

TORSØYA |

TORSØYA 42, 4639 KRISTIANSAND S

Fritidseiendom på Torsøya | Fantastisk natur og skjærgård | Nydelige omgivelser og turområder



Prisantydning: 3 650 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Torsøya, presentert av Terje Kvelland Skaara i Exbo Eiendomsmegling

Eiendommen er omgitt av naturskjønne omgivelser og idyllisk skjærgård. Her kan sommeren nytes i rolige omgivelser, med enkel tilgang til alt skjærgården har å byr på. Torsøya har store grøntområder med mange flotte turmuligheter og badeplasser. Denne eiendommen vil du ikke gå glipp av!

Det er bruksrett på 5 meter brygge - ca 200 meter på bred og fin sti/vei (ca 1,5 meter bredde). Nåværende eier leier i tillegg båtplass (kr 2500,-/sesong) og parkeringsplass (kr 3000,-/sesong) på land like i nærheten.

Selger eier også en ekstra tomt inne på øya like ved eiendommen som kan kjøpes med. Kontakt megler.

Mulighet for overtagelse raskt eller etter sommeren, etter kjøpers ønske.

Adresse	Torsøya 42
Prisantydning	3 650 000,- + omk.
Omkostning	107 585,-
Totalpris	3 757 585,-
BRA-i/BRA Total	127/145 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1902
Tomt	820 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 38 Plantegning
- 42 Egenerklæring
- 47 Tilstandsrapport
- 74 Nabolagsprofil
- 132 Boligkjøperforsikring
- 134 Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 127 kvm
 BRA - e: 18 kvm
 BRA totalt: 145 kvm
 TBA: 25 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-i: 85 kvm. . Entré, kjøkken, toalettrom/bad, 3 stuer, soverom (alternativt 1 stue og 3 soverom)
 2. etasje
 BRA-i: 42 kvm. . 3 innredede rom, uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 25 kvm. Terasse

Bu

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 7 11 kvm. . Bod . 2 Boder

Ikke målbare arealer

Det er en grovkjeller under deler av boligen, med adkomst via luke i gulvet i 1. etg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig: Det foreligger ikke tegninger
 Bu: Det foreligger ikke tegninger
 Bu: Det foreligger ikke tegninger

Innredede rom i loftsetasjen har takhøyde på rundt 1,93m.

Ettersom det ikke foreligger tegninger av bygget i kommunens byggesaksarkiv, er det usikkert hva som er søkt om og godkjent. Selger opplyser om at bygget har stått slik i i alle år.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

820 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik og idyllisk opparbeidet tomt med gressplen og diverse busker/beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en helt unik og idyllisk beliggenhet på Torsøya, som ligger ytterst på vestsiden av Kvåsefjorden. Her får du en fritidseiendom med rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til sjøen og alt skjærgårdslivet har å by på. Fra øya er det kort avstand til Kristiansands mest populære skjærgård, flotte offentlige badestrender på Randøya samt fantastiske fiskeplasser. Tømmerstø brygge er en kort båtur unna, med matbutikk, isbar og restaurant.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Harald Sørensen
 Per Svein Sørensen
 Anne Karin Tveit

Byggemåte

Fritidsbolig med 1 etasje og loftsetasje oppført i 1902 og tilbygd i 1995. Det er utført noen oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Fritidsbolig - Byggeår: 1902

UTVENDIG

Takkonstruksjon av sperrebukker med åser. Taktro med over- og underbord. Tegl takstein fra 2024 som takteking. Ståltakrenner og pipebeslag. Tømmervegg med eldre liggende og stående kledning. Tømmervegg med liggende kledning og vinduer fra 2018 på østvegg. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2015 på loft på vestveggen. Vinduer med 2-lags glass i tilbygg fra 1995. Vinduer i tre med koblet glass og vinduer med 2-lags

glass fra 1976 på sørveggen. Ellers eldre vinduer med enkle glass. Inngangsdører. Terrasse i treutførelse. Utvendige trapper.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med gulvbord og laminat. Panel og tapet på vegger. Malte himlinger og panel. Peis og vedovn er tilknyttet eldre teglsteinspiper. Piper har feierluke i loftsetasjen og 1 etasje. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører og en slett dør.

VÅTROM

Toalettrom/bad fra 1995 har gulv med gulvbord, panel på vegger og panel i himling. Jets vakuum toalett, vask, og dusjkabinett.

KJØKKEN

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med belegg. Kjøleskap og komfyr. Kjøkkeninnredning har ikke vask/ikke innlagt vann og ikke ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av plast og kobber. Enkelt avløp i plast fra vask og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte vinduer. 29 liters varmtvannstank fra 1995. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng oppført på gråsteinsmur og Leca grunnmur på tilbygg

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på

visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Moderniseringer og påkostninger

Taktekking ble skiftet ut i 2024. Kledning og vindu på østveggen er byttet i 2018. Det er også byttet 2 vinduer i loftsetasjen på husets vestvegg.- Iht selger.

Parkering

Per i dag leies båtplass og biloppstillingsplass på fastlandet av privat grunneier på Ringane. Dette er ingen rettighet som følger eiendommen. Ny eier må søke om videreføring av leieforholdet etter eierskifte.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Opplysninger fra selger:

Eiendommen har tidligere vært en del av et gårdsbruk. Det er lagt frem strøm til tidligere driftsbygning, som senere er fradelt og solgt som sommerhytte. Begge enheter er tilknyttet samme strømanlegg/måler, og forbruk mellom partene har vært avregnet via internmåler (samme strømmåler på begge eiendommene for dele på nettleie kostander). Selger er ansvarlig for oppdeling av strømmen slik at man får egen strømmåler til denne eiendommen alene dersom ny eier ønsker dette. Kostanden for dette skal selger dekke.

Sommerhytter på øya er organisert i et andelslag vedr felles sommervann bestående av totalt 10 enheter. Det er pliktig medlemskap i dette andelslaget. Årsavgiften fastsettes av medlemmene i vannlaget og utgjør per i dag ca. kr 1 000,-.

Det er bruksrett på brygge/båtplass med rett til 5 meter av anvist brygge på vestsiden av øya. Vedlikehold av brygge deles med øvrige brukere. Det foreligger også rett til å benytte gangvei fra eiendommen til bryggen. Se avtale vedlagt prospektet.

Det er iht. selger inngått avtale med gnr./bnr. 84/24 om at vegetasjon i frukthagen ikke skal overstige ca. 2,5 meter, slik at utsikt mot Kvåsefjorden fra eiendommen ikke hindres.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info fra selger:

Det er fyreforbud i huset. Ovnene er ok, men begge pipene må utbedres. Den ene har for mye sprekker i murpussen og den andre står for nært brennbart materiell på soverom 2.etg mot øst.

Info strømforbruk

Eiendommen har tidligere vært en del av et gårdsbruk. Det er lagt frem strøm til tidligere driftsbygning, som senere er fradelt og solgt som sommerhytte. Begge enheter er tilknyttet samme strømanlegg/måler, og forbruk mellom partene har vært avregnet via internmåler (samme strømmåler på begge eiendommene for dele på nettleie kostander). Selger er ansvarlig for oppdeling av strømmen slik at man får egen strømmåler til denne eiendommen alene dersom ny eier ønsker dette. Kostanden for dette skal selger dekke.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 7 634

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er 4 terminer pr år.

Eiendomsskatt

Kr 4 935

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 165 398

Formuesverdi primær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 84, bruksnummer 1 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved
overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/84/1:

13.01.2000 - Dokumentnr: 637 - Jordskifte
SAK 44/1998, TORSØYA
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2005 - Dokumentnr: 20930 - Jordskifte
Grensegangssak/rettsutgreiing vedr. landingsrett med
båt i
Vestre Buane
Sak nr. 16/2004
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2008 - Dokumentnr: 309024 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:84 Bnr:30
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2008 - Dokumentnr: 309024 - Bestemmelse om
bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:84 Bnr:30
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 904414 - Opprettelse av matrikkelenheten

14.04.1858 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:84 Bnr:2

14.04.1858 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av
grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:84 Bnr:3

14.04.1858 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av
grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:84 Bnr:4

08.03.1961 - Dokumentnr: 1363 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:84 Bnr:18
D.e. er også utskilt fra bnr.2,3,5,6,8,9 og 13

15.12.2003 - Dokumentnr: 22141 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:84 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1231376 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:84 Bnr:1

17.04.2008 - Dokumentnr: 309024 - Best. om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:84 Bnr:30
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken tegninger, ferdigattest eller
midlertidig brukstillatelse på bygget.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest,
som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig
sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra
tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har
uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er
det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i
henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd.
Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil
det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om
ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig sommervann, til
hytteveggen. Ikke tillatt med innlagt vann.
Dette styres av et vann-lag på Torsøya. Det er pliktig
medlemskap i dette vann-laget.
Årlig kostnad p.t kr 1000,-

Det er ikke godkjent avløp i hytten.

Det er installert Jets toalett, hvor gråvann går til spredegrøft. Dette er ikke søkt om, men ble meldt inn til kommunen for endel år siden. Kommunen varslet i 2019 at dette ikke var godkjent løsning og skulle komme tilbake til eier etter kommunesammenslåing. Nåværende eiere har ikke fått noen pålegg etter dette. Eventuelle pålegg fra kommunen vil være et forhold mellom ny eier og kommunen.

Ingen vei. Det foreligger bruksrett på 5 meter bryggeplass og adkomstrett over gnr 84 bnr 6 inn til eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for fritidsbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser for Gnr. 84, Bnr.

1,3,4,6,11,13,15 m.fl. i tilknytning til plan for nordvestre del av Torsøya i Randesund.

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

Verneklasse/SEFRAK

SEFRAK registrert.

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
91 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

92 885,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
107 585,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 742 885,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
3 757 585,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 107 585

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva. 0,00
Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen
utgjøre kr 137 447,00 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

16.06.2026













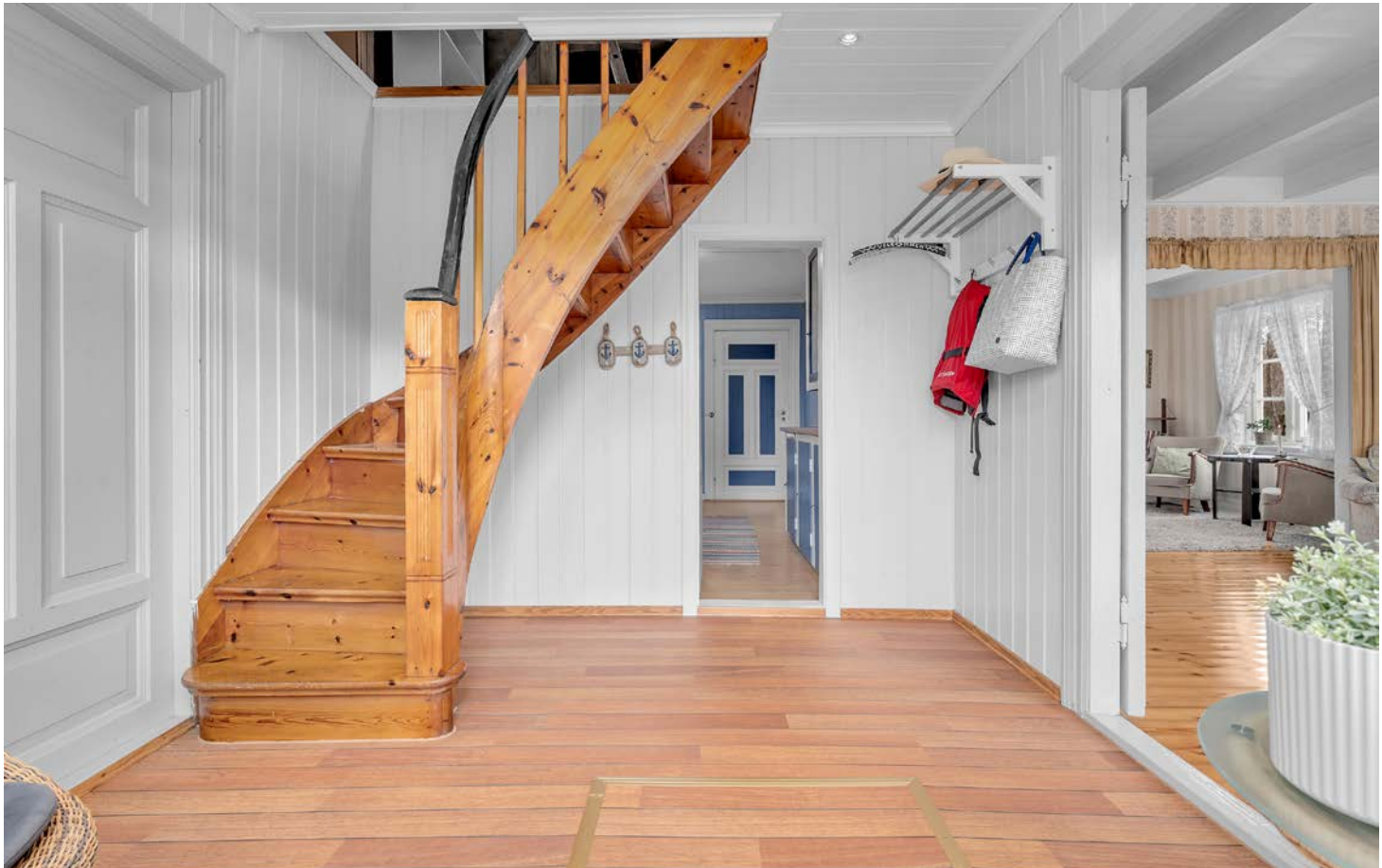
























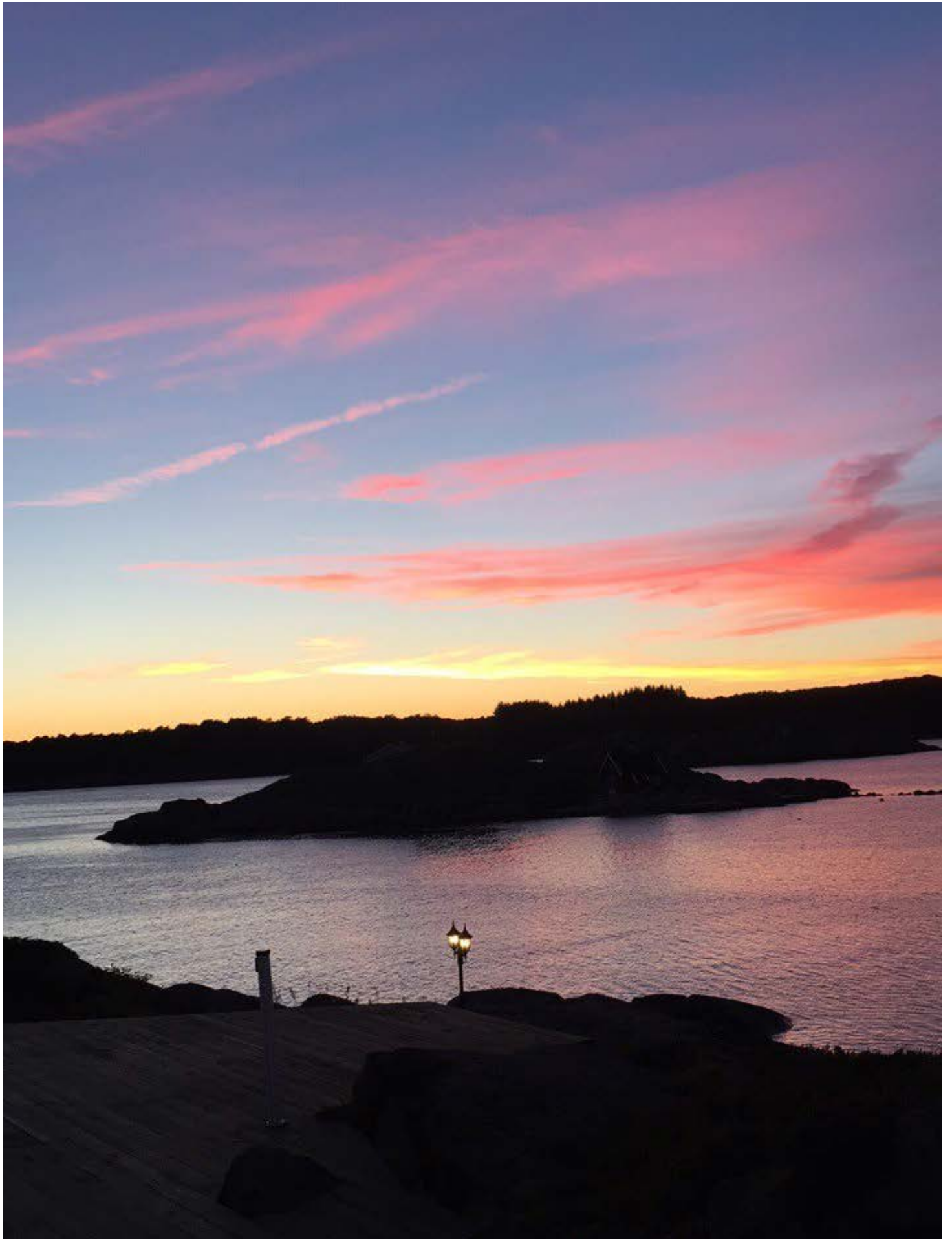


















exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



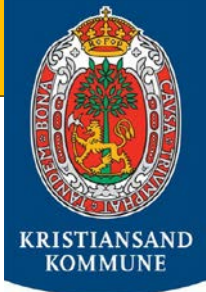
exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 84

Bnr.: 1

Fnr.:

Snr.:

Adresse: Torsøya 42

Areal i m2: 819,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

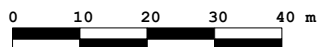
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

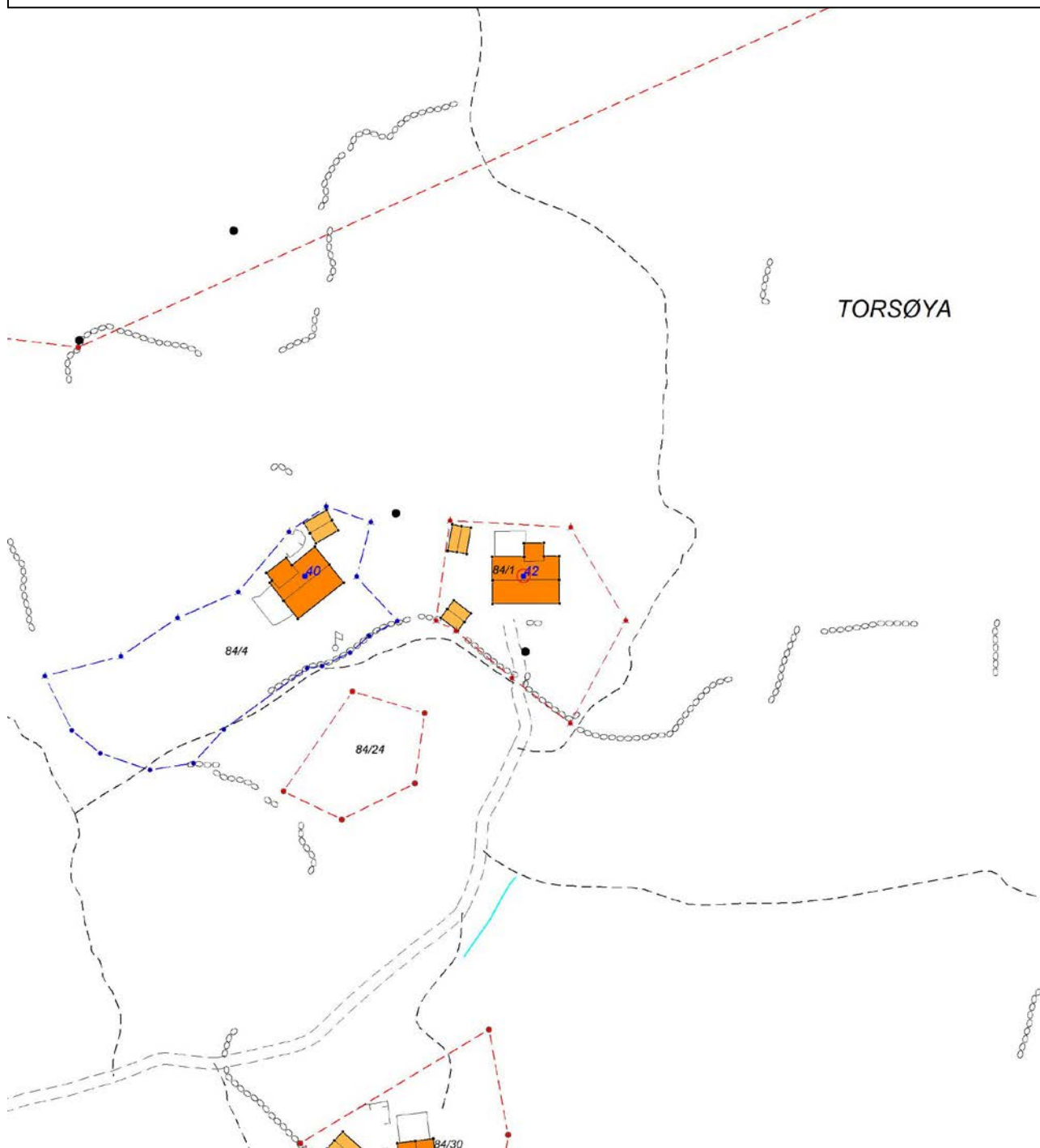
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 20.03.2026

Sign.: Anita Raustøl



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260061	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Svein Sørensen	Harald Sørensen
Selger 3 navn	
Anne Kari Tveit	
Gateadresse	
Torsøya 42	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	5131173

Document reference: 1001260061

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er lagt inn sommervann til eget tilbygg i huset. Dette er ikke våtrom med membran osv. Det er en vask, dusjkabinett og Jets vacumtoalett i dette tilbygget. Fra tidligere tider da det var gårdsdrift på eiendommen var det pumpe fra brønn til dette tilbygget. Dette ble altså erstattet med kommunalt sommervann i 1993.

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygget ble bygd nytt i 1995, det gamle ble erstattet. Utført av byggmester.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er tidvis tilsig av vann i kjeller under stue/gang i husets sørøstre hjørne.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært fukt rundt begge piper, men det er lagt nytt tak i 2024, og etter det skal dette være i orden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noen mus på ytterloft for ca 10 år siden, men ingen tegn etter noe siste 10 år.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bravida byttet sikringsskap i ca. år 2005. Søgne el. utførte utbedring etter avik på el.tilsyn i 2023.

Arbeid utført av

Bravida og Søgne elektriske

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El tilsyn i 2023. Det var ett avik, og dette er utbedret.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble byttet tak i 2024 av oss huseiere som egeninnsats. Under arbeidet fikk vi veiledning av faglært person.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tellefsen byttet kledning og vinduer på sørveggen i ca. 1977, og Karlsen byttet vinduer og kledning på østveggen i 2018. Det er også byttet 2 vinduer i loftsetasjen på husets vestvegg.

Arbeid utført av

Byggmester Ivar M. Tellefsen og byggmester Karl Johan Karlsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Boligen er tidligere gårdsbruk. Det er lagt ut strømlledning til tidligere driftsbygning, denne bygningen er skilt ut og solgt som sommerhytte. Begge disse enheter deler i dag ett strømobonement, og avregning har vært gjort årlig mellom enhetene etter egen måler i driftsbygningen. Sommervann til øya deles i dag på 10 enheter. Det er pliktig å fremdeles være med i dette andelslaget. Årsavgift bestemmes av medlemmene i vannlauget og er pt. kr 1000.- år. I salget av eiendommen følge bryggeplass til båt med med 2/5 av anvist brygge på vestsiden av øya. Her skal vedlikehold deles med de andre brukerne av brygga. Det er rettighet til bruke gangvei fra huset til brygga. Det er gjort avtale ift b.nr 24 at trær i frukthagen ikke skal være så høye at det hemmer utsikten mot Kvåsefjorden fra denne tomte. (ca. 2,5m høyde på vegetasjon)

Tilleggskommentar

Pr. i dag leies det båtplass og bilplass på fastland av privat grunneier på Ringane. Det kan søkes om videreføring av dette leieforholdet. Huset er arv til oss fra vår avdøde mor Karin Sørensen. Huset har vært i familiens eie i 100 år. Huset har ikke vært bebodd siste to år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Svein Sørensen	ac192b8cdd12a17633e249 d92734f2e15b19b9fb	25.03.2026 17:05:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Sørensen	5038a066cc2f6b272beb 852f23f7d751f792155b	25.03.2026 17:02:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Karin Tveit	c7fccb99d013574e49a78 7cdd96dc550555baebb	25.03.2026 17:04:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260061

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

Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Torsøya 42, 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 84, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 28.03.2026

Oppdragsnr.: 16579-6092

Eiendomsverdi ref nr: SS7274

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med 1 etasje og loftsetasje oppført i 1902 og tilbygd i 1995. Det er utført noen oppgraderinger av boligen. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Fritidsbolig - Byggeår: 1902

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av sperrebukker med åser. Taktro med over- og underbord. Tegl takstein fra 2024 som taktekking. Ståltakrenner og pipebeslag. Tømmervegger med eldre liggende og stående kledning. Tømmervegg med liggende kledning fra rundt 2018 på østvegg. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2015 montert senere og et vindu med 2-lags glass fra 1995. Vinduer i tre med koblet glass og vinduer med 2 lags glass fra 1976. Eldre vinduer med enkle glass. Inngangsdører. Terrasse i treutførelse. Utvendige trapper.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med gulvbord og laminat. Panel og tapet på vegger. Malte himlinger og panel. Peis og vedovn er tilknyttet eldre teglstainspiper. Piper har feierluke i loftsetasjen og 1 etasje. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører og en slett dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/bad fra rundt 1995 har gulv med gulvbord, panel på vegger og panel i himling. Jets vakuum toalett, vask, og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med belegg. Kjøleskap og komfyr. Kjøkkeninnredning har ikke vask/ikke innlagt vann og ikke ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast og kobber. Enkelt avløp i plast fra vask og dusjkabinett. Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte vinduer. 29 liters varmtvannstank fra 1995. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng oppført på gråsteinsmur og Leca grunnmur på tilbygg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bu

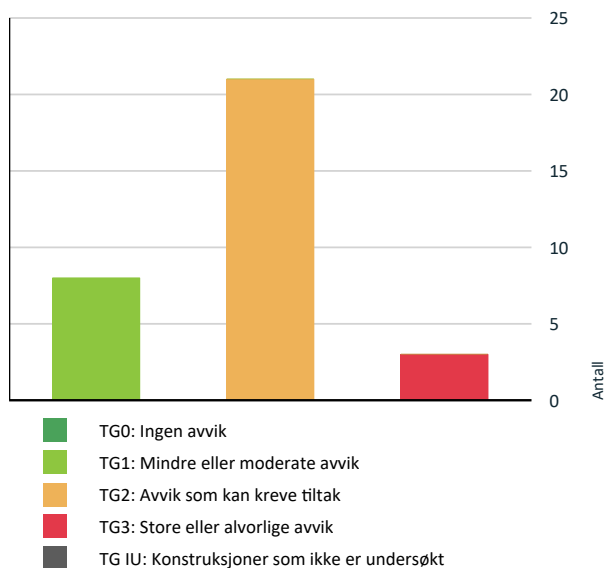
- Det foreligger ikke tegninger

Bu

- Det foreligger ikke tegninger

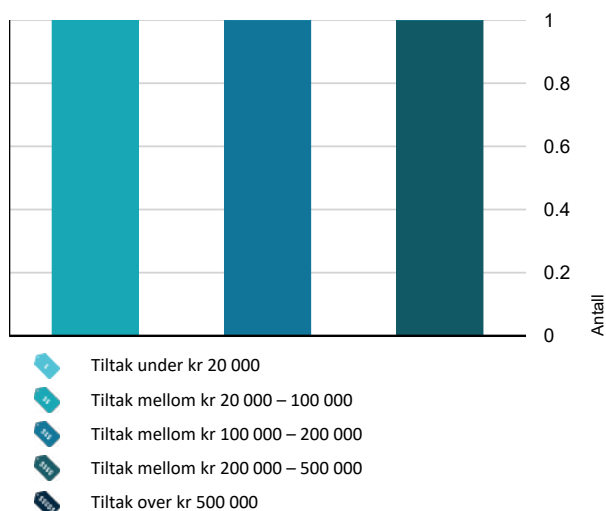
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 1 - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Toalettrom/bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Toalettrom/bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Toalettrom/bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1902

Kommentar
I henhold til eier.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Bolig med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tegl takstein fra 2024 som takteking besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Ståltakrenner og pipebeslag besiktiget fra bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmervegger med eldre liggende og stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre kledning og utvendig treverk har vært slitasje, noen råte og ikke lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Behov for noen utskiftninger.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Tømmervegg med liggende kledning fra rundt 2018 på østvegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrebukker med åser. Taktro med over- og underbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fukt merker etter tidligere lekkasjer. I undertak ble det på befaringdagen målt fukt, men det er rå luft og hus stått tomt/ikke varmet opp. Takkonstruksjon har angrep av skadedyr/borebille. Kan være angrep andre steder i eldre trekonstruksjoner. Takkonstruksjon har avvik/sig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om angrep av skadedyr/borebille er aktivt bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres/sprøytes av skadefirma.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2015 montert senere og et vindu med 2-lags glass fra 1995.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre med koblet glass og vinduer med 2 lags glass fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med koblet glass og vinduer fra 1976 har normal slitasje. Glass i vinduer fra 1976 er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass. Noen vinduer sitter fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger nærmer seg.

TG 3 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Eldre vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med enkle glass har slitasje og et par vinduer har sprekke glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger eller restaurering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdører med normal slitasje. Inngangsdør i tilbygg tar imot karm/sitte fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noe vedlikehold/justering.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i treutførelse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige trapper med slitasje og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for reparasjoner.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med gulvbord og laminat. Panel og tapet på vegger. Malte himlinger og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater har stedvis slitasje og noen skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for oppussing.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv opptil 20mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis og vedovn er tilknyttet eldre teglsteinspiper. Piper har feierluke i loftsetasjen og 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Piper/puss har riss/sprekker. Store deler av forventet brukstid på piper er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Piper bør undersøkes nærmere av fagmann. Tidspunkt for pipe rehabilitering kan nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under boligen er det krypkjeller/grovkjeller og blindkjeller/klaring mellom bjelkelag og terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

I krypkjeller/grovkjeller er det vann på gulv og nylig ble det øst ut vann. Panel i himling buler på grunn av fukt og i himling ble det målt over 28 vekt% fukt/fiber metning (helt vått). Det samme gjelder i gulv langs vegg i soverom hvor gulvbord heller ned/seget. Fare for fukt/råteskader i bjelkelag/bunnstokk på yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må undersøkes nærmere/repares.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på den ene siden langs trappe åpning i loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører og en slett dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innvendige dører med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes,

VÅTROM

1 ETASJE > TOALETTROM/BAD

Generell

Beskrivelse

Toalettrom/bad fra rundt 1995 med synlig utførelse.

1 ETASJE > TOALETTROM/BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger og panel himling.

1 ETASJE > TOALETTROM/BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er ikke tett. Våtrom skal har tett gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE > TOALETTROM/BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke sluk. Våtrom skal ha sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE > TOALETTROM/BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Jets vakuump toalett, vask, og dusjkabinett.

1 ETASJE > TOALETTROM/BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler luftepalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Luftepalte i dør bør etableres.

1 ETASJE > TOALETTROM/BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke har fukt belastning på vegger og ikke våtrom standard.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med belegg. Kjøleskap og komfyr. Kjøkkeninnredning har ikke vask/ikke innlagt vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med normal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har ikke ventilator.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ventilator bør monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast og kobber.

Vurdering av avvik:

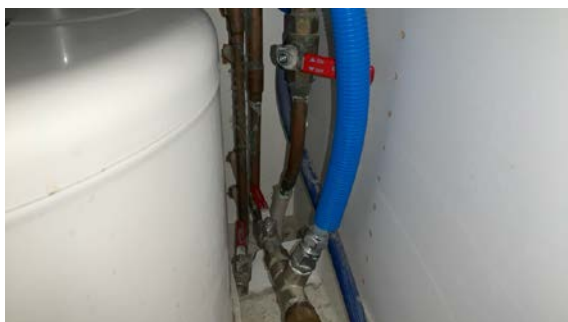
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra 90 tallet er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Enkelt avløp i plast fra vask og dusjkabinett.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere rom og vinduer er uten lufteventil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lufteventil i vegg i rom uten ventilering bør monteres.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

29 liters varmtvannstank fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Store deler av forventet brukstid på varmtvannstank er oppbrukt. I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannstanker. Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Det er tvilsomt om det er benyttet noen form for drenering/fuksikring langs utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En eventuell drenering/fuksikring fungerer ikke da det kommer inn vann i krypkjeller/grovkjeller. Det er nærmest umulig å dreneres langs utvendig grunnmur uten å sprengte bort fjell på utsiden da grunnmur står på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Prøve å lede bort vann fra grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på gråsteinsmur og Leca grunnmur på tilbygg.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er noen steder flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen ble tilknyttet kommunalt sommer vann i 1993.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Gråvann føres til terreng/sprede grøft. Det foreligger ingen tilgjengelige tillatelse/opplysninger som omfatter utslippstillatelse for avløpsløsningen/gråvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfyllende informasjon må derfor innhentes hos kommunens vann/avløps avdeling. Vannledning fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Bu med normal standard.

Vedlikehold

Bu er ok vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Bu har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bu er gammel og bærer preg av manglende oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

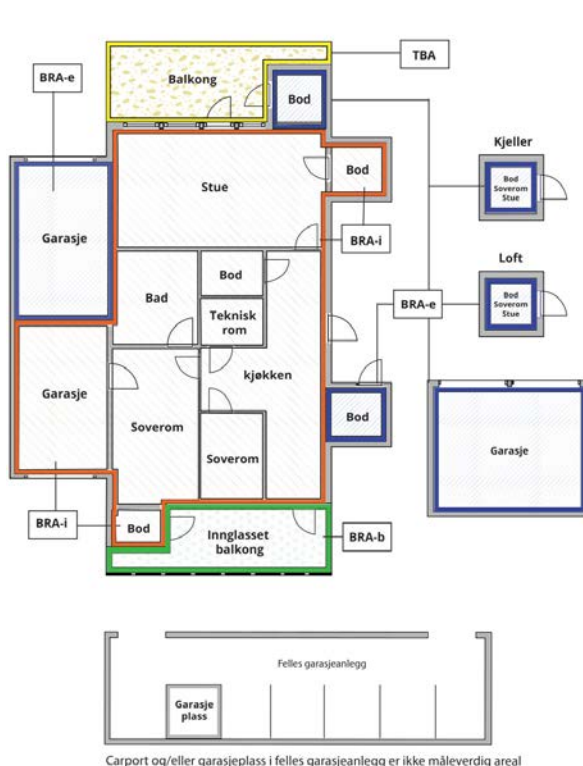
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	42			42	
1 etasje	85			85	25
SUM	127				25
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	3 innredede rom, uinnredet loft		
1 etasje	Entré, kjøkken, toalettrom/bad, 3 stuer, soverom		

Kommentar

Innredede rom i loftsetasjen har takhøyde på rundt 1,93m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takteking ble skiftet ut i 2024.

Bu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Bu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Per Svein Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	84	1		0	819.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Torsøya 42

Hjemmelshaver

Tveit Anne Karin, Sørensen Harald, Sørensen Per
Svein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fint beliggende på øy i skjærgården.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via gangsti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt sommer vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløp.

Om tomten

Naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det finnes ingen tegninger i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Plass for båter ved adkomstbrygge og gangrett over gnr 84/bnr 6

Grn 84/bnr 1 selges med plass for båt ved adkomstbrygge i Nordbukta.

Bruksandel 2/4 (5,0 meter fra spissen ca midt på brygga og nordover)

Grn 84/bnr 30 har bruksandel 1/4 (3,0 meter ved bryggedelen nærmest Torsøyvågen)

Grn 84/bnr 24 har bruksandel 1/4 (2,30 meter ved bryggedelen lengst nord).

Bryggedelen (ca 2,0 meter) nærmest trapp og sti er felles. Bryggas bredde er 2,0 meter.

Man må selv stå for moring/bakfortøyning til egen plass.

Vedlikeholdsarbeid (f.eks. reparasjoner, beising ol) og kostnader ved dette fordeles ut fra bruksandeler med ande som har plass ved brygga.

Vedlikehold og klipping av veien til brygga fordeles arbeidsmessig utfra bruksandelen på brygga. Det anbefales at de ulike partene avtaler når og hvordan arbeidet skal utføres.

Gangretten til brygga over gnr 84/bnr 6 er en tinglyst rettighet.

Anne K. Treit

Kirsti H. Stokkeland

Kirsti Stokkeland

84/1

84/24

84/30

for
Per Svein Sørensen
Håvard Sørensen
og Anne K. Treit

22/4-2026



Rett kopi bekreftes

Statens Kartverk
Tinglysningen
3507 HØNEFOSSDoknr: 309024 Tinglyst: 17.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo og Kristiansand 19. mars 2008

Kirsti Stokkeland og August Tobiesen
Telesvingen 2 B
0030 OSLOKarin Sørensen
Halvdan Svartev 4E
4633 KRISTIANSAND**Endring av tinglyst avtale – sletting av avtale og påføring
av ny avtale på gnr 84 bnr nr 1 og 6 og gnr 84 bnr 30
Torsøya i Kristiansand kommune**

Karin Sørensen eier av gnr 84 og bnr 1 og 6 og Kirsti Stokkeland og August Tobiesen eiere av gnr 84 bnr 30 på Torsøya i Kristiansand kommune ber med dette om sletting av følgende særskilt avtale tinglyst på eiendommene:

"Undertegnede eier av gnr 84 bnr. 1 og 6 erklærer herved for seg og etterfølgende eiere av eiendommen at gnr. 84 bnr. 30 skal ha gangrett fra sin eiendom og frem til båtferste ved "Klovmanden", vist på vedlagte kart.

Undertegnede eier av gnr. 84 bnr 30 erklærer herved for seg og etterfølgende eiere av eiendommen at gnr 84 bnr 1 og 6 skal ha rett til passasje for kjøretøy (f. eks liten traktor) over bnr 30 og frem til sin eiendom. Erklæringene skal tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndighetene i Kristiansand",.

VI ber om at følgende avtale tinglyses på gnr. 84 bnr. 1 og 6 og på gnr. 84 bnr. 30 i Kristiansand kommune:

"Undertegnede eier av gnr 84 bnr. 1 og 6 erklærer herved for seg og etterfølgende eiere av eiendommen at gnr. 84 bnr. 30 skal ha gangrett fra sin eiendom og frem til båtferste i Nordbukta, vist på vedlagte kart. Gnr 84 bnr 3 skal videre ha rett til å føre opp brygg i * Nordbukta.

Undertegnede eier av gnr. 84 bnr 30 erklærer herved for seg og etterfølgende eiere av eiendommen at gnr 84 bnr 1 og 6 skal ha rett til passasje for kjøretøy (f. eks liten traktor) over bnr. 30 og frem til sin eiendom. Erklæringene skal tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndighetene i Kristiansand",.

Med hilsen

Karin Sørensen
Eier av gnr 84. bnr 1 og 6Kirsti Stokkeland
Eier av gnr 84. bnr 30August Tobiesen
Eier av gnr 84. bnr 30

Vedlegg: Kart til tinglysning: Sti fra eiendom bnr. 84. bnr. 30 til båtferste med bryggeplass

Kontakt person: Kirsti Stokkeland

T. 95759700/46615175

250464

Korrigert er gnr. 84 bnr. 30
iflg. #4 m/Kirsti Stokkeland 22/4
JH.

**KRISTIANSAND KOMMUNE**

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 84 Bnr.: 1 og 30 Fnr.: Snr.:

Adresse: Torsøya

Sokkelhøyde:



Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:1500
Kartblad: L003-2-11
Dato: 31/08/04
Sign.: *H. Høland*

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

- - - - - ADVOKAT BRYGGE

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.

Nabolagsprofil

Torsøya 42

Avstand til sjø

161 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	23 min	🚗
🚆	Kristiansand stasjon Linje F5	19 min 14.6 km	🚗
🚆	Kristiansand stasjon Linje F5	20 min 14.7 km	🚗
🚏	Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	6 min 4.5 km	🚗
🚏	Universitetet Totalt 27 ulike linjer	17 min 12.6 km	🚗

Avstand til byer

Kristiansand	19 min	🚗
Arendal	55 min	🚗
Stavanger	3 t 34 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Recharge YX Håneskrysset	16 min	🚗
🚗	Gumpens Auto Øst	16 min	🚗

Havner i området

- Stokken brygge
- Tømmerstø Brygge
Drivstoff, matvarer
- Dvergsøya



Aktiviteter

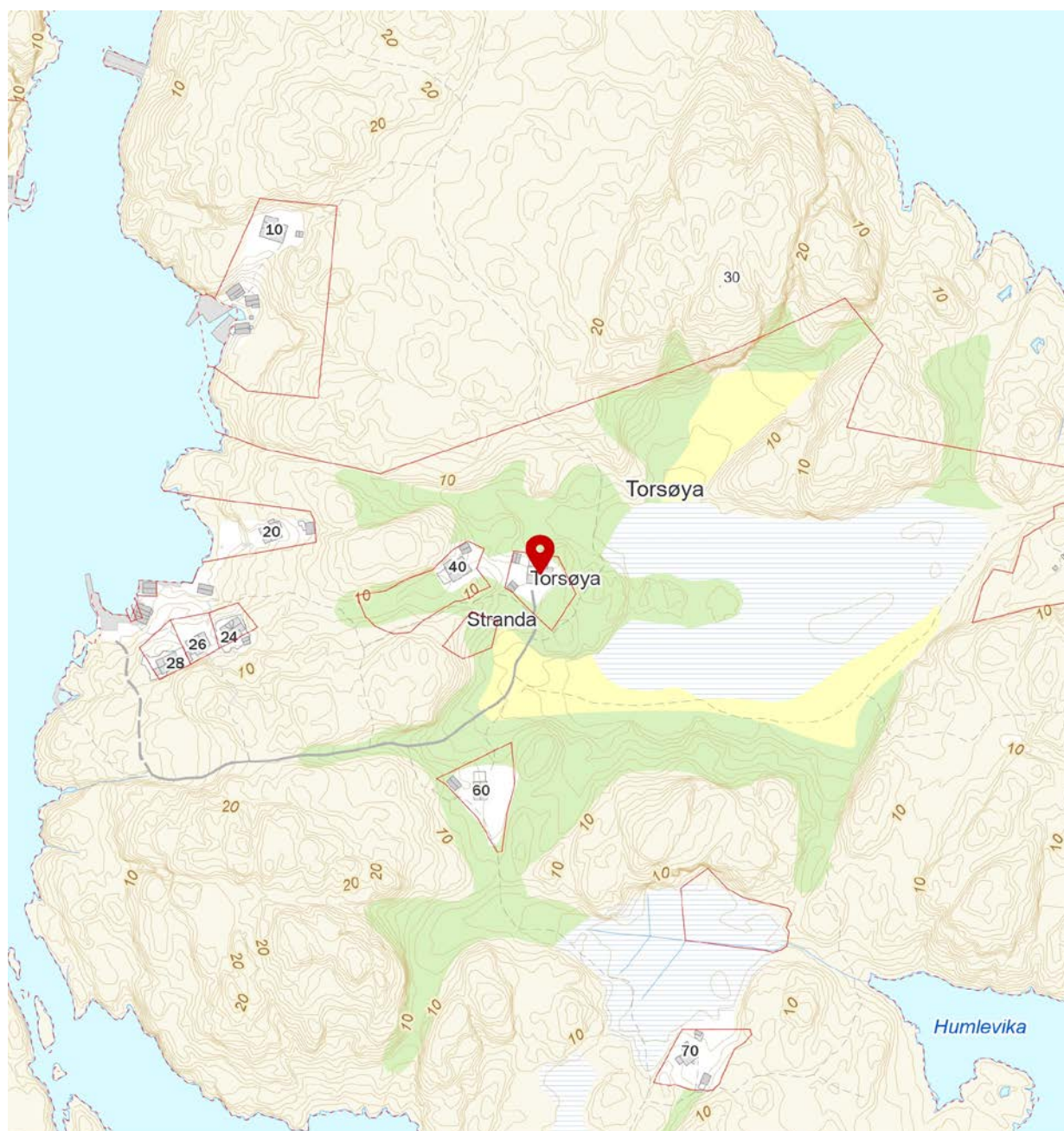
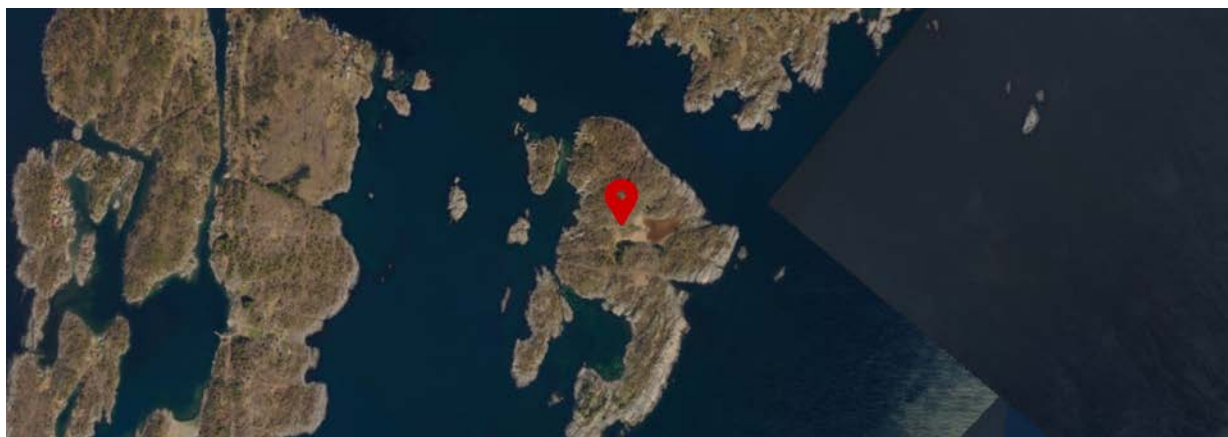
Kristiansand Golfklubb	10 min	🚗
Dvergnestangen badeplass	10 min	🚗
Kristiansand Feriesenter	11 min	🚗
Fuglevikstranda badeplass	12 min	🚗
Bowling 1 Kristiansand	17 min	🚗
Lucky Bowl Lund	18 min	🚗
Vision Skatepark	18 min	🚗
Metro bowling Kristiansand	18 min	🚗

Sport

⚽	Sodefjed balløkke Ballspill	21 min	🚶	1.4 km
⚽	Kringsjø skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	🚗	3.7 km
🏊	Fresh Fitness Rona	11 min	🚗	
🏊	Randesund fysio og Tr.senter	14 min	🚗	

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	5 min	🚗
Kiwi Dvergsnes PostNord	8 min 6 km	🚗





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Torsøya 42

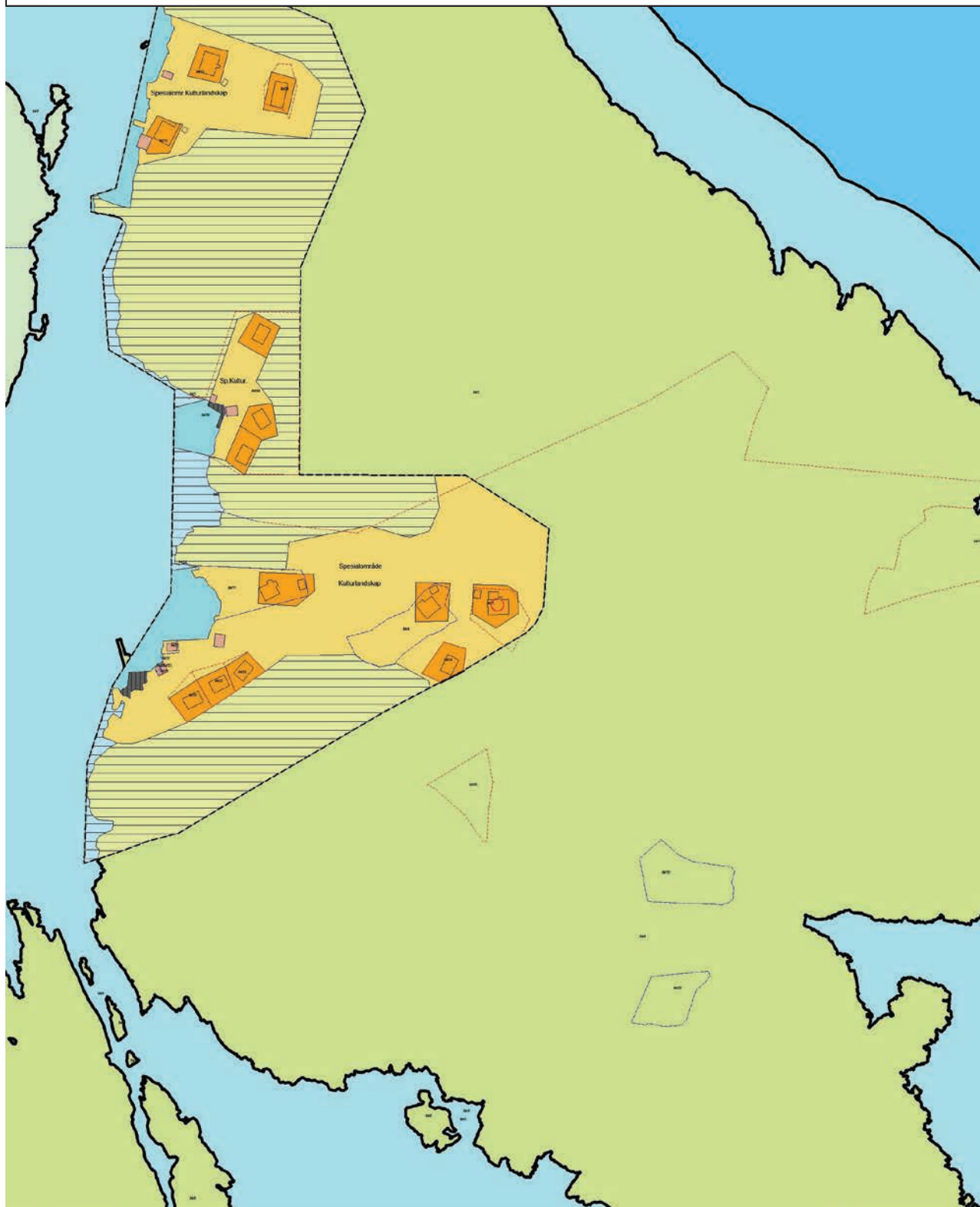
Dato: 20.03.2026

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser for Gnr. 84, Bnr. 1,3,4,6,11,13,15 m.fl. i tilknytning til plan for nordvestre del av Torsøya i Randesund

§ 1. Reguleringsplanens avgrensning

Det regulerte område er på plan vist med reguleringsgrense.

§2. Formål

Formålet med bestemmelsene er å sikre kultur-, natur- og friluftsinnteressene i området samt bevare og videreutvikle områdets kvaliteter og særpreg.

§3. Spesialområde friluftsområde ,pbl§25.6

I områder betegnet spesialområde friluftsområde skal i hovedsak bevares som det er. Eksisterende utomhusanlegg som steingarder, terassering, rydningsrøyser, tufter o.a. skal som regel bevares. Ny fritids- eller boligbebyggelse tillates ikke.

§4. Spesialområde kulturlandskap og bevaringsverdig bebyggelse etter pbl § 25.6

Formålet med reguleringen er å bevare den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen i området og områdets særpregede bygningsmiljø og kulturlandskap.

Eksisterende bygninger innen området tillates som regel ikke revet. Eksisterende bygninger som må rives pga. brann eller annen skade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

Eksisterende bygninger kan på- og tilbygges når det etter byutviklingsstyrets skjønn ligger til rette for dette. Ved reparasjon samt på- og tilbygging skal man se til at bygningens karakter mht. former, materialer, detaljer, farger o.a. blir opprettholdt og/eller tilbakeført til det som var tidligere.

Brygger skal utføres i naturstein og tre tilpasset tilstøtende terreng. Brygger skal ha tradisjonell dybde tilpasset bruk av båt.

Eksisterende landskap og utomhusanlegg som steingarder, traser, rydningsrøyser, tufter, gjerder, trapper, brygger o.a. skal bevares. Nye utomhusanlegg skal gis en utforming som harmonerer med stedets karakter.

§5. Ny bebyggelse,pbl§25.1

Nye bygninger skal utformes med en stedlig tradisjonell karakter mht. former, materialer, detaljer, farger o.a.

Fritidsboliger skal ha T-BRA maks 85m², gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng maks 3,5m og takvinkel 38-45 grader.

Sjøboder skal være i en etasje, T-BRA maks 15 m², gesimshøyde maks 2,5 m og takvinkel 38-45 grader.

§6. Fellesbestemmelse

Alle anmeldelsespliktige byggesaker skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før byutviklingsstyret treffer sin avgjørelse.

Plan- og bygningsetaten 29.11.99

Godkjent av bystyret i Kr.sand i møte 15.03.00 som sak nr.25.



PBL § 25.1 BYGGEOMRÅDER

- | FRITIDSBEYGGELSE | EKSISTERENDE SJØBODER | NYE SJØBODER |
|---|---|---|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

PBL § 25.2 LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK
KJØREVEI
GANG / SYKKEL
TRAFIKKOMRÅDE

PBL § 25.3 TRAFIKKOMRÅDER

- | | |
|-------------------|--|
| KJØREVEI | |
| GANG / SYKKELVEI | |
| TRAFIKKOMRÅDE SJØ | |

PBL § 25.6 SPECIALOMRÅDER

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE | NYE BRYGGER | SPECIALOMRÅDE FRILUFTSFORMAL | SPECIALOMRÅDE KULTURLANDSKAP | FRILUFTSOMRÅDE I SJØ |
|  |  |  |  |  |



MALESTOKK 1:2000

KRISTIANSD AND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR:

TORSØYA

GNR. 84, BNR. 1,3,4,6,11,13,15 M.FL.

REVISJONER	DAATO	SIGN
	1996	
	29.11.-99	
	3.3.2000	
REVIDERT SITTRASE ETTER BYSTYRETS VEDTAK I HHT. JOROSKIFTEDOMI		
	30.06.1999	
VEDTATT AV BYUTVIKLINGSSTYRET	21.1.2000	
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	21.11.-21.12.98	07.07.-20.08.1999
GODKJENT AV BYSTYRET		15.3.2000
PLAN OG BYGNINGSETATEN I KRISTIANSAND	ARKIV	SAKSBEHANDLER
	x6	

PLAN OG BYGNINGSETATEN I KRISTIANSAND



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 20.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	84	Bnr:	1	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Torsøya 42, 4639 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	x
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: Fritidsbebyggelse



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 20.03.2026

Vei

Gnr:	84	Bnr:	1	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Torsøya 42, 4639 KRISTIANSAND S						

Vei/festetomt/slamavskiller

Vei	Offentlig vei ☐	Privat vei ☐	Øy - adkomst med egen båt ☒
Festetomt		Ja ☐	Nei ☒
Slamavskiller		Ja ☐	Nei ☒

Sommervann.



Kristiansand
kommune

SØRENSEN HARALD
LIANKOLLEN 21
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 84/1/0/0/1 - TORSØYA 42
Eier SØRENSEN HARALD

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501169277
Kundenr. 4010114
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04010114500000517
Fakturabeløp NOK 2142,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID, 15% MVA 1	1,00	m ²	51,67	1/1	011025-311025		51,67	15%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID, 15% MVA 1	1,00	m ²	51,67	1/1	011125-301125		51,67	15%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID, 15% MVA 1	1,00	m ²	51,67	1/1	011225-311225		51,67	15%
EIENDOMSSKATT FRITIDSBOLIGER	2455600,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1233,75	
FEIE -OG TILSYNSGEBYR FRITIDSBOLIG		1,00	Stk	344,00	1/1	010925	344,00	
Netto							2068,97	
MVA							73,68	
Øreavrunding							-0,65	
Å betale NOK							2142,00	

Grunnlag MVA middel sats: 491,22, MVA: 73,68

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04010114 AvtaleGiroreferanse

04010114500000517



Kristiansand
kommune

SØRENSEN HARALD
LIANKOLLEN 21
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 84/1/0/0/1 - TORSØYA 42
Eier SØRENSEN HARALD

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501120051
Kundenr. 4010114
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04010114500000475
Fakturabeløp NOK 1798,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID, 15% MVA 1	1,00	m ²	51,67	1/1	010725-310725		51,67	15%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID, 15% MVA 1	1,00	m ²	51,67	1/1	010825-310825		51,67	15%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID, 15% MVA 1	1,00	m ²	51,67	1/1	010925-300925		51,67	15%
EIENDOMSSKATT FRITIDSBOLIGER	2455600,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1233,75	
Netto							1724,97	
MVA							73,68	
Øreavrunding							-0,65	
Å betale NOK							1798,00	

Grunnlag MVA middel sats: 491,22, MVA: 73,68

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04010114 AvtaleGiroreferanse

04010114500000475



Kristiansand
kommune

SØRENSEN HARALD
LIANKOLLEN 21
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 84/1/0/0/1 - TORSØYA 42
Eier SØRENSEN HARALD

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501070104

Kundenr. 4010114
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04010114500000434
Fakturabeløp NOK 1847,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	51,67	1/1	010425-300425		51,67	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	51,67	1/1	010525-310525		51,67	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	51,67	1/1	010625-300625		51,67	25%
EIENDOMSSKATT FRITIDSBOLIGER	2455600,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1233,75	
			Netto				1724,97	
			MVA				122,82	
			Øreavrundning				-0,79	
			Å betale NOK				1847,00	

Grunnlag MVA høy sats: 491,22, MVA: 122,82

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats



Kristiansand
kommune

SØRENSEN KARIN
HARALD SØRENSEN
LIANKOLLEN 21
4638 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501020940

Kundenr. 4006132
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1847,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 84/1/0/0/1 - TORSØYA 42
Eier SØRENSEN KARIN

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	51,67	1/1	010125-310125		51,67	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	51,67	1/1	010225-280225		51,67	25%
FORBRUK VANN STIPULERT FRITID 1	1,00	m2	51,67	1/1	010325-310325		51,67	25%
EIENDOMSSKATT FRITIDSBOLIGER	2455600,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1233,75	
Netto							1724,97	
MVA							122,82	
Øreavrundning							-0,79	
Belastes avtalegiro							1847,00	

Grunnlag MVA høy sats: 491,22, MVA: 122,82

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

IBAN NO632072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Info

Produktene er basert på de opplysninger som framgår av kommunens arkiver og det som ellers er kjent i kommunen på det tidspunkt opplysningene gis.

Data registrert i matrikkel kan inneholde feil. Deler av matrikkelføringen er basert på massivregistrering.

Det er uansett de godkjente byggesaker som til enhver tid gjelder. Dersom det er tvil ligger kommunens byggesaksarkiv åpent på nett. Ved tvil kontakt byggesaksavdelingen.

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/byggesak/byggesaksarkiv-og-lenker/>



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 20.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende informasjon

Gnr:	84	Bnr:	1	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Torsøya 42, 4639 KRISTIANSAND S						

Foreligger ingen byggesaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv.



Vedlegger sefrak utskrifter samt saker som er arkivert på gnr 84 bnr 1 (disse kan gjelde andre bygninger enn de som i dag er registrert på bnr 1)

Arkiwboks

B 1560

Gnr. 04 bnr. 1

ARKIVBOKS

1989 Utedo og innredning

B 1265

1993 - Sjøbu

B 1265

Kristiansand bygningsm.

Vedtak: Bygningsrådet må påtale at det er
igangsett en omfattende reparasjon av uthus på gnr. 84,
bnr. 1, Torsoy, uten at det på forhånd er
søkt om byggetillatelse etter bygningssloven.

Bygningsrådet finner i dette tilfelle å kunne
godkjenne den utførte reparasjon, men presiserer at
det ved eventuelle senere overbedrke av bygningssloven
vil bli reagert skarpt, jfr. bygningsslovens § 110.

Den innsendte søknad om dispensasjon fra
strandplanloven oversendes byplankontoret til
vanlig behandling.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Karin Sørensen
Halvdan Svartnesvei 4 E
4633 KRISTIANSAND S.

EP/rh

21.6.88

GNR. 84 BNR. 1 - TORØYA - INNREDNING

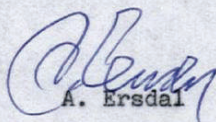
Bygningssjefen godkjenner innredningsarbeidene som vist på tegning datert 30.6.1980., mottatt 27.5.1988.

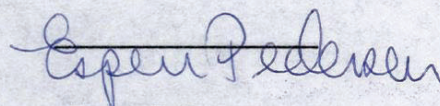
Fritidsbolig skal ha røykvarsler, jfr. byggeforskriftenes kap. 31:53.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter av 1987.

Gebyr kr. 150.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 53810.....

1 stk. tegning i retur.


A. Ersdal


Espen Pedersen

Vedlegg



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYGNINGSKONTROLLEN

MARKENSGT. 47 - 4600 KRISTIANSAND S. - SENTRALBORD 25 550

KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr.

Mottatt 27 MAI 1988

Ark.nr. Sak.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN

90963

Rjame e

Karin Sørensen
Halvdan Svartnesvei 4 E
4600 KRISTIANSAND S.

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

274/77
PD/rh

Dato 29.april 1977

GNR. 84 BNR. 1 TORSØYA. ENDRING AV UTHUS TIL FRITIDSHUS:

Deres brev av 25. februar 1977 er forelagt bygningsrådet i møte 21. april 1977, hvor det ble fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet finner etter omstendighetene i medhold av vedtekt til bygningslovens § 7 å kunne gi dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 82 slik at uthuset på gnr. 84, bnr. 1 Torsøya kan innredes / tas i bruk som sommerbolig.

Det stilles som vilkår for bruksendringen at ved eventuell fremtidig omlegging til gårdsdrift igjen vil eventuelt nye uthusbygninger ikke kunne tillates oppført før angjeldende bygning er tilbakeført som uthus."

Under henvisning til bygningsrådets vedtak kan bygningskontrollen godkjenne at uthuset innredes som fritidshus på følgende vilkår:

Plan-, snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100 må innsendes for godkjenning før arbeidet gjenopptas.

Gebyr kr. 170.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 03371...

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

P. Dalen

Karin Sørensen
Halvdan Svartesvei 4 e
4600 KRISTIANSAND.

274/77/511/KM/ml

2. juni 1977.

GNR. 84 BNR. 1 TORSØYA - ENDRING AV UTHUS TIL FRITIDSHUS

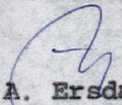
Det vises til Deres brev av 26. mai 1977.

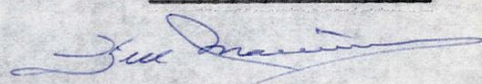
Som det fremgår av bygningskontrollens brev av 29. april 1977 godkjennes uthuset innredet som fritidshus på følgende vilkår:

Plan-, snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100 må innsendes for godkjenning før arbeidet gjenopptaes.

Først når disse tegninger er godkjent, vil der løpe en frist på ett år. De kan selv velge tidspunktet for når de for-
långe tegninger skal innsendes for godkjennelse.

Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal


Kjell Marum

Karin Sørensen
Halvdan Svartnesvei 4 E
4600 KRISTIANSAND S.

274/77
PD/rh

29.april 1977

GNR. 84 BNR. 1 TORSØYA. ENDRING AV UTHUS TIL FRITIDSHUS:

Deres brev av 25. februar 1977 er forelagt bygningsrådet i møte 21. april 1977, hvor det ble fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet finner etter omstendighetene i medhold av vedtekt til bygningslovens § 7 å kunne gi dispensasjon fra vedtekt til bygningslovens § 82 slik at uthuset på gnr. 84, bnr. 1 Torsøya kan innredes / tas i bruk som sommerbolig.

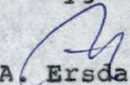
Det stilles som vilkår for bruksendringen at ved eventuell fremtidig omlegging til gårdsdrift igjen vil eventuelt nye uthusbygninger ikke kunne tillates oppført før angjeldende bygning er tilbakeført som uthus."

Under henvisning til bygningsrådets vedtak kan bygningskontrollen godkjenne at uthuset innredes som fritidshus på følgende vilkår:

Plan-, snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:100 må innsendes for godkjenning før arbeidet gjenopptas.

Gebyr kr. 170.- bes innbetalt på vedlagte regning nr. 03371...

Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal


P. Dalen

Ingeborg Davidsen
Kronprinsensgt. 35
4600 KRISTIANSAND S.

1155/74
/rh

27. august 1975

GNR. 84 BNR. 1 TORSØY - OMBYGGING AV UTHUS

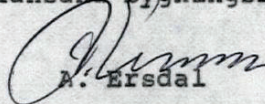
Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet i møte den 25. august 1975, sak nr. 848, og det ble fattet følgende ensstemmige vedtak:

"Bygningsrådet må påtale at det er igangsatt en omfattende reparasjon av uthus på gnr. 84, bnr. 1, Torsøy, uten at det på forhånd er søkt om byggetillatelse etter bygningsloven.

Bygningsrådet finner i dette tilfelle å kunne godkjenne den utførte reparasjon, men presiserer at det ved eventuelle senere overtredelse av bygningsloven vil bli reagert skarpt, jfr. bygningslovens § 110.

Den innsendte søknad om dispensasjon fra strandplanloven oversendes byplankontoret til vanlig behandling."

Kristiansand bygningsråd


A. Ersdal

Ingeborg Davidsen
Kronprinsensgt. 35
4600 KRISTIANSAND S.

1155/74
/rh

18.juni 1975

GNR. 84 BNR. 1 TORSØY - ULOVLIG OMBYGGING AV UTHUS

Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet i møte den 16.juni 1975, sak nr. 676, og det ble fattet følgende enst. vedtak:

"Saken utsettes".

Kristiansand bygningsråd

A. Ersdal

INNREDNING 2. ETASJE

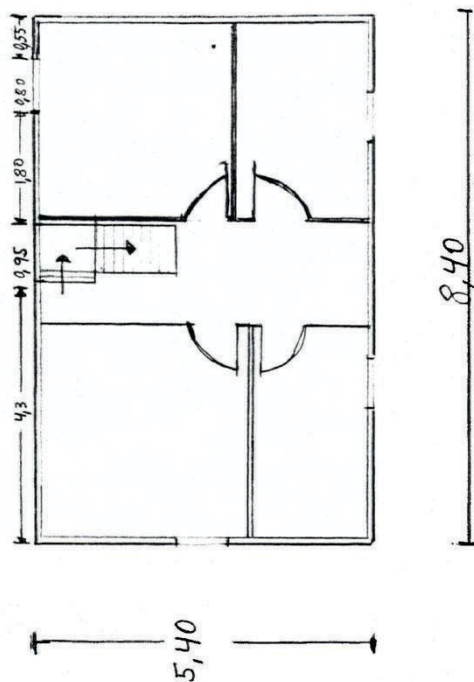
KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr. _____

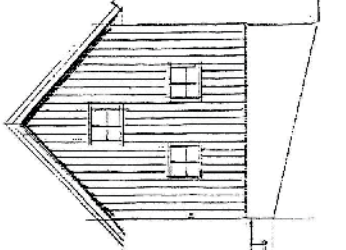
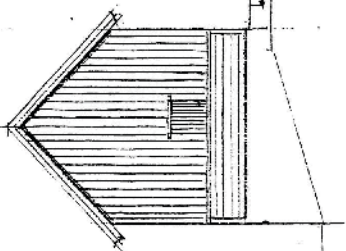
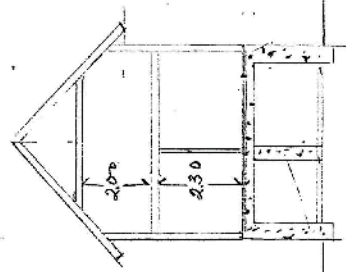
Mottatt 27 MAI 1988

Ark.nr. _____ Sak.nr. _____

BYGNINGSKONTROLLEN

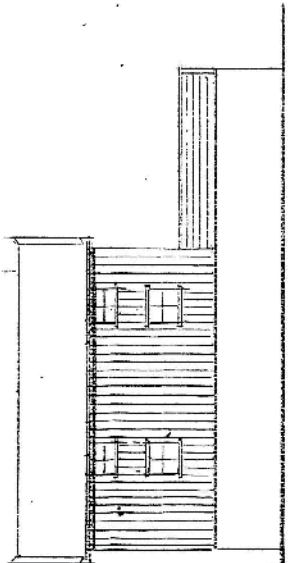


Forslag til indred.
 af tidligere fjos.
 Karin Sørensen
 Gr. nr. 1344, Torsøvej 2
 M = 1:100 - D.R. 30/6-89

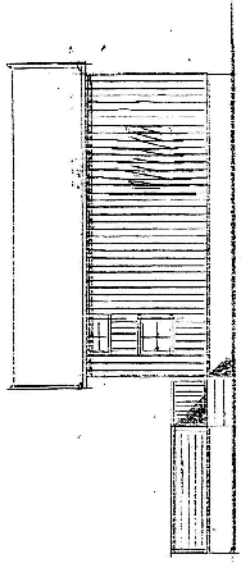


NORD

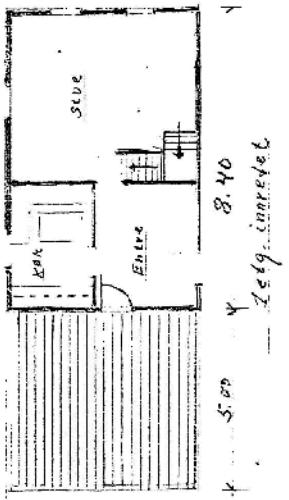
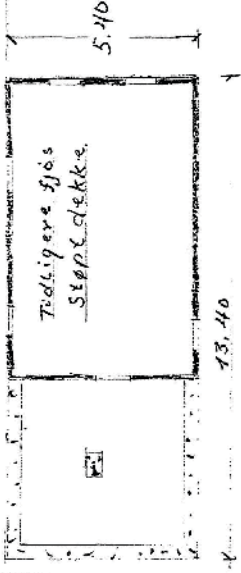
SID



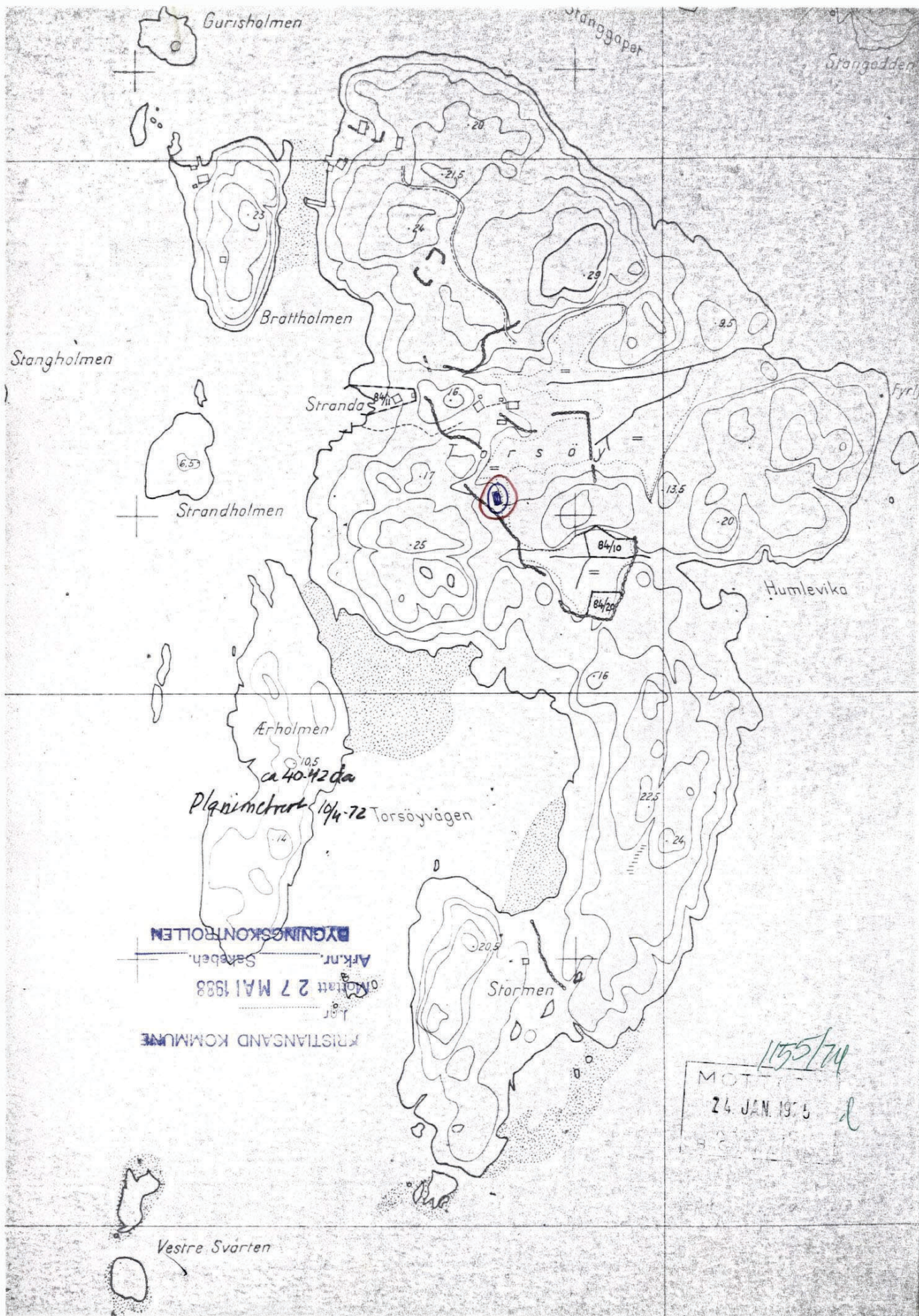
ØST



VEST



BACHMECKHOFER
 25.11.89
 13.11.89
 13.11.89









Bilder tatt av bygn.kontrollen
sept. 1974



GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Karin Sørensen
Halvdan Svartesvei 4 E
4633 KRISTIANSAND S.

261/89
JOH/rh

3.juli 1989

GNR. 84 BNR. 1 TORSØY - UTHUS MED UTEDO

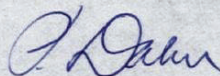
Bygningssjefen godkjenner Deres byggemelding av 7.3.1989 og gir byggetillatelse på følgende vilkår:

Bygningen utformes som vist på vedlagte skisse: Knappt takutstikk, to like vinduer m/ faste gjennomgående sprosser. Vindskier og belistning gis samme farge som vegger, vinduer og dør kan ha annen farge.

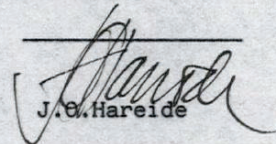
Veggfarge som på tilsvarende bygningss på øya.

Vedlagt kopier av påtegning fra byplansjefen av 16.6.1989 vedtak fra Vest-Agder fylkesfriluftsnemnd i møte 20.4.1989, og brev fra Fylkeskonservator av 24.5.1989.

Gebyr kr. 262.- bes innbetalt på vedlagte regning nr...6.73.74.....



P. Dalen
bygn.sjef



J.O. Hareide

Vedlegg

VEST-AGDER FYLKESFRILUFTSNEMND MØTE DEN 20. APRIL 1989.

SAK:.....95/89.....
OJE/735/89/Kr.

KRISTIANSAND KOMMUNE - UTTALELSE TIL SØKNAD FRA KARIN
SØRENSEN OM DISPENSASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
OPPFØRING AV MINDRE UTHUS PÅ GNR. 84 BNR. 1, TORSØYA.

Byplankontoret har den 22. mars 1989 sendt overnevnte
søknad til uttalelse.

MERKNADER:

Det søkes om oppføring av et mindre uthus (ca. 10 m²) på
Torsøya i Randesund. Torsøya inngår i et av fylkesplanens
naturområder og er følgelig forutsatt bevart mest mulig
ubebygget av hensyn til friluftss- og naturverninteressene.
Disse interesser er blitt vurdert nærmere i regulerings-
planen for Randøyene/Torsøya. Omsøkte uthus vil der bli
liggende innenfor et foreslått hytteområde.
Fylkesfriluftsnemnda har i møte den 13. mars 1984 ikke
motsatt seg denne arealdisponeringen. Ut fra dette og at
bygningen skal plasseres i nær tilknytning til eksisterende
fritidshus, når vi nemnda til å gjøre slikt

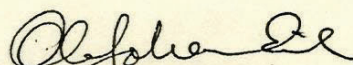
v e d t a k :

Vest-Agder fylkesfriluftsnemnd viser til merknadene og
kan ikke se at allmennhetens friluftssinteresser vil bli
nevneverdig berørt om søknaden imøtekommes.

Enstemmig vedtatt i møte den 20. april 1989.

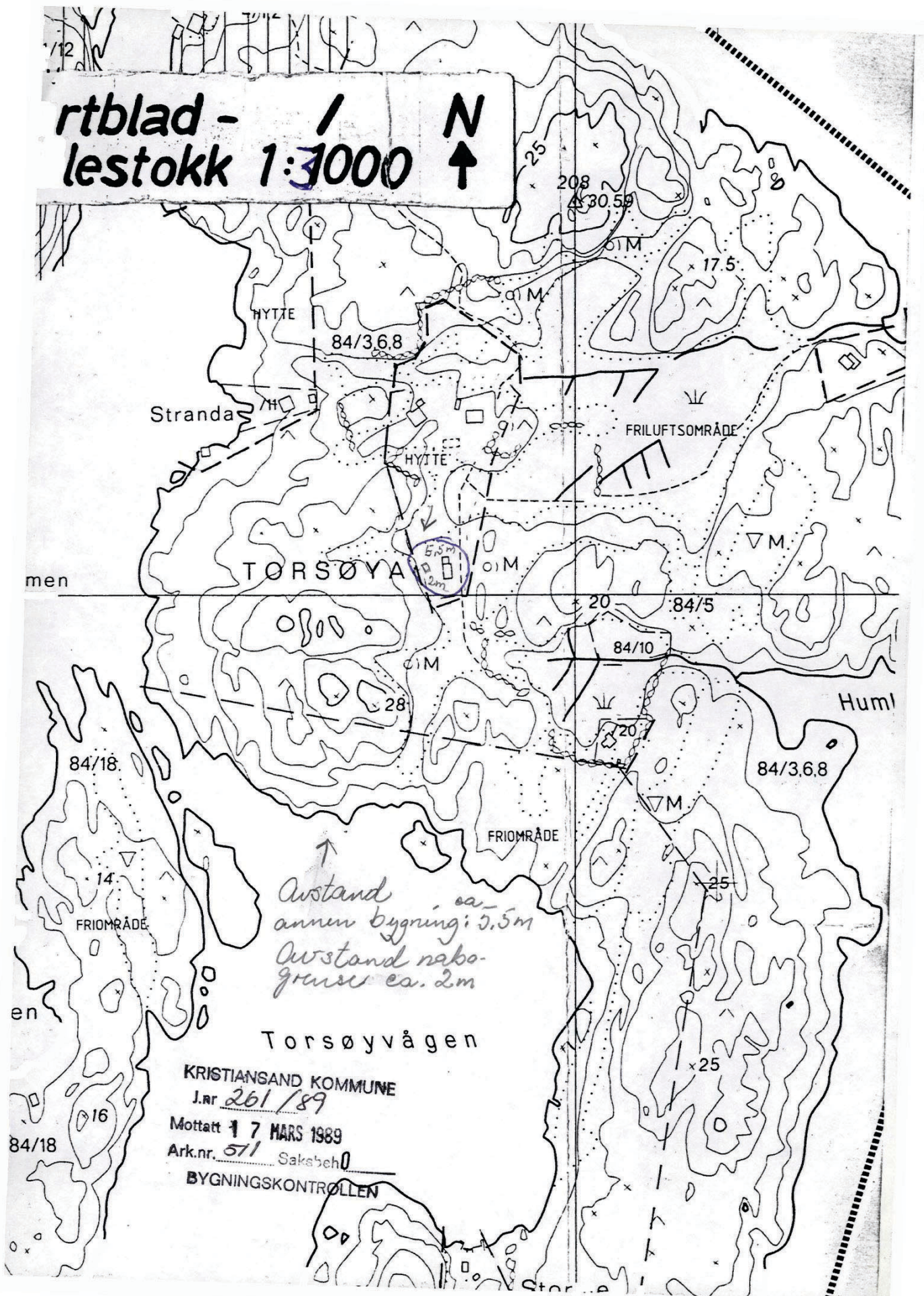
Kristiansand, den 21. april 1989

Julius Andersen (sign.)
formann


Ole Johan Eik (e.f.)

Kvittering for nabovarsel fra naboer og gjenboere i 1 eksemplar (eget skjema).

rtblad - /
lestokk 1:3000



↑
Avstand
annen bygning: 5.5m
Avstand nabo-
grunn: ca. 2m

Torsøyvågen

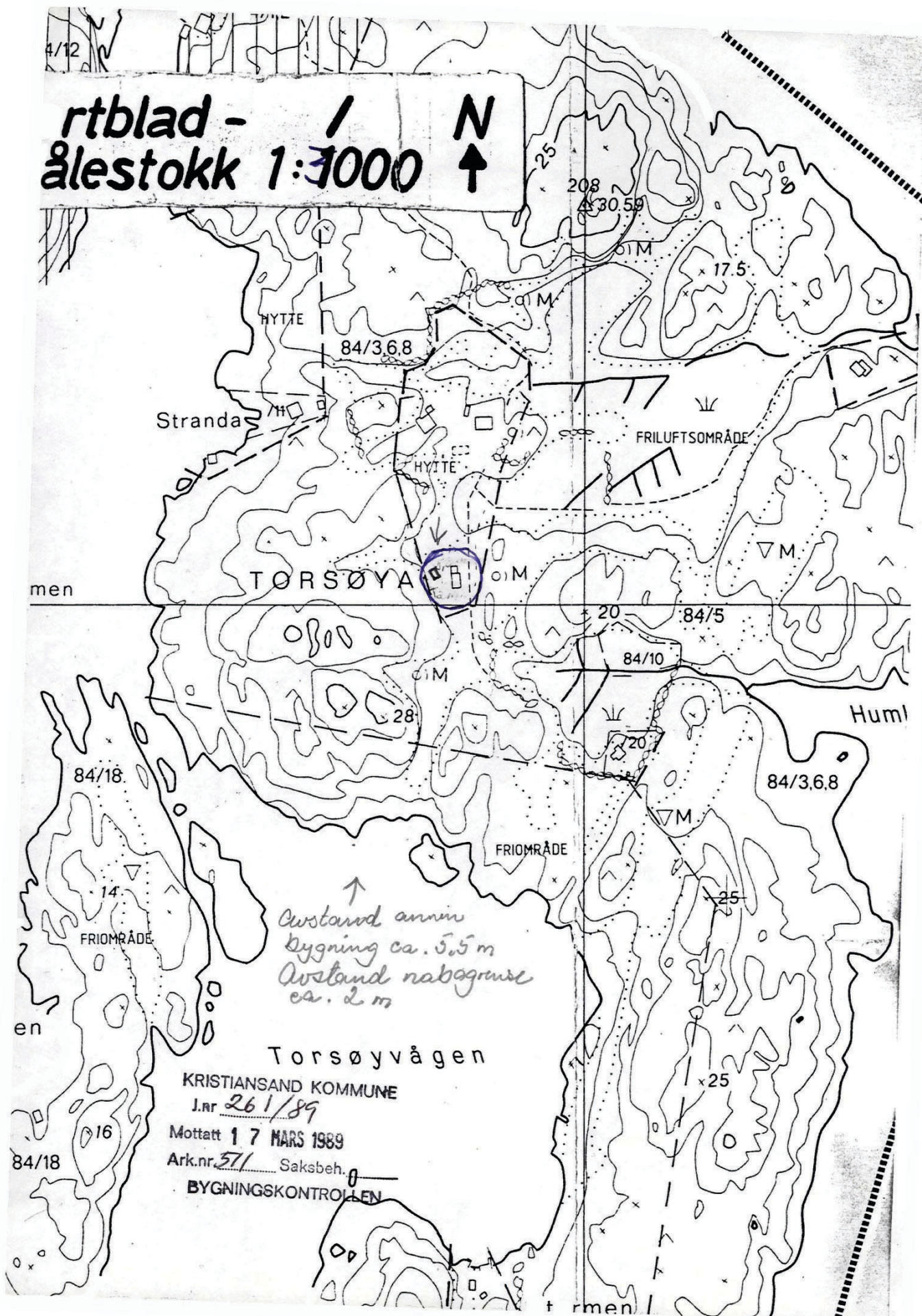
KRISTIANSAND KOMMUNE
J.nr 261/89

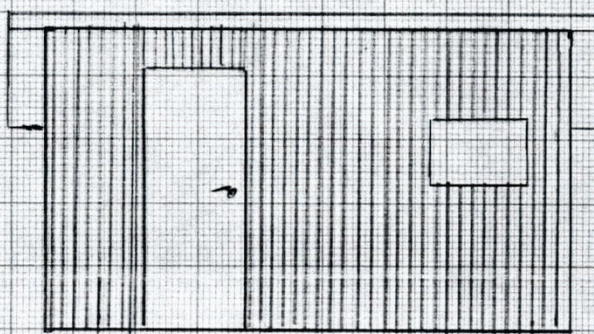
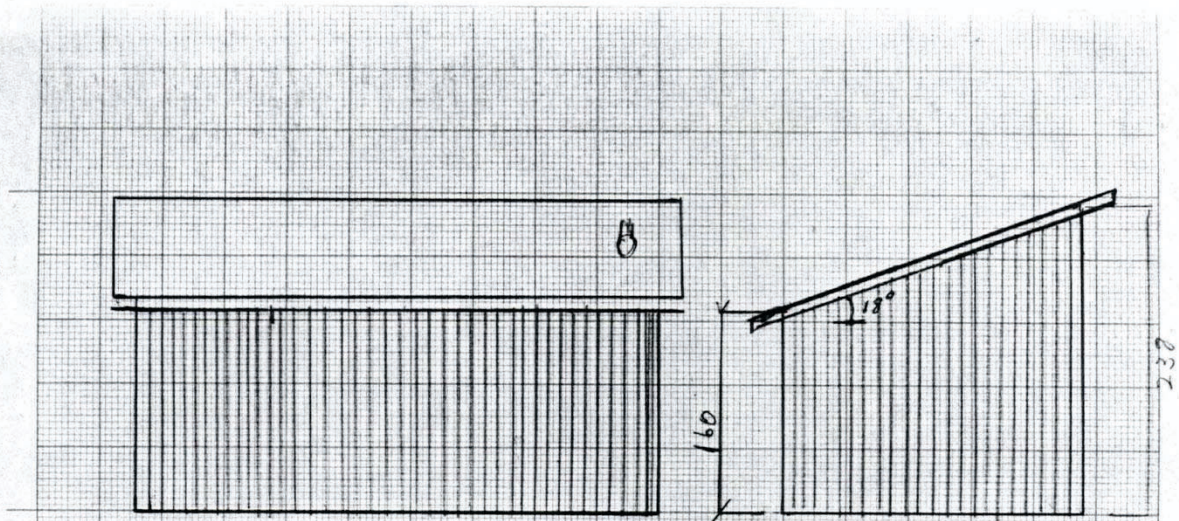
Mottatt 7 MARS 1989

Ark.nr. 571 Saksbeh 0

BYGNINGSKONTROLLEN

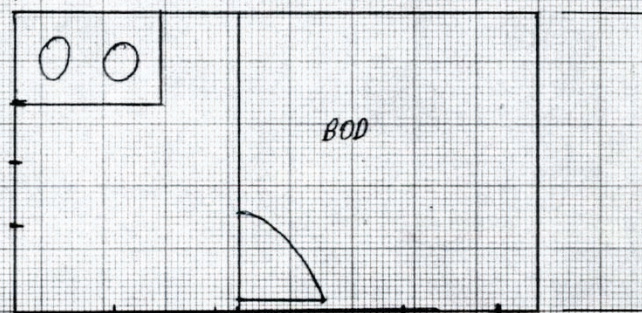
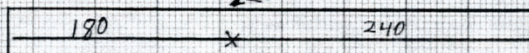
N
↑





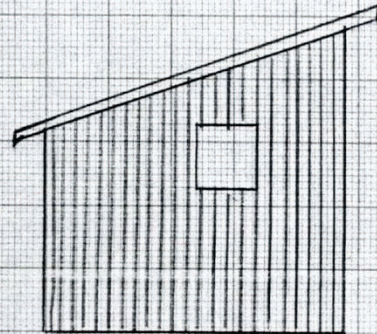
FASADER

420



BOD

PLAN



240

KRISTIANSBAND KOMMUNE

J.nr.

Mottatt 09 MARS 1989

Ark.nr.

BYGNINGSKONTROLLEN

Forslag til uthus
Gr.nr. 84 Br. nr. 1
Karin Sørensen

1:50

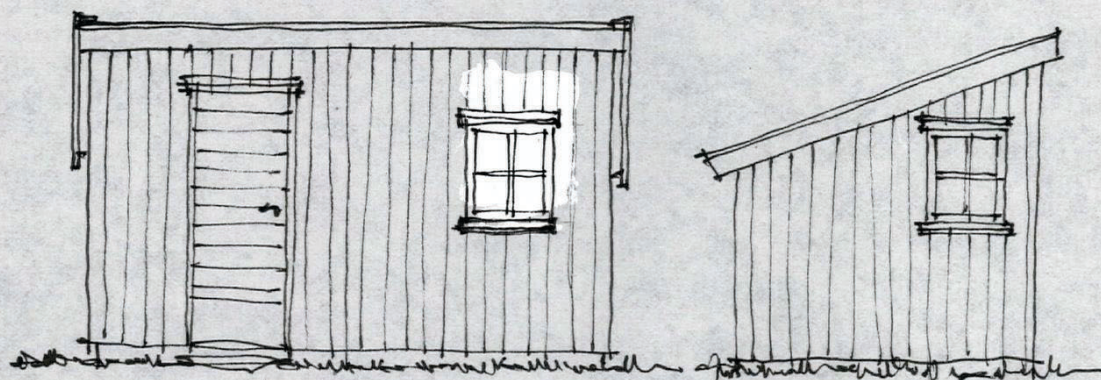
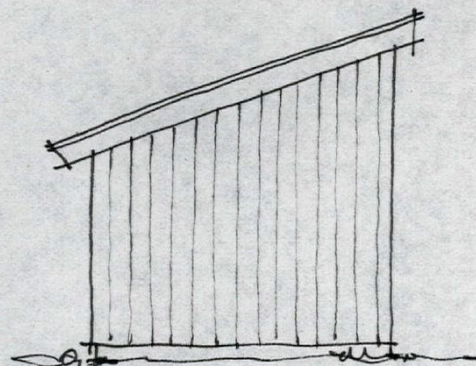
0

50

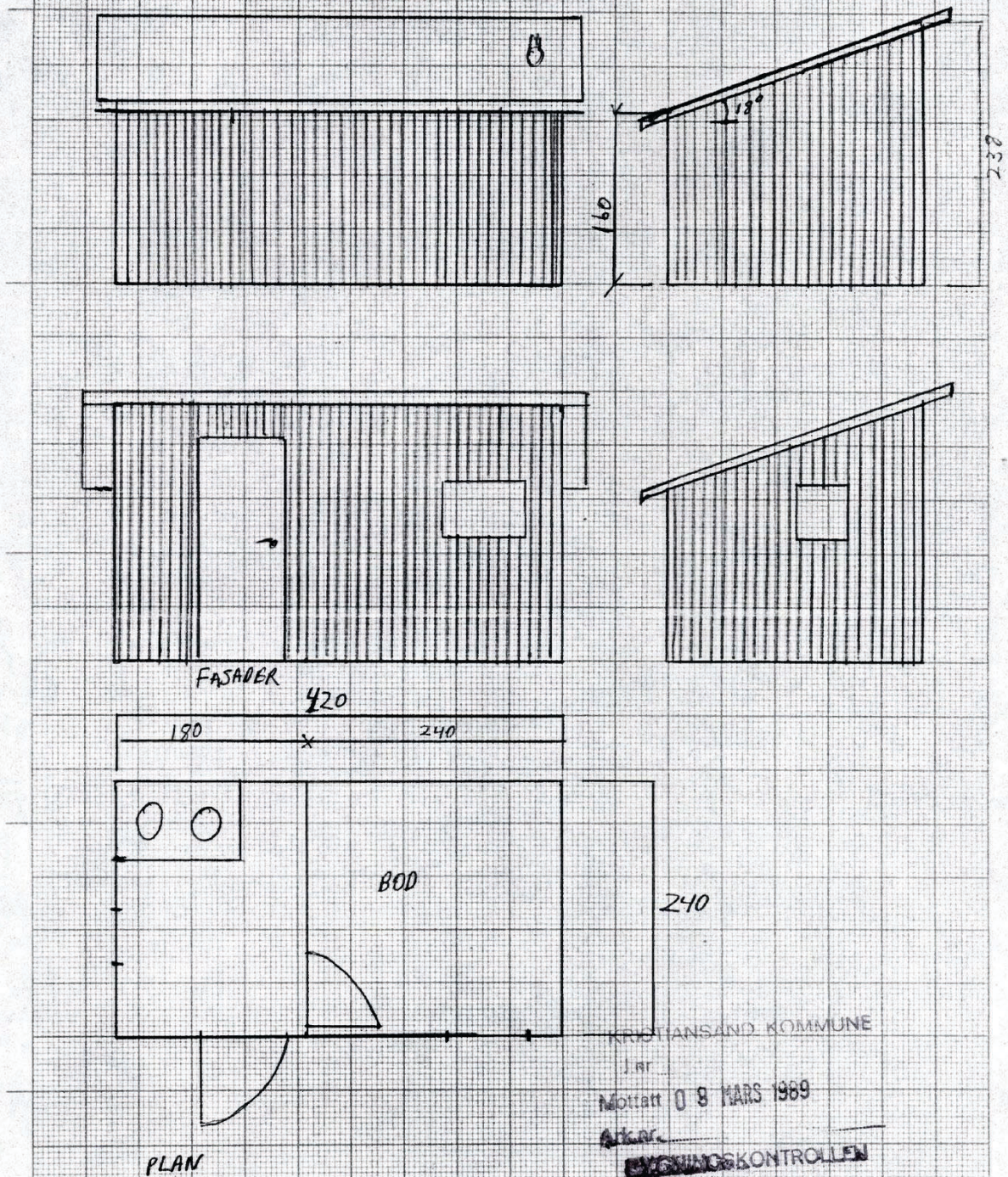
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN



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



Forslag til uthus
 Gr.nr. 84 Br. nr. 1
 Karin Sørensen

1:50

0 50

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



Karin Sørensen
Lahelle 31
4631 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201814405-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 31.10.2019

Torsøya 42 - 84/1- tilbakemelding på vann- og avløpsforhold

Vi viser til din tilbakemelding om vann- og avløpssituasjonen ved din fritidsbolig på gnr. 84/bnr. 1.

Opplysningene er notert og vi beklager sent svar.

Slik vi ser det, er ikke løsningen i samsvar med Kristiansand kommunes regler for vann og avløp. Sommervann skal kun gå til yttervegg og må ikke legges inn. Videre utslipp av avløpsvann fra bolighus og hytter som har innlagt vann omfattes av forurensningsforskriften kapittel 12 og lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende.

Vi vil komme tilbake til deg når ny kommune er etablert fra 1. januar 2020.

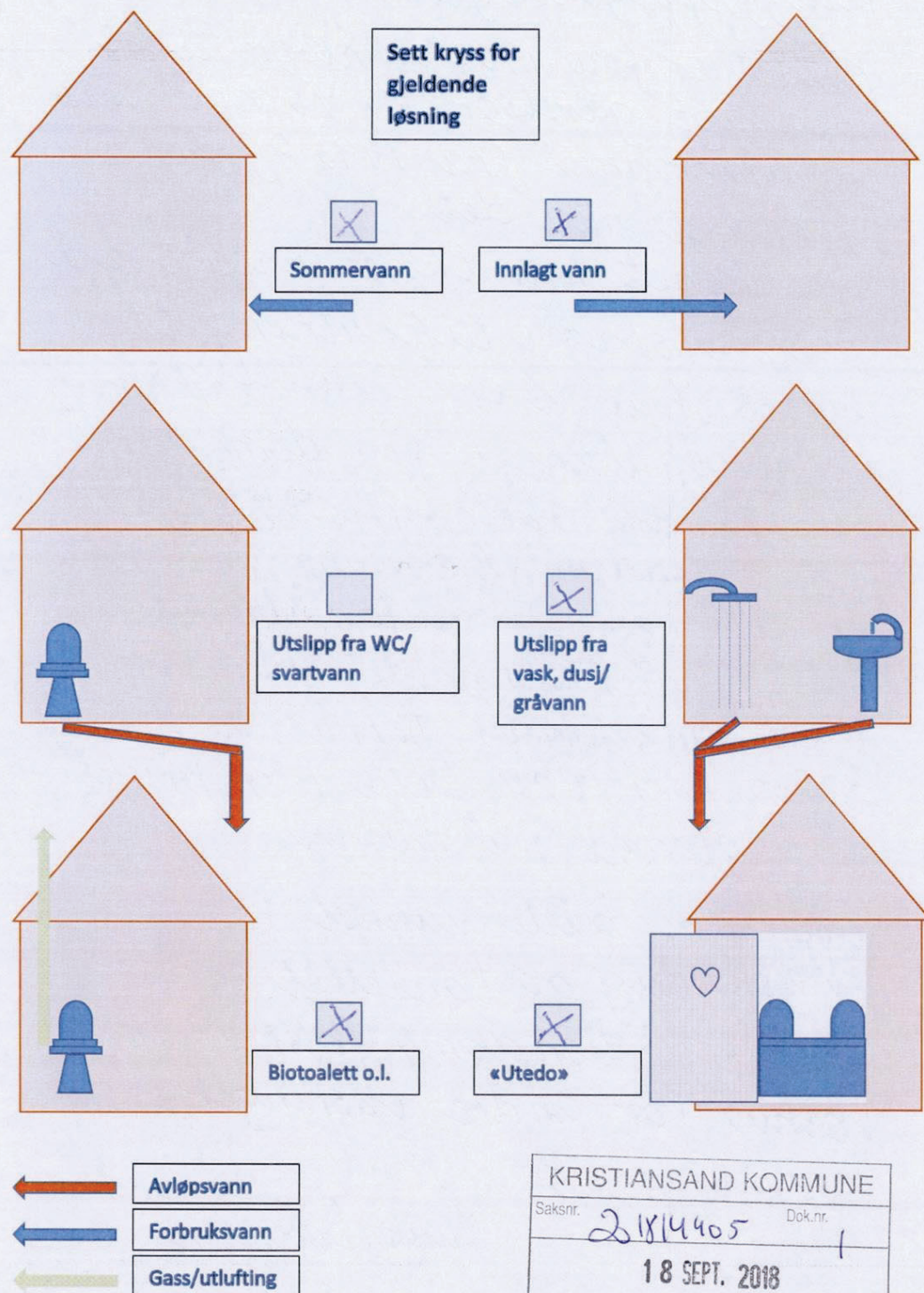
Med hilsen

Bjørn Wattne Østerhus
Prosjektrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Gnr./bnr. for eiendommen: 84/1 Torsøya 42

(se følgebrevet for gnr./bnr. om du velger å ta bilde av skjemaet)



KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr. <u>21814405</u>	Dok.nr. <u>1</u>
18 SEPT. 2018	
Enhet/Saksbeh. <u>B. S. M.</u>	Arkivkode <u>84.1</u>
Unnt.off. iht.	

Kommentarer og øvrig informasjon:

Tilleggsopplysninger:

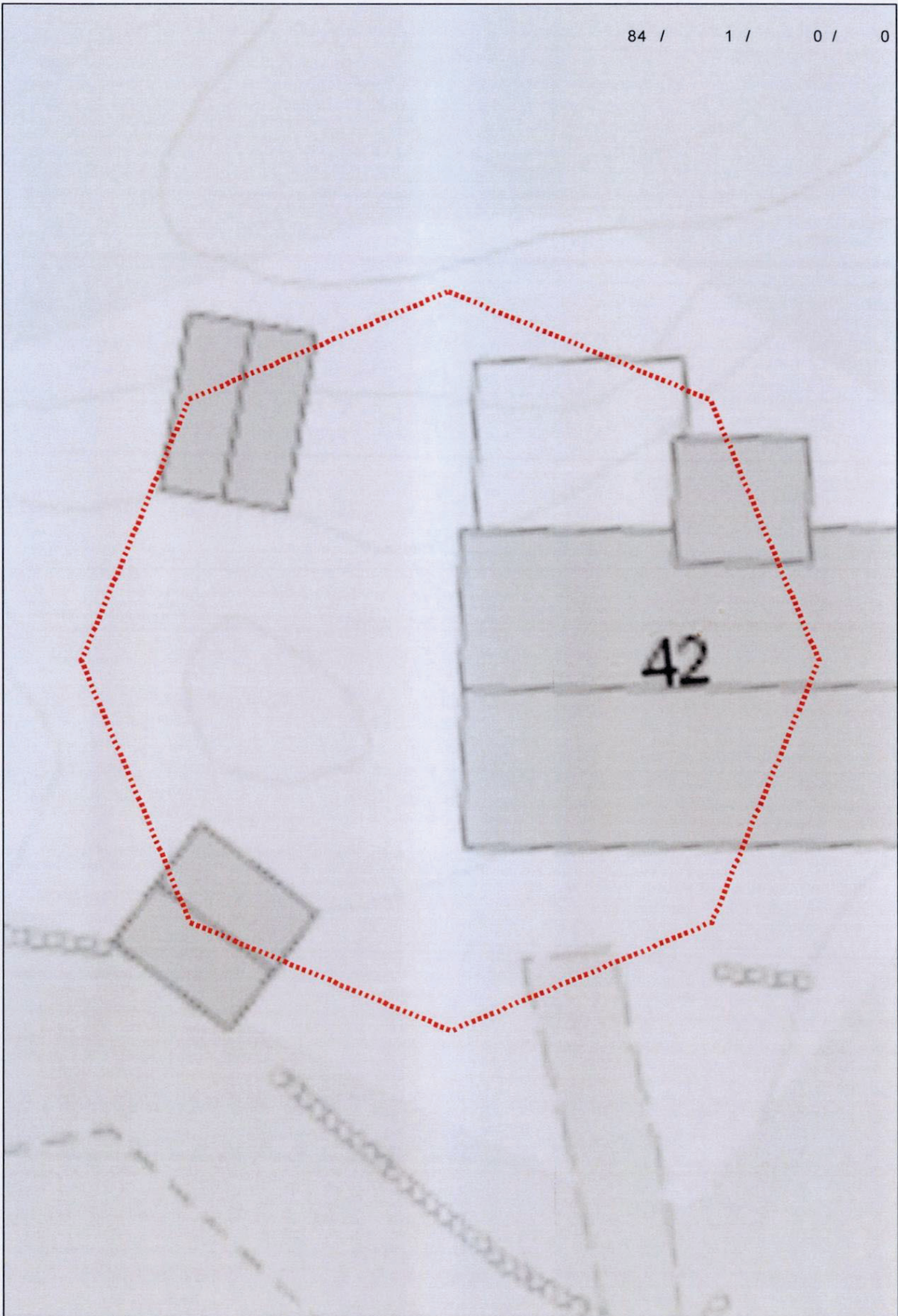
Huset er fra 1902 og hører til et nedlagt gårdsbruk. Vi har hatt "sommervann" fra 1993 og er fornøyd med det.

Kjøkkenet har ikke innlagt vann. I et bislag i tilknytning til huset har vi en toalettvask og dusj. Vannet fra dem går i rør til en steinfylling på vår egen eiendom. Nå som alderen melder seg har vi i bislaget et toalett der innholdet blir samlet i en tank under terrassen og tømt hver vår. Dette blir brukt som gjødsel på hagen.

Ettersom både vannet fra vask/dusj og toalettet ender på vår eiendom, føler vi ikke behov for andre løsninger.

Vennlig hilsen

Karin Sørensen



GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 84 /1 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4204
REGISTRERINGSKOMMUNEID	1001
REGISTRERINGSKRETSNR	31
HUSLØPENR	85
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	VÅNINGSHUS, THORSØEN, TORSØYA
LENGDE	1140
BREDDE	750
ANTALL SKORSTEINER	2
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	29.07.1988
REGISTRERINGSMERKNAD	RANDESUND 29-7-1988 S. SVENDSEN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, MERKNAD	1 ETG. I BISLAG MOT NORD
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, MERKNAD	1903
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	GÅRDSTUN
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
YTTERVEGG, MERKNAD	LAFTA PLANK
YTTERVEGG, USIKKER	Nei
FASADE, MERKNAD	ETERNIT PÅ VEGG MOT ØST. VERT. PANEL PÅ 2. ETG. PÅ VEGG MOT VEST
FASADE, USIKKER	Nei
TAKFORM, MERKNAD	PULTTAK PÅ ISLAG MOT NORD
TAKFORM, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	ETERNIT PÅ BISLAG MOT NORD
TAKTEKK, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	KAURIN FERDINANDSEN
BYGGHERRE, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. KARIN SØRENSEN, H. SVARTESV. 4E, 4633 KR.SAND. STOD ET HUS HER TIDL. SOM BRANT NED. DETTE BLE BYGGET OPP SOM ERSTATNING. STÅR IKKE PÅ DE SAMME GR.MURENE. SIST FASTBOENDE 1962, MOR TIL NÅV. EIER KARIN. UTMARKA VAR FELLESEIE. DETTE BRUKET HADDE 4/8, OLSEN 1/8 OG_BENNESTAD 3/8. 8 KYR TILSAMMEN, FORDELT PÅ SAMME MÅTE.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 84 /1 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	4204
REGISTRERINGSKOMMUNEID	1001
REGISTRERINGSKRETSNR	31
HUSLØPENR	86
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	SKJUL, THORSØEN, TORSØYA
LENGDE	450
BREDDE	280
ANTALL SKORSTEINER	0
FELTREGISTRERT AV	LJN
FELTREGISTRERT DATO	29.07.1980
REGISTRERINGSMERKNAD	RANDESUND 29-7-1980 SVERRE SVENDSEN
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1900-1924
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, MERKNAD	GÅRDSTUN
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	2 GÅRDER, BINÆRING TIL FISKE
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	ETERNIT
TAKTEKK, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	KAURIN FERDINANDSEN
BYGGHERRE, USIKKER	Ja
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. KARIN SØRENSEN, H. SVARTESV. 4E, 4633 KR.SAND. PROSJEKTERING AV REG.PLAN FOR TORSØYA IGANG
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4204 - KRISTIANSAND

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.03.2026 kl. 12:49

Gårdsnummer:

84

Produsert av: Anita Raustøl

Bruksnummer:

1

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	0,44		
Skyld:	Ja		
Er tinglyst:	Nei		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:			

Avtale om eksisterende grense/punktffeste			
Dato	Referanse	Matrikkelenheter	
30.01.2026	HENV-26/00241	4204 - 84/1 og 4204 - 84/6	

Arealrapport			
Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 84 / 1	819,9 m2		

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110967	SØRENSEN HARALD	H0101	Liankollen 21	1 / 3
Hjemmelshaver		091063	SØRENSEN PER SVEIN		4638 KRISTIANSAND S Buaneveien 90	1 / 3
Hjemmelshaver		070174	TVEIT ANNE KARIN		4639 KRISTIANSAND S STOREVOLLHEI 42 A 4707 VENNESLA	1 / 3

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		110967	SØRENSEN HARALD	H0101	Liankollen 21	
Eier registrert hos Skatteetaten		091063	SØRENSEN PER SVEIN		4638 KRISTIANSAND S Buaneveien 90	
Eier registrert hos Skatteetaten		070174	TVEIT ANNE KARIN		4639 KRISTIANSAND S STOREVOLLHEI 42 A 4707 VENNESLA	

Oversikt over teiger						(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6440228	449185		819,9 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	01.01.2020 4204 - 84/1 1001 - 84/1		smatmynd 01.01.2020
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	11.12.2003 M 22242	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1001 - 84/1 1001 - 84/30	Arealendring -957 957	
Skylddeling Skylddeling	17.11.1961	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1001 - 84/1 1001 - 84/18	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	14.04.1958	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1001 - 84/1 1001 - 84/2	Arealendring 0 0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	14.04.1858	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1001 - 84/1 1001 - 84/4	Arealendring 0 0	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Skylddeling					
Skylddeling					
	14.04.1858				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1001 - 84/1	0	
		Mottaker	1001 - 84/3	0	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom					
Nymatrikulering					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	1001 - 84/1	0	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet					
Avtale om eksisterende grense					
	21.01.2026				Rykkeing 30.01.2026
	HENV-26/00241	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4204 - 84/1	0	
	2026001769	Berørt	4204 - 84/6	0	
Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	
	Torsøya	20347	42		
			EUREF89 UTM Sone 32		
			6440228		
			449191		
				Grunnkrets	1904 Randesundøyane
				Stemmekrets:	12 Randesund
				Kirkesokn:	05010301 Randesund
				Postnr.område:	4639 KRISTIANSAND S
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten											
Bygningsnr:		168 296 983		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0	
Løpenr:				Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:		1	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		8		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
		Nord: 6440234 Øst: 449179		Bruksareal totalt:		8		Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:		Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:		Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:		0				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0					
Bygningsstatus:		Tatt i bruk									
Energikilder:											
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA totalt	
H01		0		0		8		0		0	
Bruksenheter											
Adresse				Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	
						Unummerert bruksenhet		0		0	
								Bad		WC	
								0		0	
								84/1			
SEFRAK-minne											
«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»											
SEFRAK-ID		Kulturminnebetegnelse									
1001-0031-086		SKJUL, THORSØEN, TORSØYA									
Bygningsnr:		168 297 009		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		1	
Løpenr:				Bruksareal bolig:		130		Ant. etasjer:		2	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:		Tilkn. off. vannverk	
		Nord: 6440227 Øst: 449192		Bruksareal totalt:		130		Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsendringstype:		Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:		0		Har heis:		Ferdigattest:	
Bygningstype:		Våningh. benyttes som fritidsb		Bruttoareal annet:		0					
Næringsgruppe:		Bolig		Bruttoareal totalt:		0					
Bygningsstatus:		Tatt i bruk									
Energikilder:											
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje		Antall boenheter		BRA bolig		BRA annet		BRA totalt		BTA totalt	
H02		0		45		0		45		0	

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	1	85	0	85	0	0	0	

Bruksenheter

Adresse

20347 Torsøya 42

SEFRAK-minne

Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H0101	Bolig	130	0	Kjøkken	0	0	84/1

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID

Kulturminnebetegnelse

1001-0031-085

VÅNINGSHUS, THORSØEN, TORSØYA

Bygningsnr:	300 150 382	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6440222 Øst: 449179	Bruksareal totalt:	8	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

H01	0	0	8	8	0	0	0
-----	---	---	---	---	---	---	---

Bruksenheter

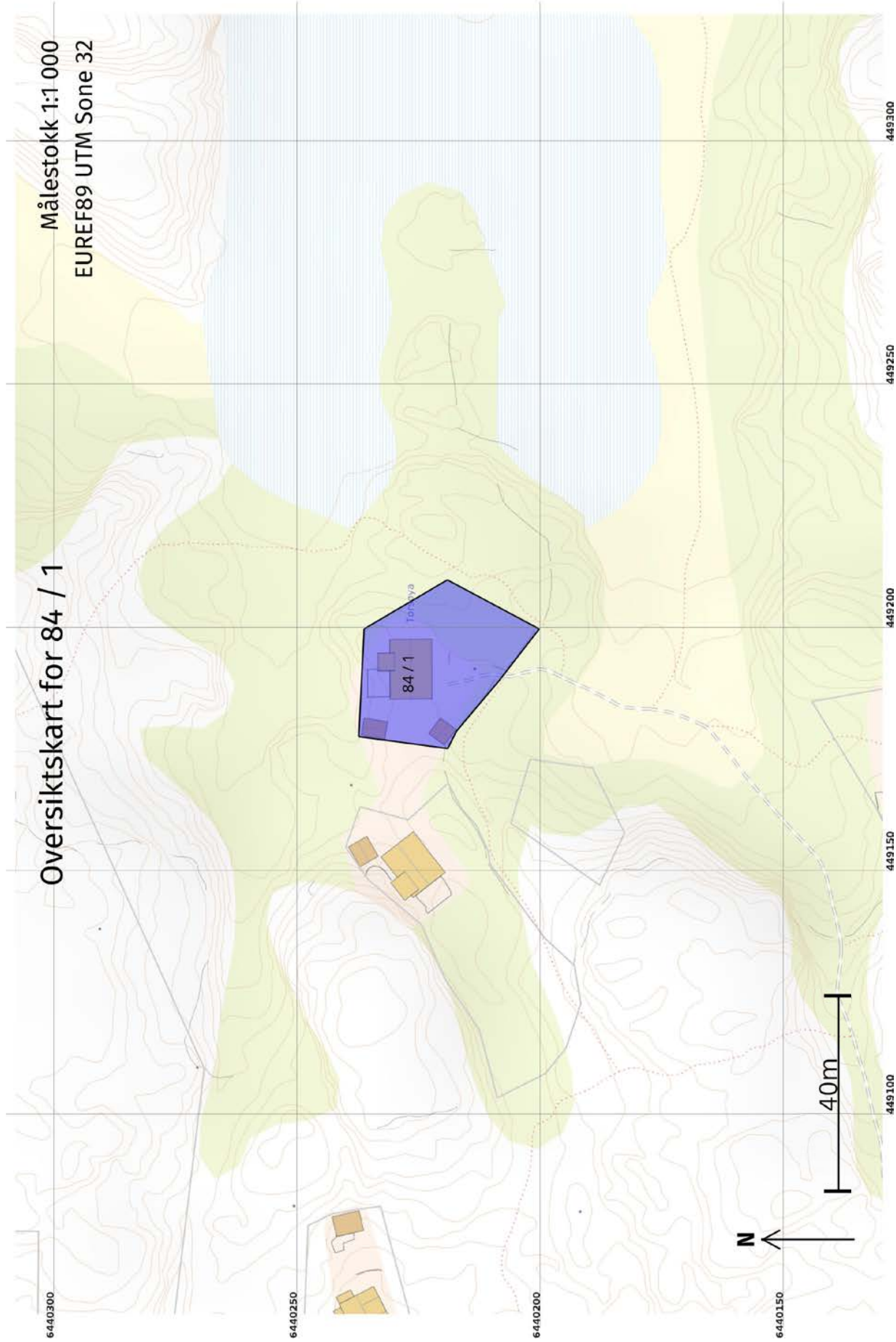
Adresse

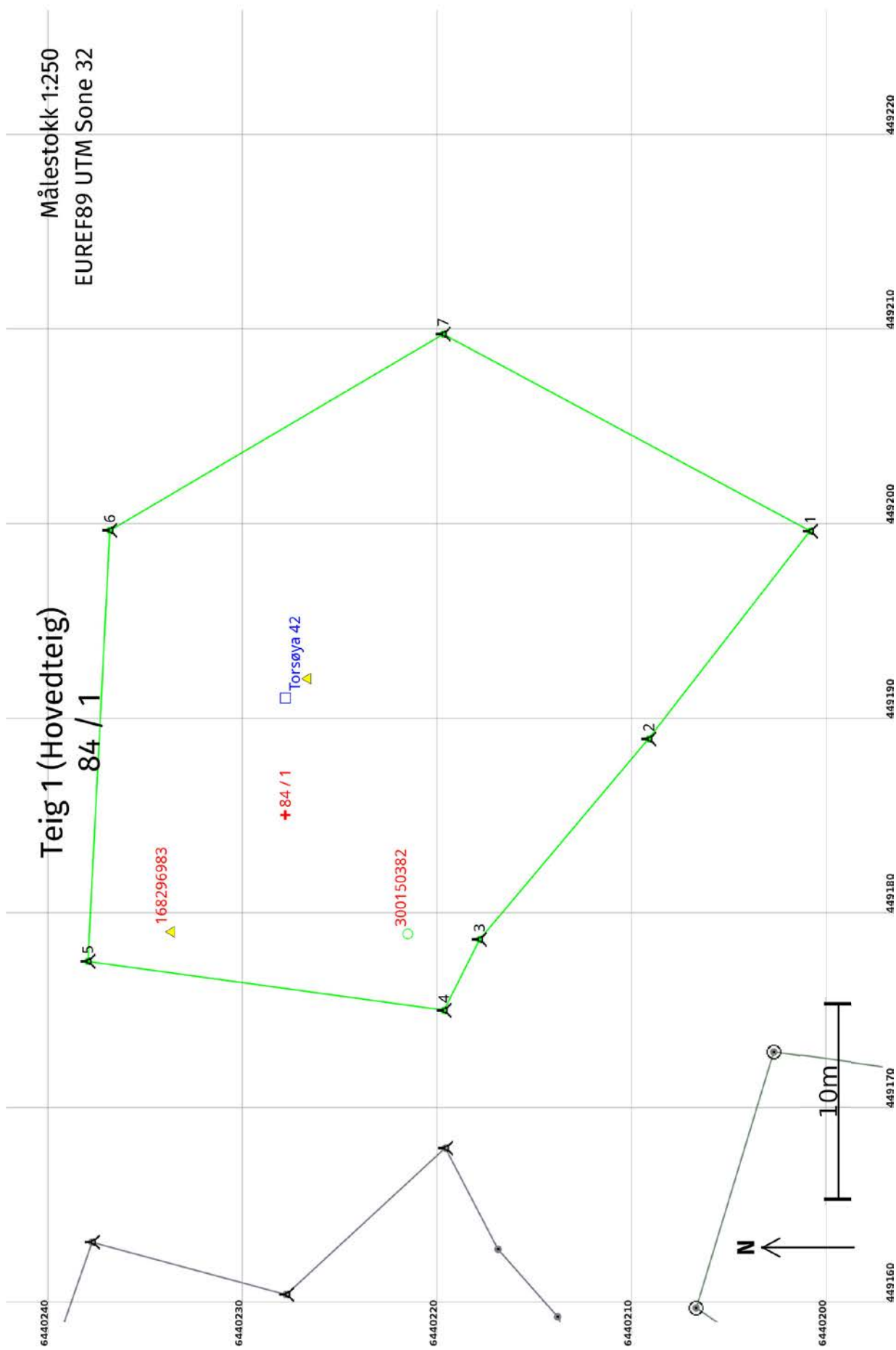
Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	84/1

Bygningsnr:	300 181 717											
Løpenr:												
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32											
	Nord: 6440206 Øst: 449030											
Bygningsendringskode:												
Bygningstype:	Naust båthus sjøbu											
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring											
Bygningsstatus:	Tatt i bruk											
Energikilder:												
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
H01	0	0	18	18	0	0	0	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet			0	0	0	0	0	84/6
				Unummerert bruksenhet			0	0	0	0	0	84/1

Oversiktskart for 84 / 1

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 819,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6440228

Øst: 449185

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6440201,04	449199,57	Fjell Bolt 13,51		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6440209,34	449188,91	Fjell Bolt 13,48		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6440218,03	449178,61	Fjell Bolt 4,06		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6440219,85	449174,98	Fjell Bolt 18,46		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6440238,14	449177,49	Fjell Bolt 22,14		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6440237,02	449199,60	Fjell Bolt 19,88		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6440219,89	449209,69	Fjell Bolt 21,39		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Skatteetaten

Dato
26.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4204 KRISTIANSAND

Gnr 84 Bnr 1 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Torsøya 42, 4639 KRISTIANSAND S

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 165 398

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 

