang.
Lyset ytterst på bryggene på Øst-siden er byttet til solcelle-drift. Vinterstid gir det ikke tilstrekkelig lys når det er mørkt og lyktene er dekket av snø. Av denne grunn oppfordres medlemmene til å være utstyrt med lykt når det kjøres båt i mørket på vinterstid.
Det er reparert all jordfeil. Nye lamper er innkjøpt.

4.3. Generelt vedlikehold av fellesområder
Det er vedlikeholdt veier, antenne-bu, fellesområder, utskifting av råtne planker i brygga i kanalen, fjernet og kvernet masse kvist langs stiene, kjøpt nye benker, blomster osv. Gressklippingen gjennomføres med høy presisjon og kvalitet av Finn Otto Engebrethsen. Det er investert i to elektriske kantklippere.

4.4. Økonomi
Regnskapet for 2025 endte med et resultat på 3.003.592. Dette skyldes i hovedsak netto fortjeneste på salg av 7 båtplasser på 2.574.941 etter oppgradering av bryggeanlegget på Vest-siden og lavere driftskostnader enn budsjettert.

Kloakk-avgiften for ikke-medlemmer er økt fra 2.000 til 3.000 per år grunnet de store investeringer som har vært.

Regnskapet for 2025 gjennomgås av medlem Steinar Wehus for å sikre armlengdes avstand mellom Velforeningen og nærstående parter. Dette sikrer åpenhet rundt alle transaksjoner i regnskapet. Hans uttalelse fremlegges for Årsmøtet i Herøya Velforening.

Gjennom året er det gjort en betydelig innsats for å gjennomgå medlemsregisteret. Noen feil er funnet. Navn og adresser er oppdatert. Nå er det Styret som sitter på dette ansvaret.
Etter å ha vurdert rutiner, roller og ansvar så valgte styret å etablere forhold til ny regnskapsfører fra 1.1.2026 til Xact Regnskap AS. Takk til mangeårig samarbeid med Merkant ved HVF medlem Bjørn Høyer-Jonassen!

Økonomi hittil i 2026: Det er gjort innkjøp av en ny ATV til kr 80.000 i 2026 som skal stå i teltet på øst-siden. Den gamle skal selges. Den er i dårlig teknisk stand. Bremsene fungerer dårlig, selv etter mange reparasjoner. Det er ingen store overraskelser i forhold til budsjett.

Per 18.6.2026 har Herøya Velforening kr 3.092.344 innestående på høyrentekonto (3,25%) og kr 460.668 på driftskonto. Totalt kr 3.553.013 kr. Økonomien i Herøya Velforening er meget god.

Herøyafondet: Det ble vedtatt å opprette fondet på årsmøtet den 6.7.2025 med kr 2.000.000. Det har vært plassert 3.000.000 på høyrentekonto fra 25.2.2025. Renteinntekt er bokført med 85.726 for 2025. Fondets andel av renteinntekten = ((2.000.000/3000.000)*85.726/308 dager)*177 dager= 32.843.
Herøyafondet er på kr 2.000.000+32.843=2.032.843 per 31.12.2025.
Pr. 18.6.2026 så er det opptjent ytterligere renter på 31.165 slik at Herøyafondet nå er på 2.064.008.

4.5. Generelt
Herøya har nå fått et ferdig installert nytt pumpeanlegg i både pumpehus 1 og pumpehus 2 til en kostnad totalt på ca 1,4 mill kr støttet av historisk dugnadsinnsats med en verd på minst 1,5 Mill kr. Vedlikeholdet fungerer meget bra.
Bryggeanlegget i kanalen har tålt de stormer som har vært, takket være gode sikringer og storm-luker.
Det fungerer bra med skylagring av alle dokumenter som referater, instruksjoner og prosedyrer for drift osv.

4.6. Gjenstående oppgaver for styret
- Det gjenstår å få en rettslig vurdering av overføring av fellesområdene til Velforeningen etter utbyggingen på 90-tallet.
- Generelt vedlikehold fellesområder
- Utføre årlig ettersyn ihht plan på vann- og avløpsanlegget

- Vurdere etablering av et vedlikeholds-lag etter modell av Pumpelaget
- Etablere årlig ROV inspeksjon av vannledning og kloakk-ledning.

Vi bor på en flott øy i havet utenfor Kristiansand. Vi har stort fremmøte på dugnader og mange benytter også muligheten til å ta sine egne timer utenfor selve dugnads-datoene.

TUSEN TAKK til alle medlemmer på øya for alt dere bidrar med for at samarbeid, miljø og gode løsninger finnes frem for at det skal være den fineste øya vi vet om! Det er betydelig kompetanse på øya innenfor mange områder vi trenger!
Styret takker for tillitten gjennom året som har gått!

For Herøya Velforening
Morten Brandtzæg, leder

HERØYA VELFORENING

RESULTATREGNSKAP	Resultat 2022	Resultat 2023	Resultat 2024	RESULTAT 2025 UTEN SALG AV BÅTPLASSER	RESULTAT 2025 INKL SALG AV BÅTPLASSER	VEDTATT BUDSJETT 2025	VEDTATT BUDSJETT 2026	FORSLAG BUDSJETT 2027
Årsavgift velforeningen	552 600	549 000	562 500	557 000	557 000	549 000	549 000	560 000
Avg.tekniske anlegg ekst.tilkn.	73 500	68 000	65 500	66 000	66 000	68 000	68 000	68 000
Vann og kloakktilkoblinger	81 471					71 230	71 230	0
Inntekter utleie båtplasser	54 000	54 000	54 000	46 000	46 000	54 000	54 000	54 000
Inntekter frikjøp dugnad	39 000	39 050	33 173			40 000	40 000	40 000
Leieinntekter traktor	2 450	22 300	17 550	-500	-500	10 000	10 000	10 000
Diverse Inntekter		1 500	23 101	3 025	3 025			
Netto Fortjeneste på salg av båtplasser Herøya Vest: Startkalkyle: (7x400.000)-1.300.000=1.500.000, Nytt Anslag Juni 2025: 3.650.000-1.500.000=2.150.000. Sluttresultat Bryggeprosjekt=3.916.432-1.341.491=2.574.941				0	3 916 432			
Sum driftsinntekter	**803 021**	**733 850**	**755 824**	**671 525**	**4 587 957**	**792 230**	**792 230**	**732 000**
Lønn/honorar vaktmester/hjelpere	93 120	-	6 000					
Styrehonorar avg.pl.		-				-		
Lønn		-						
Feriepenger	(1 530)	-				-		
Styrehonorar (motregnet kont.)	22 500	67 023	31 500	60 179	60 179	70 000	70 000	70 000
Andre fritak for kontingent			26 000				26 000	26 000
Arbeidsgiveravgift	(216)		846					
Sum lønn og sosiale utgifter	**113 874**	**67 023**	**64 346**	**60 179**	**60 179**	**70 000**	**96 000**	**96 000**
Strøm varmekabler	25 100	11 994	13 002	8 247	8 247	15 000	15 000	15 000
Strøm båtbuer øst og vest + Utelys	30 051	11 221	14 502	11 068	11 068	15 000	15 000	15 000
Strøm pumpestasjon / øst Utelys	28 838	14 142	20 775	7 489	7 489	18 000	18 000	18 000
Strøm antennebu/ utelys stor	27 937	8 037	9 825	5 171	5 171	10 000	10 000	10 000
Sum strømkostnader	**111 926**	**45 394**	**58 104**	**31 975**	**31 975**	**58 000**	**58 000**	**58 000**
Forsikring pumpehus	6 145	6 986	14 845			7 200	7 200	7 200
Rettighetsavgift tv Norwaco		2 157	2 244	2 301	2 301	2 400	2 400	2 400
Eiendomsskatt								
Driftskostn.fotball/tennisbane	147 737	10 894		1 569	1 569	10 000	10 000	10 000
Sandvollyballbane etablering	-					-		
Vedlikehold strender,veier	14 830	57 875		7 312	7 312	60 000	40 000	40 000
Skilt	688		513					
Bryggeprosjekt Vest	-			0	1 341 491	-	0	0
Driftskostnader båthavn øst og vest			3 675			4 500	21 000	4 500
Vedlikeh.strand,brygge,vest	85 738	55 714	4 331	16 264	16 264	5 000	5 000	5 000
Vedlikeh.strand, brygge øst	9 538					5 000	5 000	80 000
Rep/vedlikeh.brygge kanal							40 000	40 000
Bord,benkesett	14 675		4 500			5 000	5 000	5 000
Rep/vedlikeh.flytebrygger						20 000	20 000	20 000
Forsikring brygge kanal			3 347			8 000	8 000	8 000
Mat dugnad	15 562	7 785	5 238			8 000	8 000	8 000
Kjøp/montering lysstolper	-							30 000
Lisenser		4 185	16 732			4 200	4 200	4 200
Blomster,planter	5 575	5 116	6 744	5 341	5 341	6 000	6 000	6 000
Kostnader Herøydagen		1 243	1 210	1 800	1 800	1 500	1 500	1 500
Vedlikehold utelys /Årlig avtale/sjekk	267	15 536				7 500	25 000	10 000
Verktøy,utstyr	11 402	5 244	11 949	14 633	14 633	12 000	12 000	12 000
Rep.elektriker	18 719	15 538				25 000	25 000	25 000
Vedlikeholdskostnader	7 867	3 744	2 025	24 726	24 726	6 000	6 000	6 000
Vedlikehold pumpestasjon	179 508	303 102		19 053	19 053	9 500	9 500	20 000
Uforutsette vedlikehold Pumpehus 1			562 408					
Vedlikehold vann-/avløpsledninger	11 276	1 430	95 062			315 000	75 000	20 000
ROV/Spyleutstyr								80 000
Vedlikehold tv stasjon	2 007							
Sum drift/vedlikeholdskostn.	**531 534**	**496 549**	**734 823**	**92 999**	**1 434 490**	**521 800**	**335 800**	**444 800**
Regnskap ordinært	59 451	59 681	58 271	63 496	63 496	60 000	60 000	60 000
Juridisk bistand/Konsulentbistand	15 000	12 047	16 156	20 993	20 993	12 000	12 000	12 000
Juridisk bistand Fellesområder								
Sum fremmede tjenester	**74 451**	**71 728**	**74 427**	**84 489**	**84 489**	**72 000**	**72 000**	**72 000**
Porto	5 659	4 510				3 000	3 000	3 000
Blomster,gaver	1 825	569	1 607	2 824	2 824	1 000	1 000	3 000
Kontorrekvisita, lisenser				13 309	13 309			13 500
Tap på fordringer	4 200					-		
Mat årsmøte/styremøte		540						
Sum administrasjonskostnader	**11 684**	**5 619**	**1 607**	**16 133**	**16 133**	**4 000**	**4 000**	**19 500**
Drift/vedlikehold/kjøp ATV/Kjøp Gator	27 730	9 420	8 787	10 467	10 467	20 000	70 000	0
Forsikring traktor/tilhenger		16 638	6 826	26 470	26 470	17 000	17 000	45 000
Sum transportkostnader	**27 730**	**26 058**	**15 613**	**36 937**	**36 937**	**37 000**	**87 000**	**45 000**
Renteinntekter	937	2 700	4 419		88 568	3 000	120 000	90 000
Overføring til Herøya-Fondet						3 000	-115 000	-60 000
Sum finansinntekter	**-**	**2 700**	**4 419**	**-**	**88 568**	**3 000**	**5 000**	**30 000**
Rentekostnader				538	538	-		600
Bankomkostninger	4 271	2 553	2 584	3 070	3 070	2 800	2 800	2 800
Inkassokostnader	-		603	5 122	5 122			5 500
Sum finanskostnader	**4 271**	**2 553**	**3 187**	**8 730**	**8 730**	2 800	2 800	8 900
Årsresultat (+=oversk.)	**(72 449)**	**21 626**	**(191 864)**	**340 083**	**3 003 592**	**29 630**	**141 630**	**17 800**

Felter merket med grønn bakgrunn er de største avvikene og kommenteres på årsmøtet 5.7.2026.

Pr. 18.6.2026:	
Driftskto:	**460 668,49**
Plasseringskto:	**3 092 344,02**
SUM:	**3 553 012,51**

HERØYA VELFORENING					
BALANSE	2021	2022	2023	2024	2025
Kasse	0	0	0	0	0
Innsk.kto.bank	640 097	699 668	730 043	385 049	1 107 270
Herøyafondet					2 032 843
Utestående kontingenter	89 750	11 875	7 926	55 189	324 431
Påløpte ikke fakt.innt.dugnad	0	39 000	41 000	37 000	16 702
Utlegg båtbuer øst			1 924		
Til gode eiendomsavgift	4 428		9 742	13 274	
Til gode traktorleie	0	2 150	16 500	17 550	
Mellomregn.Holterona,etc.	0	8 011	0	0	0
Sum eiendeler	**734 275**	**760 704**	**807 135**	**508 062**	**3 481 246**
Leverandørgjeld	10 713	81 213	135 206	30 921	513
Skyldig lønn	0				
Skyldig reiseutgifter	0				
Forsk.fakt.kont.velforeningen	0				
Mellomregn.båthavnlag vest	4 613	4 613	4 613	2 689	0
Skyldig strøm	0	29 188			
Skyldig diverse	1 000	1 000	1 000		2 689
Skyldig skattetrekk	0				
Skyldige feriepenger	1 530				
Skyldig arbeidsg.avg.	217				
Sum gjeld	**18 073**	**116 014**	**140 819**	**33 610**	**3 202**
Egenkapital Herøya velforening 1.1.	466 668	716 202	644 690	666 316	474 452
Årsresultat	249 534	-71 512	21 626	-191 864	3 003 592
Sum ny egenkapital	**716 202**	**644 690**	**666 316**	**474 452**	**3 478 044**
Sum gjeld og egenkapital	**734 275**	**760 704**	**807 135**	**508 062**	**3 481 246**
Kristiansand , 18.6.2026					
Xact Regnskap AS					
Merete Melby					

5. Forslag til budsjett for 2027

Styret foreslår følgende budsjett for 2027 som skissert over. Det er budsjettert et resultat på 17.800 som inkluderer mulig større vedlikehold av bryggeanlegg øst som tilhører Velforeningen samt mulig innkjøp av ROV for inspeksjon under vann og spyleutstyr for kloakkledning. Det er ikke lagt inn noen økning i Vel-avgiften for 2027. Se argumentasjon pkt. 8 nedenfor. Det er ordinær drift som preges av reduserte ekstraordinære driftskostnader. Renteinntekter på Herøya-fondet foreslås ført tilbake til fondet og reduserer resultatet i budsjettet med 60.000 kr.

Avstemming: Det stemmes for eller mot styrets forslag til budsjett 2027. Det kreves simpelt flertall. En stemme per hytte.

6. Forslag til økning av «Herøya-Fondet»

Styret foreslår for Årsmøtet å øke fondet med kr 574.941 til (2.032.843+574.941) 2.607.784. Begrunnelsen er at den faktiske fortjenesten på utbygging av Bryggeanlegget på vest-siden ble kr 2.574.941.

Vurdering: Det vil komme et behov for oppgradering av deler av Vann- og avløpsnettet på Herøya. Det er usikkert når behovet vil oppstå, men all infrastruktur på land er fra midten av 1990-tallet. Alternativ utdeling til medlemmene eller fjerning av årsavgift for et par år vurderes begge som dårligere kortsiktige alternativer.

Forvaltning av «Herøya-fondet» vedtatt av Årsmøtet 6.7.2025;

- Fondets hensikt er å ha denne ekstraordinære inntekten i reserve for å møte fremtidige store driftskostnader innenfor infrastrukturen som Herøya Velforening har ansvaret for.

- Fondet skal investeres i bank med avkastning fra innskuddsrente. Rentene skal tilfalle fondet og skal ikke tas ut til daglig drift med mindre dette besluttes av Årsmøtet. Dette gjør at fondet vokser med noe over inflasjonstakten og det er lav risiko.
- Uttak fra fondet skal godkjennes av Årsmøtet med simpelt flertall.
- Styret er ansvarlig for at retningslinjene følges.

Avstemming: Det stemmes for eller mot. Det kreves simpelt flertall. En stemme per hytte.

7. Fastsettelse av kontingent for 2027.
Til info: Følgende vedtak ble besluttet på Årsmøtet 7.7.2024:
Årsmøtet beslutter at vedlikehold av fellesområdene utføres av medlemmene med en verdi på kr 1.000 av den totale medlemskontingenten på 5.500 kr. Medlemmene faktureres først for 4.500 i kontingent. Resterende andel på 1.000 kr faktureres den enkelte hytte-eier dersom avtalt dugnad (2 dugnader a 500 kr) ikke gjennomføres.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler for Årsmøtet at kontingenten beholdes uforandret for 2027 dvs. kr 4.500, - ihht overnevnte spesifisering.

Avstemming: Det stemmes for eller mot. Det kreves simpelt flertall. En stemme per hytte.

8. Innkomne forslag
Dersom ytterligere forslag ønskes innsendt fra medlemmene bes de innsendt til styretHVF@gmail.com innen 26.6.2026.

9. Valg av 2 styremedlemmer for to år
Det er to styremedlemmer på valg: Hans Ivar Loland og Morten Brandtzæg.
Følgende har stilt seg villige som kandidater til styremedlem;
Hans Ivar Loland
Øystein Halvorsen (kanalen)
Per Egil Andersen

Det oppfordres til benkeforslag. Kandidatene presenterer seg på Årsmøtet.

Avstemming: Det oppgis to ulike navn på stemmeseddelen. De to som får flest stemmer velges inn i styret for to år. To identiske navn eller blanke stemmer forkastes.

10. Valg av 1 varamedlem for to år
Det er ett varamedlem på valg: Øystein Halvorsen (i kanalen).
Følgende har stilt seg villige som kandidater til varamedlem;
Øystein Halvorsen (i kanalen)
+ evt benkeforslag på Årsmøtet

Det oppfordres til benkeforslag. Kandidatene presenterer seg på Årsmøtet

Avstemming: Denne kandidaten skal sitte i to år. Det er en stemme per hytte. Det oppgis ett navn på stemmeseddelen.

11. Eventuelt
Det er ikke meldt inn noen saker under eventuelt.

NB! Fullmakter aksepteres kun på vedlagte skjema og skal være innlevert signert på papir til undertegnede FØR kl 0930 den 5.7.2026 på gress-volleyballbanen.

Ta med stol og skrivesaker.

Velkommen til Årsmøtet 2026!

Herøya, 18. juni 2026
Morten Brandtzæg
Styreleder

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.92.58.0.0 / 1 (Herøya 219)

Avtale nr.	245266	**Avtaletype**	Fritidseiendom
Eiendom	Herøya 219	**Eiendomstype**	
Bruksnavn		**Eiendomsforhold**	
Gårds- og bruksnr.	4204.92.58.0.0	**Tinglyst**	
Delnummer	1	**Utgår**	

Internkunde		**Ressurs**	
Betalingsform	Giro	**Eierskiftenummer**	1

Kunde navn	Thomassen Svein Øivind	**Eier navn**	Thomassen Svein Øivind
Adresse	Tangen 112	**Adresse**	Tangen 112
Postnr/sted	4608 KRISTIANSAND S	**Postnr/sted**	4608 KRISTIANSAND S
Land	NORGE	**Land**	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2026

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Hytterenovasjon	0	1 850,06	1 480,05	370,01	1 850,06
Totalt		**1 480,05**	**1 480,05**	**370,01**	**1 850,06**

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2026

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 15.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 58
Adresse: Herøya 219, 4639 KRISTIANSAND S
Referanse: 39-0167/26

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

Kommentar
Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 15.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 92 **Bruksnr.:** 58
Adresse: Herøya 219, 4639 KRISTIANSAND S
Referanse: 39-0167/26

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	fritid

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Herøya 219

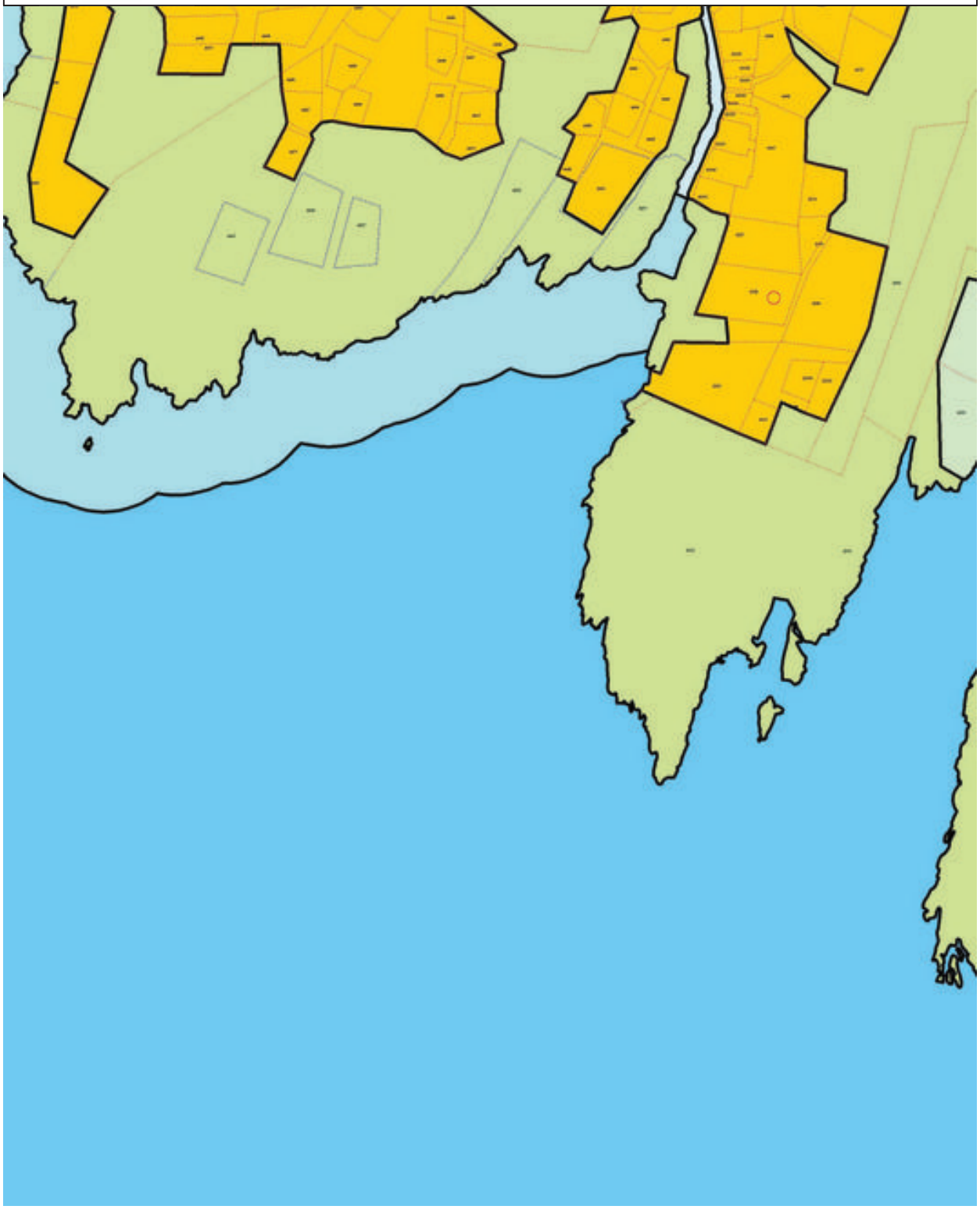
Dato: 15.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grense <= 200 cm
- Grense <= 400 cm
- Grense > 400 cm
- Grensepkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Grensepkt <= 200 cm
- Grensepkt <= 400 cm
- Grensepkt > 400
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Geomatrisk hjelpepubkt
- Annet grensemerke

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Temakart

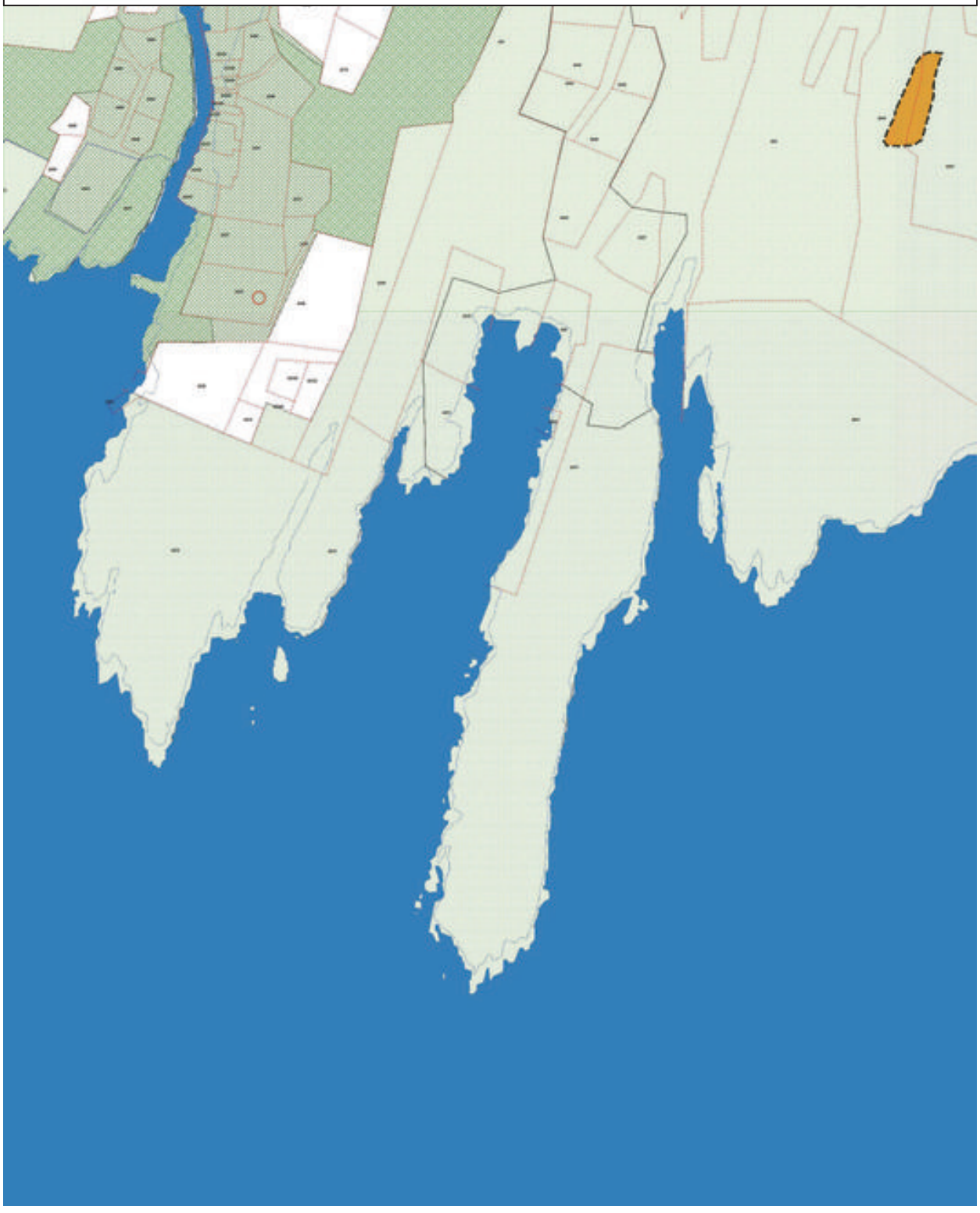
Dato: 15.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Herøya 219

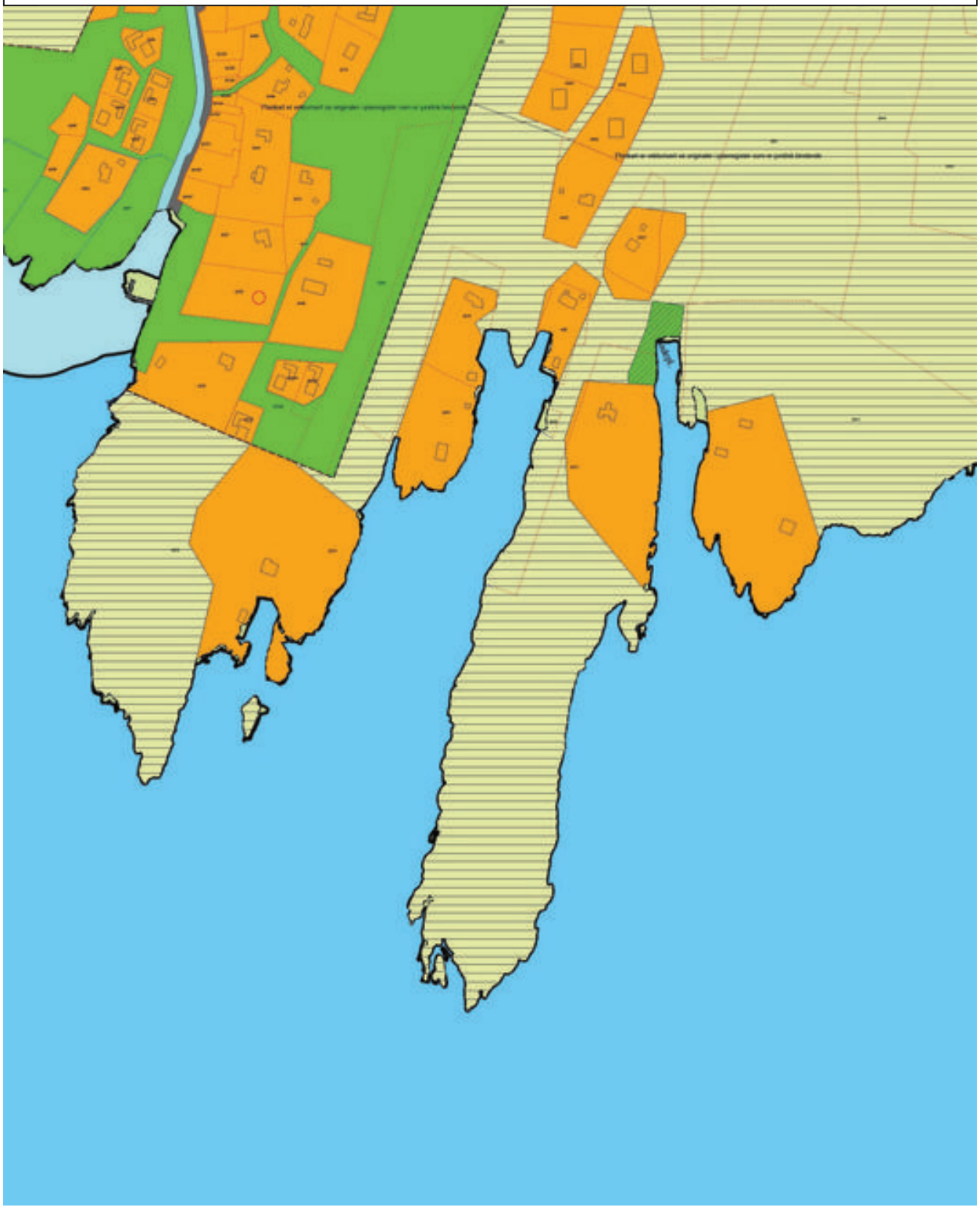
Dato: 15.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 621.

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

Godkjent I bystyret 15. mai 1991

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

§2.
Innenfor byggeområdets begrensningslinje skal arealene nyttes og bebyggelsen plasseres som vist på planen.
Mindre forskyvninger kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn skjer i harmoni med terreng og bebyggelse forøvrig.

§3.
Hyttene skal oppføres i en til halvannen etasje.
Sjøboder kan bygges i inntil to etasjer.
Fundamenter skal utføres slik at mest mulig av terrenget rundt hyttene blir i sin opprinnelige form.
Sokkel og gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.
Det kan bygges inntil nabogrense. Det skal kun bygges en boenhet pr. tomt.

§4.
Den enkelte hytteenhet skal tegnes til den aktuelle tomtesituasjon, og tilpasses øvrige bebyggelse slik at området får et enhetlig preg.

§5.
Takvinkel på hovedbygning skal som saltak være mellom 30 og 40 grader.
Utvendig boder, uthus og/eller tilbygg kan avvike fra denne vinkel.
Tekkingmaterialer i området skal være ens.

§6.
Eventuelle gjerder eller innhengninger skal godkjennes av bygningsrådet, og planlegges slik at det får en felles utforming.
Gjerdene anmeldes samtidig med hyttene.
Eldre steingjerder tillates ikke revet bortsett fra der hvor det er nødvendig for plassering av fellesanlegg, veianlegg lekeplasser o.l.

§7.
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anretning som har naturlig tilknytning til bruken av området. Slik bygning eller anretning skal, med hensyn til form, farge og materialbruk, harmonere med hyttebebyggelsen i området.

§8.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

§9.

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

§10.

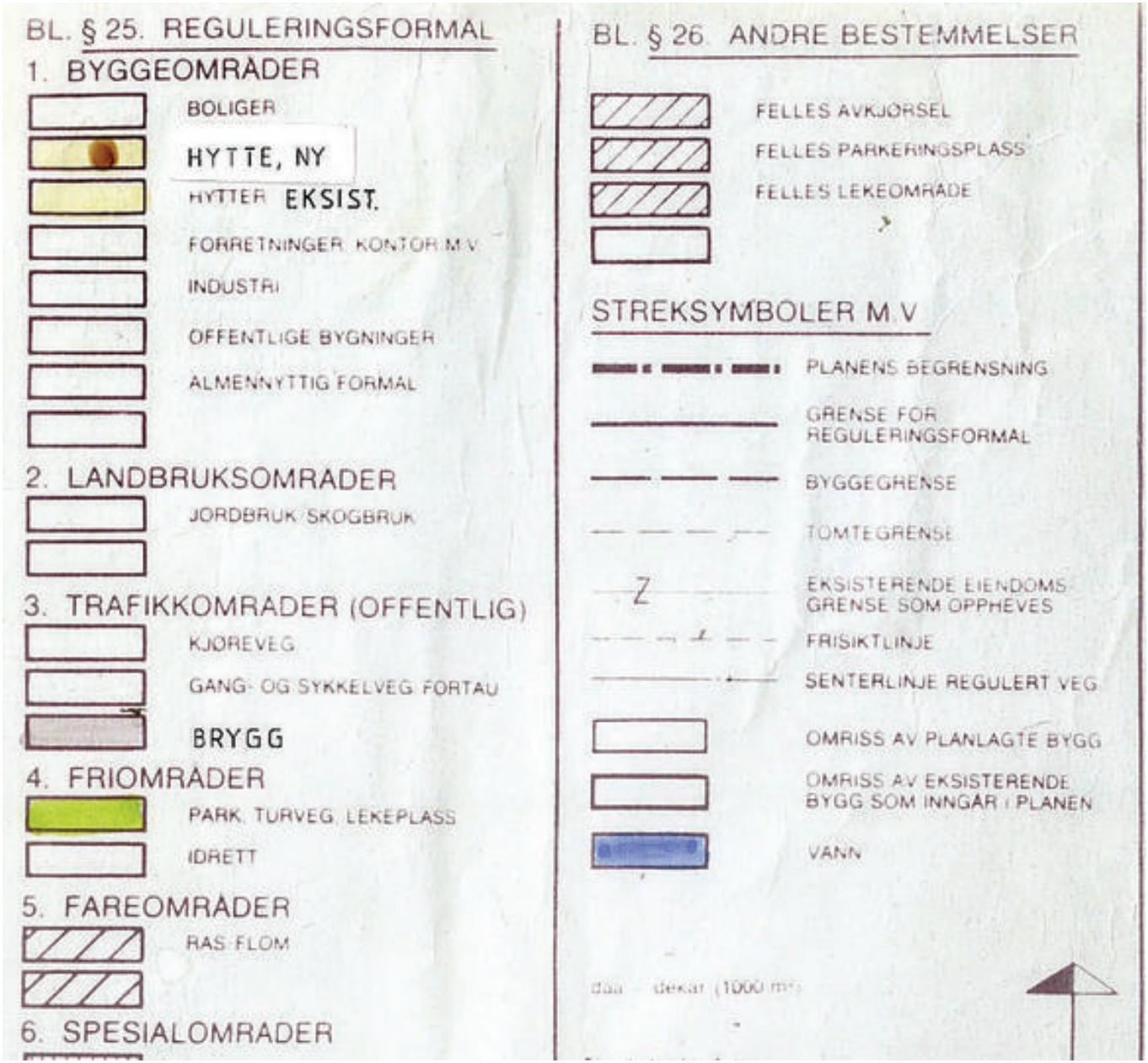
Før byggemelding kan behandles, skal det forelegges en bebyggelsesplan som i detalj viser bygningens plassering m.m. Planen skal også vise hvordan søppel og renovasjon skal ordnes.

§11.

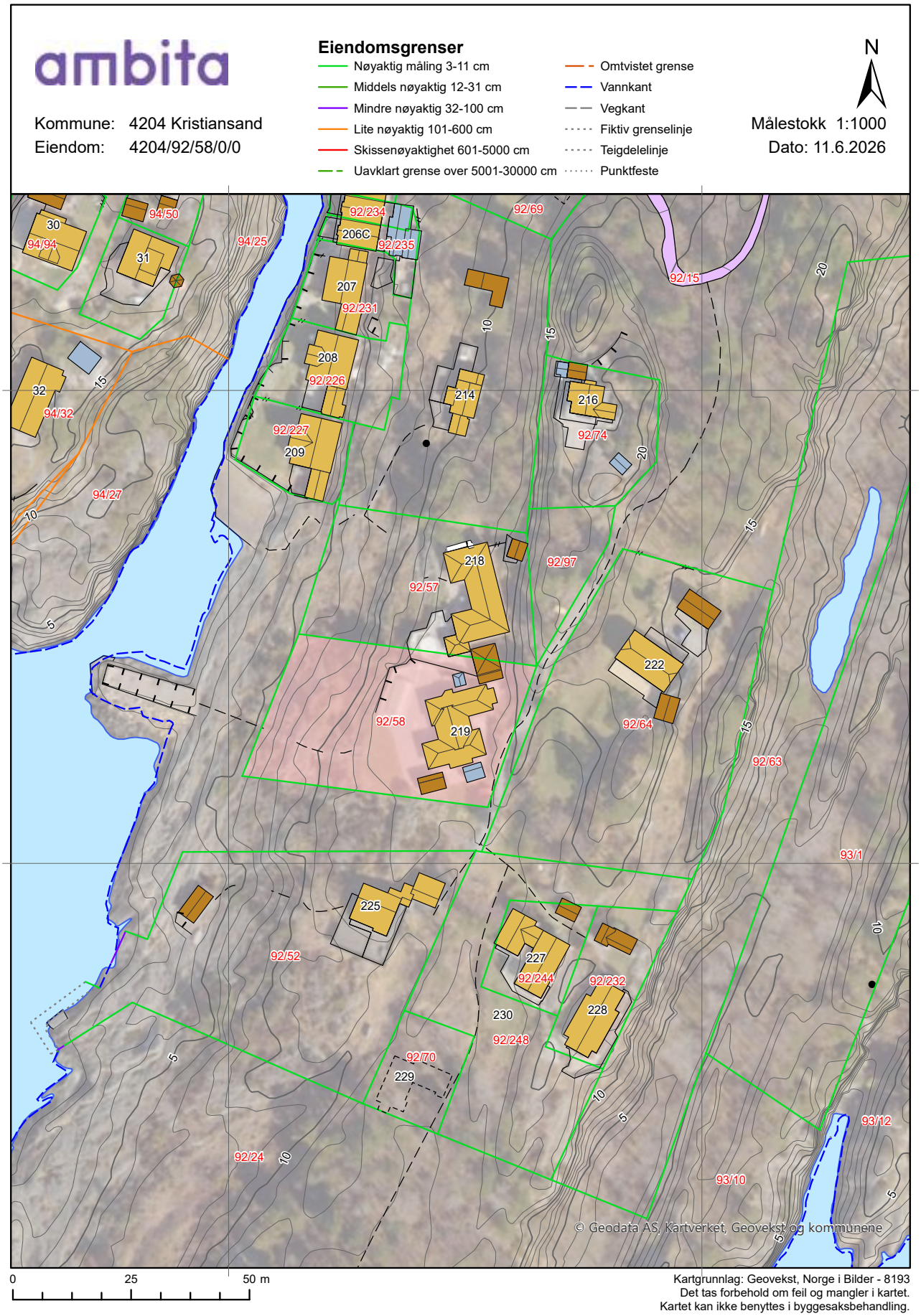
"Innenfor spesialområdet med formål bevaring er det en gravrøys, som er fredet i medhold av Lov om Kulturminner av 9. juni 1978. Området er merket med R på reguleringskartet. Området må ikke endres uten i samråd med bygningsrådet og fylkeskonservatoren."

Kristiansand 28. januar 1991.

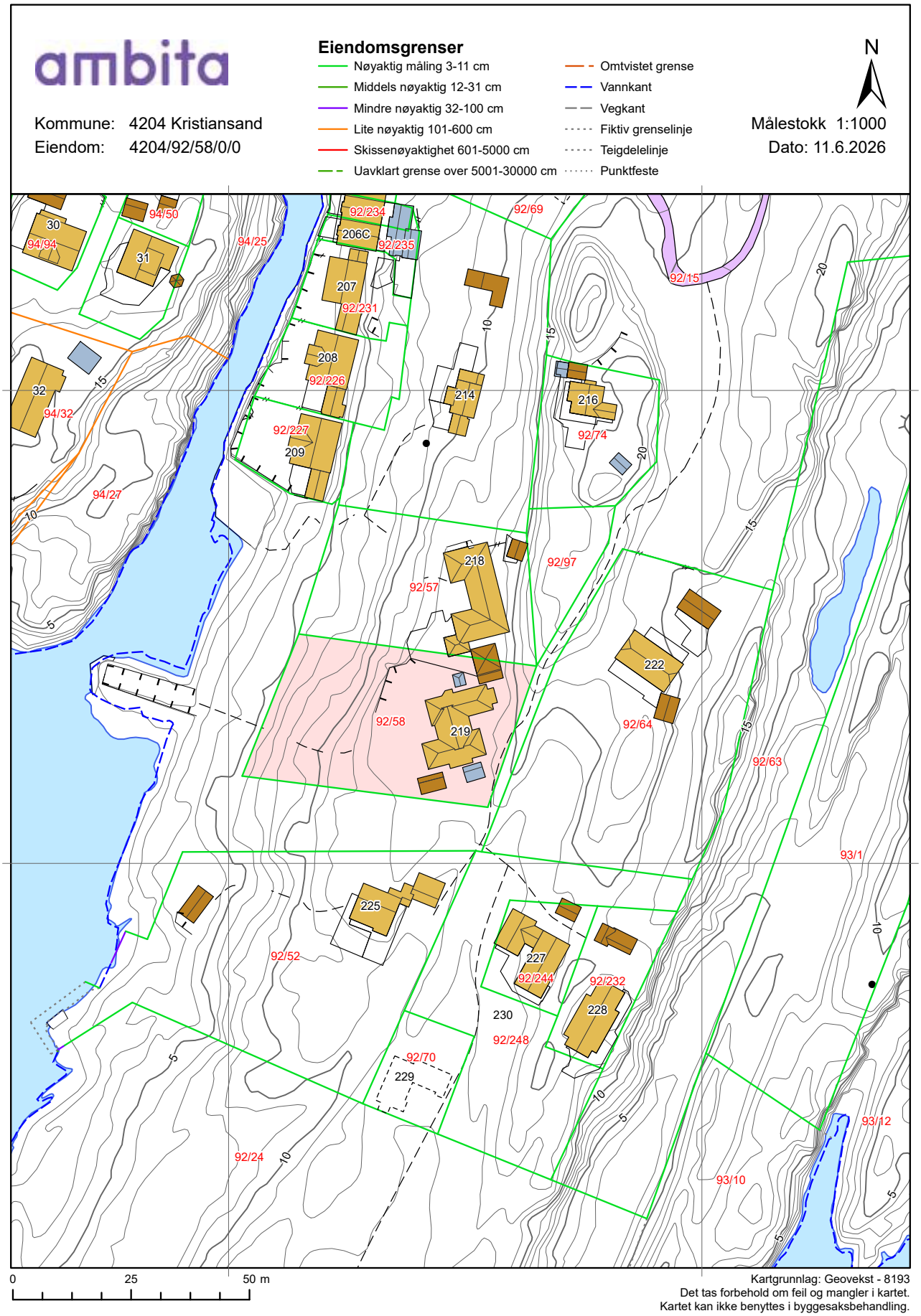

KRISTIANSAND M:1:1000


BL. § 25. REGULERINGSFORMAL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
HYTTE, NY
HYTTER EKSIST.
FORRETNINGER, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK, SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEG
GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
BRYGG
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
IDRETT
5. FAREOMRÅDER
RAS, FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
daa = dekar (1000 m²)


BEVARING
CAMPINGPLASS
Ekvidistanse 1 m
MÅLESTOKK 1:1000
NORDPIL
10 0 m 50 m
REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
HERØYA, Kristiansand
gnr 94/25 - 92/15
Kartblad
Kartprodusent
REVISJONER
DATO
SIGN



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/92/58/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 11.6.2026
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Kristiansand	4204	-	92	/	58	/	0	/	0

Oversiktskart



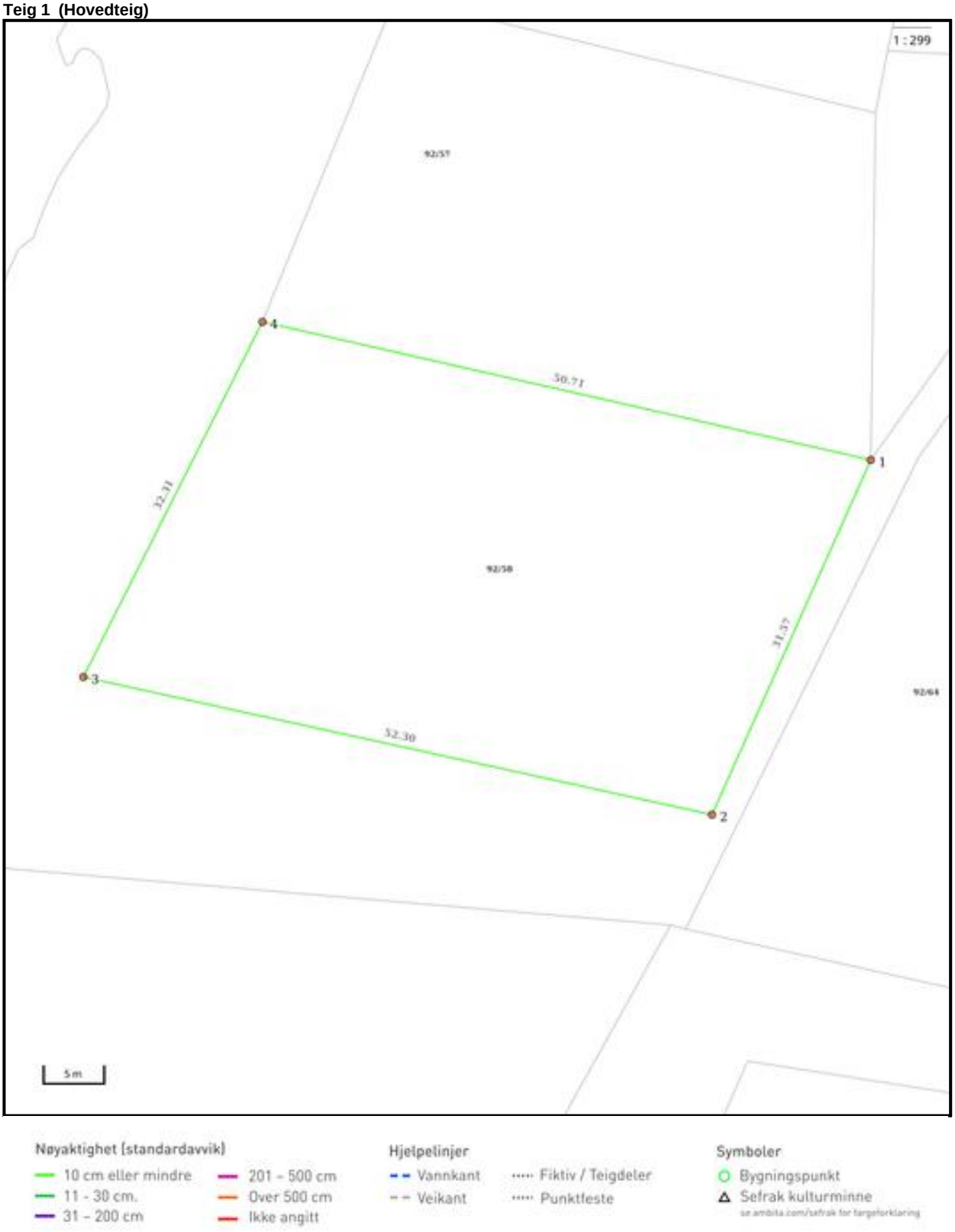
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 602,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 441 841,73	446 265,05	31,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
2	6 441 811,89	446 254,75	52,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
3	6 441 818,48	446 202,87	32,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
4	6 441 848,51	446 214,80	50,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 92, Bruksnr 58	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Herøya 219, gatenr 20113	**Grunnkrets:**	1904	Randesundøyane
	4639 Kristiansand S	**Valgkrets:**	12	Randesund
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5010301	Randesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Lyngbakken II	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	31.01.1962	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 602,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/92/58	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	31.01.1962	Avgiver	4204/92/15	-1 619,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/92/58	1 619,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Herøya 219	Fritidsbolig	112,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	25.02.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.02.2003
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	112,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	112,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21338834			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			112,0	112,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	7,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	7,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300174094			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			7,0	7,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Skr. kr. 30,- kass. 31. januar 1962 Q-36-121.
av G. J. Sædberg
2/10-1961.

KJØPEKONTRAKT Avskrift av ... dagbok nr. 613 1962
... til
Kristiansand byrett

Mellom fru Sofie Kristoffersen, f. [redacted]2 (selgeren) og herr Olav Hagen, f. [redacted] (kjøperen) er idag inngått følgende kontrakt:

Fru Sofie Kristoffersen selger til herr Olav Hagen

En hyttetomt, parsell av eiendommen gnr. 92, bnr. 15, Randesund herred.
Hyttetomten er beliggende på yttersiden av Hersøya, mellom Egil Bergs hyttetomt og Knut Hagens hyttetomt, og er angitt ved huller nedboret i fjell i hvert hjørne.

Kjøpesummen skal være iflg. pristakst, som er rekvirert av eiendomsmegler Sædberg, og vil bli avholdt med det første.

Omkostningene vedr. denne handel bæres av kjøperen, og innbetales til eiendomsmegler Sædberg straks pristakst foreligger.

Kjøpesummen betales med 1/2-delen straks pristaksten foreligger, og den resterende halvpart når selgeren har underskrevet skjøte.

Skylddelings- og kartforretning er rekvirert av eiendomsmegler Sædberg, og vil bli avholdt når Kommunetekniker i Randesund kan avholde denne.

Kjøperen har ved sin bror Knut Hagen besiktiget tomten den 1/9-61, og overtar tomten i samme stand og stilling som den befant seg ved besiktigelsen. Overtagelsen finner sted når første halvpart av kjøpesummen er betalt.

Til tomten hører der ikke egen strandlinje, men kjøperen skal ha rett til å benytte den felles strandlinje nedenfor tomten, på selgerens eiendom gnr. 92, bnr. 15, Randesund, til bading, fisking og til fortøyning av båter.

Kjøperen og evt. senere eiere av tomten skal ha rett til gangvei fra fellesbrygge på innsiden av Hersøya ved søylebukten, på selgerens eiendom gnr. 92, bnr. 15, og frem til hyttetomten, etter anvisning av grunneieren.

Kjøperen skal dessuten ha rett til 1-en-båtplass på den fellesbrygge som selgeren skal sette opp i søylebukten på innsiden av Hersøya, på selgerens eiendom gnr. 92, bnr. 15, mot å delta i vedlikeholdet av bryggen.

Selgeren garanterer hyttetomten fri for pengeheftelser.

Denne kontrakt er undertegnet i 3 eksemplarer, hvorav kjøper, selger og megler får hvert sitt eksemplar. Kontrakten er stempelpliktig innen 1 måned fra undertegnelsesdatoen.

Kristiansand S., den 9. september 1961.

Som selger: Sofie Kristoffersen (sign.)

Som kjøper: Olav S. Hagen (sign.)

Det bevitnes herved at denne kontrakt er undertegnet i mitt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

Gustav J. Sædberg
Statsaut. eiendomsmegler
G. Sædberg (sign.)

S K J Ø T E

Undertegnede, Sofie Kristoffersen, f. [redacted]

skjøter og overdrar herved

En hyttetomt, parsell av min eiendom gnr. 92, bnr. 15, "Østerø", Randesund herred, som iflg. kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 8/11-61 er på 1.276 m² og har fått betegnelsen gnr. 92, bnr. "Lyngbakken I", Randesund herred

til

herr Olav Hagen, f. [redacted]

med full eiendomsrett og hjemmel for ham.

Kjøpesummen er kr. 3.000,- iflg. pristakst av 19/9-61.

Kristiansand S., den 10. januar 1962.

Sofie Kristoffersen (sign.)

Det bevitnes herved at dette skjøte er undertegnet i mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Gustav J. Sandberg
Statsaut. eiendomsmegler
G. Sandberg (sign.)

Returneres til:

[redacted]
Markensgt. 38, Postb. 63
4662 Kristiansand
Tlf. 38 12 05 40

TINGLYST
U/A 10825/2003
DAGBOKNR 10825

1203013
Skjøte

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	KRISTIANSAND	92	58			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] Bolig: B eiendom [X] Fritids- F eiendom [ ] Forretning/ V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] Fritthgg. FB enebolig [ ] Tomanns- TB bolig [ ] Rekkehus/ RK kjede [ ] Blokk- BL leilighet [X] AN Annet

Rett hop
AB [redacted]
Et selskap i [redacted]
Irene Renaas Andersen

2. Kjøpesum

Kr 2.500.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 675.000,- (TOMTEVERDI) Gjelder nyoppført bygning som ikke tidligere er tatt i bruk

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
979814372	Byggfirma Stein Lindevik	2/3

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Svein Thomassen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
[redacted]	Hellen M. Thomassen	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 92 Bnr. 57 har vei rett over nærværende eiendom.

Doknr. 10825 Tinglyst 04 07 2003 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SVEIN THOMASSEN

HELLEN THOMASSEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

STEIN LINDEVIKAS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ABsente – Et selskap i

Adresse

Bortfesters underskrift Irene Renaas Andersen | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KAN TINGLYSES

Irene R Andersen

FAKTURER PRINT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/615/93
Attesteringstidspunkt 2026-06-11 13:40

31. januar 1962 A-36-123

Skyl. kr. 30.- Lease av Gustav J. Sadberg

2/10-1962.

K J Ø P E K O N T R A K T

Avskrift av ~~Vedlegg~~ dagbok nr. 615 1962 til Kristiansand byrett

Mellom fru Sofie Kristoffersen, f. [redacted] (selgeren) og herr Knut Hagen, f. [redacted] (kjøperen) er idag inngått følgende kontrakt:

Fru Sofie Kristoffersen selger til herr Knut Hagen

En hyttetomt, parsell av eiendommen gnr. 92, bnr. 15 Randesund herred.
Hyttetomten er beliggende på yttersiden av Hersya, mellom Torgeir Hodnes hyttetomt, og Olav Hagens hyttetomt, og er angitt ved huller i hvert hjørne nedboret i fjell.

Kjøpesummen skal være iflg. pristakst, som er rekvirert av eiendomsmegler Sædberg, og vil bli avholdt i mer fremtid.

Omkostningene vedr. denne handel bæres av kjøperen, og innbetales til eiendomsmegler Sædberg straks pristakst foreligger.

Kjøpesummen betales med 1/2-delen straks pristaksten foreligger, og den resterende halvpart når selgeren har underskrevet skjøte.

Skylddelings- og kartforretning er rekvirert av eiendomsmegler Sædberg, og vil bli avholdt når Kommuneteknikeren i Randesund kan avholde denne.

Kjøperen har besiktiget tomten den 1/9-61, og overtar tomten i samme stand og stilling som den befant seg ved besiktigelsen. Overtagelsen finner sted når første halvpart av kjøpesummen er betalt.

Til tomten hører der ikke egen strandlinje, men kjøperen skal ha rett til å benytte den felles strandlinje nedenfor tomten, ~~xxx~~ på selgerens eiendom gnr. 92, bnr. 15, Randesund, til bading, fisking, og til fortøyning av båter.

Kjøperen og evt. senere eiere av tomten skal ha rett til gangvei fra fellesbrygge på innsiden av Hersya ved søylebukten, på selgerens eiendom gnr. 92, bnr. 15, og frem til hyttetomten, etter anvisning av grunneieren.

Kjøperen skal dessuten ha rett til 1-en- båtplass på den fellesbrygge som selgeren skal sette opp i søylebukten på innsiden av Hersya, på selgerens eiendom gnr. 92, bnr. 15. mot å delta i vedlikeholdet av brygen.

Selgeren garanterer hyttetomten fri for pengeheftelser.

Denne kontrakt er undertegnet i 3 eksemplarer, hvorav kjøper, selger og megler får hvert sitt eksemplar. Kontrakten er stempelpliktig innen 1 måned fra undertegnelsesdatoen.

Kristiansand S., den 9. september 1961.

Som selger: Sofie Kristoffersen (sign.)

Som kjøper: Knut H. Hagen (sign.)

Det bevitnes herved at denne kontrakt er undertegnet i mitt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

G. Sædberg (sign.)

S K J Ø T E

Undertegnede, Sofie Kristoffersen, f. [redacted]

skjøter og overdrar herved

En hyttetomt, parsell av min eiendom gnr. 92, bnr. 15, "Østerø", Randesund herred som kart- og oppmålingsforretning samt skylddelingsforretning av 8/11-61 viser er på 1619 m², og har fått betegnelsen gnr. 92, bnr. "Lyngbakken II", Randesund herred

til

herr Knut Hagen, f. [redacted]

med full eiendomsrett og hjemmel for ham.

Kjøpesummen er kr. 3.000,- iflg. pristakst av 19/9-61.

Kristiansand S., den 10. januar 1962.

Sofie Kristoffersen (sign.)

Det bevitnes herved at dette skjøte er undertegnet i mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Gustav J. Sødberg
Statsaut. eiendomsmegler
G. Sødberg (sign.)

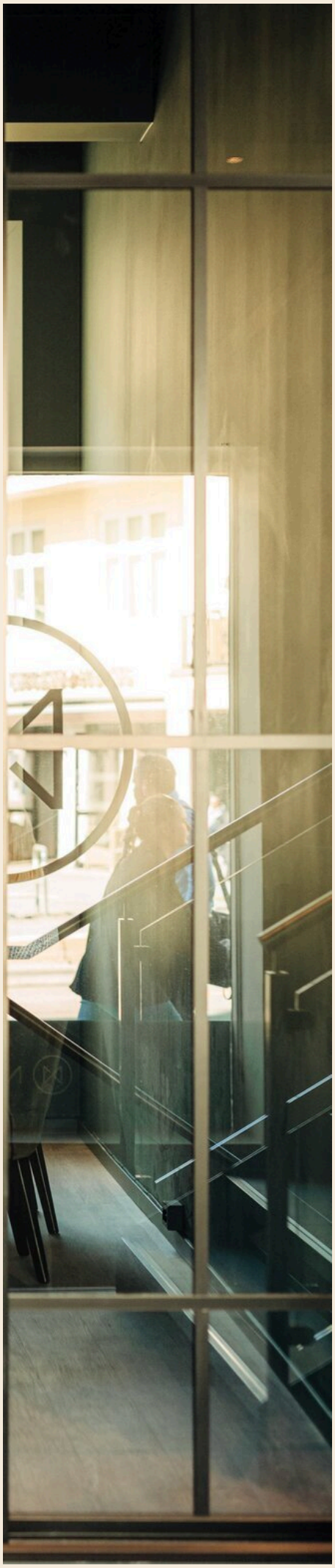
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

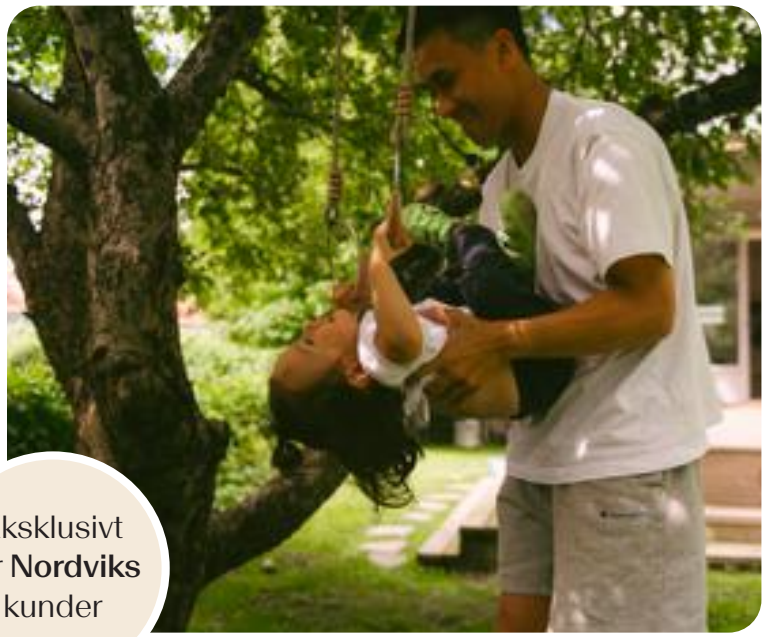
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0167/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Herøya 219 4639 KRISTIANSAND S
Matrikkel: Gnr 92, bnr 58 (ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050