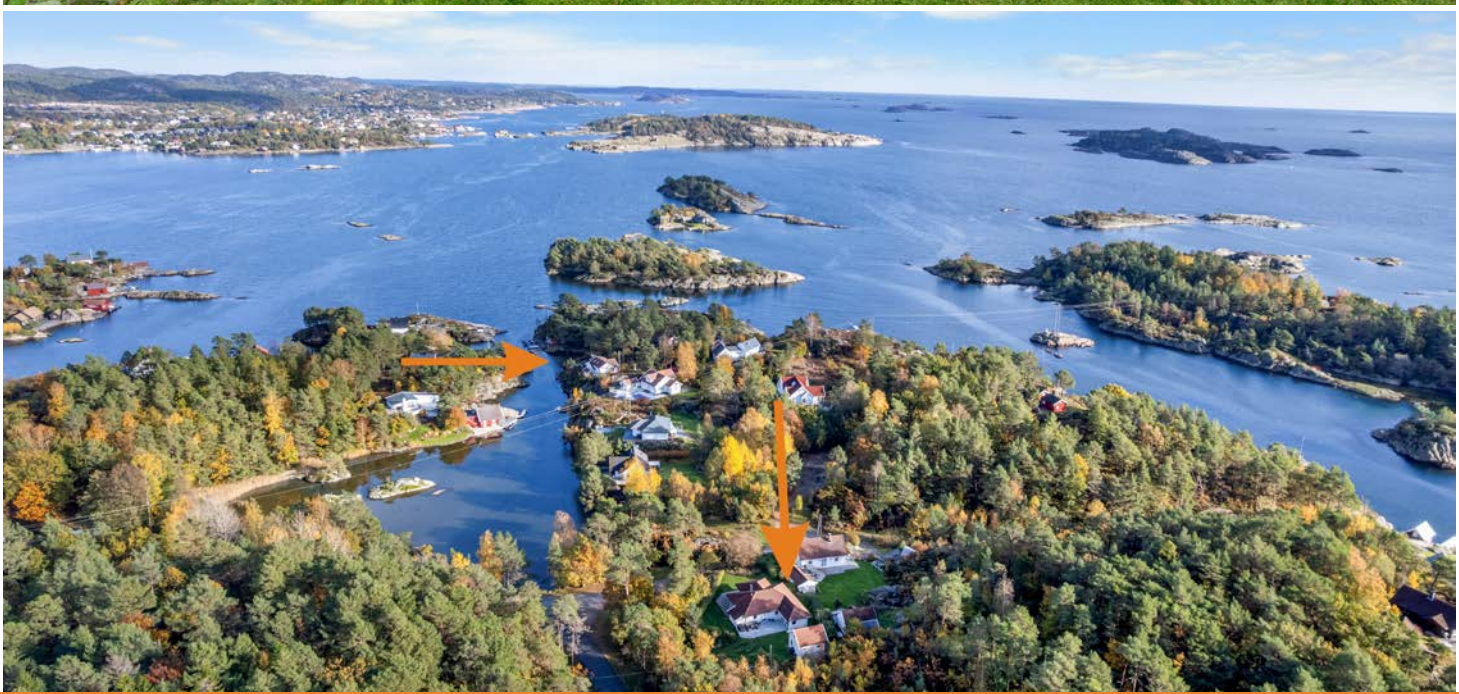
PRESTEBUKTA

PRESTEBUKTA 1, 4640 SØGNE

Flott fritidsbolig med hagestue og anneks på en rolig sjønær eiendom | Båtplass i Prestebukta





Prisantydning: 5 790 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere Prestebukta 1 for salg! Dette er en flott fritidsbolig fra 2001 med hagestue og nyere anneks. Hytten inneholder 3 soverom, romslig stue, kjøkken, kjølerom, og bad. Det er i tillegg bygget på en hagestue som tilbygg og et frittstående anneks med WC og hems. Det er flott hage og uteområde og flere uteplasser rundt eiendommen slik at man kan ha sola hele dagen!

Eiendommen ligger usjenert og pent plassert i et rolig område med kort vei til båthavn og badeplass. Det er noen minutter til Søgne sentrum med bil. Flotte turområder i nærheten, som feks. Kvernhusvannet og Årosveden. I tillegg er Søgne-skjærgården anerkjent og
har mye å by på!

Velkommen til en visning på denne sjarmerende eiendommen!

Adresse	Prestebukta 1
Prisantydning	5 790 000,- + omk.
Omkostning	160 540,-
Totalpris	5 950 540,-
BRA-i/BRA Total	108/113 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2000
Tomt	1008.3 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo



Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Telefon: 464 25 438
Mail: ijj@exbo.no

INNHOLD







4 Salgsoppgave

35 Egenerklæring

40 Tilstandsrapport

73 Byggesak

115 Nabolagsprofil

119 Boligkjøperforsikring

121 Budskjema

Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 108 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 113 kvm
TBA: 57 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 91 kvm.
BRA-e: 5 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
57 kvm

Anneks
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 17 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Planløsningen på bygingen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har
kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1008.3 kvm

Tomtebeskrivelse
Flott romslig eiendom med gressplen, flere terrasser og diverse beplantning. Fint opparbeidet eiendom.

Beliggenhet
Eiendommen ligger pent plassert i et rolig område. Det er flotte turområder i umiddelbar nærhet, eksempelvis turstier rundt og opp til Årsosveden samt turløype rundt Kvernhusvannet. Det er kun noen minutter fra hytten til sentrum i Søgne med matbutikker, kjøpesenter osv. Det går i tillegg hyppige busser langs Årosveien via Tangvall og inn til Kristiansand Sentrum. Man kan fint gå til/fra buss i dette hytteområdet om man ønsker. Høllen brygge og Høllesanden er en gåtur eller kort båttur unna, samt. Årossanden og feriesenteret. Veldig flott område!

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

Bygningssakkyndig
Takst-Ingeniør Frank Severinsen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Grete Habostad
Jan Tore Jørgensen

Innhold
Hytte:
1.etg.: 3 soverom, kjøkken, stue, bad, bod, hagestue, gang, kjølerom

Anneks:
1. etg.: Soveanneks, WC
Hems: Sovehems

Det er satt inn dør mellom hagestue og badet som ikke er med på godkjente tegninger.

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, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

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.

Parkering
Det medfølger 1 parkeringsplass med båtplassen innenfor bommen i Prestebukta.

Det er opprinnelig opparbeidet parkeringsplass til 2 biler like inn Krossnesveien på 4204-420/1, men eier har parkert like nedenfor tomten så lenge de har eid eiendommen. Parkeringsretten ved Krossnes går frem via opprinnelig kjøpekontrakt (med tidligere eier av eiendommen), men parkeringsretten er ikke tinglyst. Parkeringen på kommunens eiendom like nedenfor hytten foreligger det ingen avtale på og dette gjøres på egen risiko.

På generelt grunnlagt kan kommunen i fremtiden be om opphold/stans i parkeringen på kommunens eiendom.

Forsikringsselskap
Frende

Polisenummer
1667080

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.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Det er varmekabel på gulvet i hagestuen og på badet. Det er også varmekabel i annekset, både i hovedrommet og på toalettrommet.

Vedovn i stuen.

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 strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026.

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 5 790 000

Kommunale avgifter
Kr 12 903

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør kr. 12 903,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer pr. okt. 26). Dette omfatter: Abonnementsgebyr slamtømming, tømming tett tank, eiendomsskatt, feiegebyr, kontroll private avløp. Pris på tømming kan variere ift. antall tømminger.

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 5 934,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer pr. okt. 26).

Renovasjon utgjør kr. 1 850,-. Det er 4 terminer i året.

Formuesverdi primær
Kr 535 263

Formuesverdi primær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Det er fellesutgifter for båtplassen årlig. For 2026 ble det
betalt kr 2.675 i fellesutgifter. Dette kan endre seg fra år til år. Vedtekter for båthavna kan oversendes på henvendelse til megler. Ny eier blir forpliktet til å følge vedtektene.

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 420, bruksnummer 540 i Kristiansand kommune.Gårdsnummer 420, bruksnummer 626 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:

Ingen tinglyste servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for hytten datert 16/1-2001. Det foreligger ferdigattest til tilbygg datert 9/1-2014 og ferdigattest for annekset datert 1/8.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
16.01.2001.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, privat vann og kloakk.

Det er tett septikktank på eiendommen. Vannet kommer fra borehull.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan: Bestemmelser til reguleringsplan for del av Krossneset - Prestebukta, med plan-ID: 19850606.
Stadfestet: 06.06.1985.

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

Naboeiendommen 4204-420/544 er godkjent til fritidsbolig, men ikke bebygget. Denne kan i fremtiden bli bebygget.
Det er registrert en kulturminneflate som kommer noe inn på østre hjørne av eiendommen. Kontakt megler for mer informasjon.

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 bygningssakyndig 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
144 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

145 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
160 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

5 935 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 950 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 160 540

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 må flettes inn via Fraser: Meglers vederlag NY.

Oppdragsansvarlig

Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
ijj@exbo.no
Tlf: 464 25 438

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39
4640 SØGNE
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

27.10.2026


























BRØD


BRØD





























































exbo



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

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Søgne

Oppdragsnr.
1007260073

Selger 1 navn
Grete Habostad

Gateadresse
Prestebukta 1

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 26

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1667080

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1007260073

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje/kondens fra bereder i anneks på grunn av manglende sveising av belegg under berederen. Utbedret av han som bygde annekset. Tak på badet i annekset ble byttet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fikset belegg under bereder på hemsen i annekset og skiftet tak på badet under.

Arbeid utført av: Tømrerfirma Tom Børre Simonsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en sprekk i en stein inni ovnen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av bad i forbindelse med tilbygg i 2010. Det ble også lagt varmekabler i gulvet i tilbygget.

Arbeid utført av: Hærås elektro

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

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

Document reference: 1007260073

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun det som er bemerket i den nylig utførte tilstandsrapporten

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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

Document reference: 1007260073

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007260073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Habostad	07c4801263f06a8fbd48e ec3a2378b8c66d7113f	22.10.2026 06:13:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007260073

- → 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

Prestebukta 1, 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 420, bnr. 540

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20038-1732 **Eiendomsverdi ref nr:** NE1280

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS **Takstingeniør:** Frank Severinsen **Vår ref:** Frank Severinsen

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.

Rapportansvarlig



Frank Severinsen
Uavhengig Takstingeniør
fs@takstmann-severinsen.no
904 24 166

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført i 2000 og fremstår med normal standard og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er utført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider gjennom årene, blant annet tilbygg med hagestue, oppgradering av bad og oppføring av frittstående anneks i 2020.

Ved befaringen er det registrert flere avvik, hvor de mest vesentlige er knyttet til fuktforhold. Det er påvist høy fuktighet i krypkjelleren, med målinger opp mot 25 vektprosent i treverket. Det er også registrert fukt- og råteskader i kjølerommets gulvkonstruksjon samt lokale fukt- og råteskader i innvendig panel etter en tidligere lekkasje. Sistnevnte område hadde fortsatt høy fuktighet ved befaringen, selv om lekkasjen ifølge eier er utbedret.

Badet har eldre tettesjiktløsninger med usikker gjenværende funksjon. Det er videre registrert aldersrelatert slitasje og vedlikeholdsbehov på blant annet taktekking, takrenner, vinduer, utvendige trekonstruksjoner og enkelte tekniske installasjoner.

Frittstående anneks fra 2020 fremstår generelt i god stand, uten registrerte vesentlige synlige skader eller avvik.

Samlet sett har fritidsboligen et vedlikeholds- og utbedringsbehov, hvor særlig de registrerte fukt- og råteskadene bør prioriteres for nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak.

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein. Undertak av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.) og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp er utført i plast. Bygningen har utvendige beslag, vindskier og toppbord i treverk. Takrenner og beslag er i hovedsak fra byggeåret.
Takkonstruksjonen er utført som valmtak med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket består av sutakplater og andre platebaserte undertaksmaterialer. Kaldtloftet er isolert med mineralull og har adkomst via luke fra soverom. Konstruksjonen ble undersøkt visuelt fra tilgjengelige områder på loftet.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass, i hovedsak fra byggeåret 1999/2000.
Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass. Dørene er av nyere dato og fremstår generelt med normal bruksslitasje.
Skyvebalkongdøren i tilbygget har et mindre hakk i dørbladet, noe løst dørbeslag/vrider og går litt tregt ved åpning og lukking. Døren fungerer tilfredsstillende, men det anbefales mindre vedlikehold i form av etterstramming av beslag og vrider samt justering og smøring ved behov. Forholdene vurderes som mindre avvik uten vesentlig betydning for dørenes funksjon.
Boddøren til utvendig bod er en malt ytterdør i tre, fra byggeåret.

Terrasse/platting på terreng, beliggende inntil fritidsboligens østside. Eier opplyser at terrassen ble oppført av byggmester i 2020, i forbindelse med øvrige arbeider på eiendommen. Terrassen er utført med grå royalimpregnerte terrassebord og fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller avvik ved befaringen.
Det er etablert platting på terreng inntil fritidsboligens inngangsparti. Plattingen er utført med terrassebord i tre og har skjørt av trebord ned mot terrenget.
Det er oppført en utvendig bod på fritidsboligens nordside. Boden har gulv av sponplater og panelkledde vegger og himling. I gulvet er det etablert en inspeksjonsluke som gir adkomst til krypkjelleren under fritidsboligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i fritidsboligen består hovedsakelig av malte furugulv. I hagestuen er det flislagt gulv med varmekabler, ifølge eier. Flere av tregulvene er overflatebehandlet i senere tid.
Innvendige vegger og himlinger har i hovedsak malte trepaneloverflater. I gangen ved bad og soverom er det registrert lokale fukt- og råteskader i panel og tilstøtende treverk. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje fra gjennomføringen for avløpslufting over tak, og at rørlegger utbedret lekkasjen tidligere i 2026.
Fritidsboligen har trebjelkelag mot krypkjeller, med vindtette plater på undersiden. Tilbygget med hagestue har støpt gulv på grunn.
Det er foretatt kontroll av gulvenes planhet, uten at det ble registrert vesentlige høydeforskjeller eller skjevheter. Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak. Det er elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke på kjøkkenet.
Fritidsboligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst skjer via luke i gulvet i den utvendige boden. Undersiden av bjelkelaget er utført med vindtette plater og trykkimpregnerte bord. Grunnmuren har ventiler for lufting av krypkjelleren.
Grunnen består hovedsakelig av stein- og jordmasser uten etablert fuktsperre.
Dørene har karmer og dørblad av tre. Eier opplyser at alle innerdører er skiftet i nyere tid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er opprinnelig fra fritidsboligens byggeår, 2000. Ifølge eier ble rommet oppgradert i 2010 i forbindelse med oppføringen av tilbygget med hagestue. Det ble da lagt fliser på det eksisterende gulvbelegget, som ifølge eier ble beholdt som vanntett sjikt. Veggene ble også flislagt. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert en innkassing med plass til varmtvannsbereder og trykktank til vannforsyningen.
Badet har flislagte gulv og vegger, panelhimling og naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Dørene er ifølge eier skiftet i nyere tid.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt eller øvrige våtromsarbeider.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Badet har flislagte vegger og panelkledd himling. Flisleggingen ble ifølge eier utført i forbindelse med oppgraderingen av rommet i 2010.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har flislagt gulv med fall mot sluk i dusjnisjen. Det er målt en høydeforskjell på ca. 12 mm mellom gulvet ved døren og sluket. Det er montert termostat som indikerer gulvvarme, men funksjonen er ikke kontrollert. Ved enkel funksjonstest av dusjen ble det observert at vannet rant mot sluket.
Bad/vaskerom er opprinnelig fra byggeåret 2000 og ble ifølge eier oppgradert med flislegging av gulv og vegger i 2010. Det opprinnelige gulvbelegget ble beholdt som vanntett sjikt under flisene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet, tilslutningen til sluk eller eventuelle membranløsninger bak veggflisene.
Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er også etablert innkassing for varmtvannsbereder og trykktank til vannforsyningen. Badet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2000 og har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har normal funksjon, men innredningen bærer preg av alder og bruksslitasje.
Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

SPESIALROM Gå til side

Fritidsboligen har et plassbygd kjølerom fra byggeåret 2000, med trepanel på vegger og gulv. Eier opplyser at kjøleaggregatet er skiftet i nyere tid. Anlegget var i drift og fungerte normalt på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede og klemte skjøter, samt vannledninger av plast (rør-i-rør-system). Rør-i-rør-systemet er fra byggeåret 2000. Rørfordelingsskap er plassert på bad/vaskerom. Synlige deler av vanninstallasjonene er kontrollert visuelt. Synlige deler av de innvendige avløpsledningene er utført i plast og er fra byggeåret 2000. Avløpsinstallasjonene er visuelt kontrollert på tilgjengelige steder. Skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke undersøkt. Det er ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Rørene har normal aldersslitasje, og det er ikke registrert forhold som tilsier behov for særskilte tiltak utover normalt vedlikehold.
Fritidsboligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegger og vinduer. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator over komfyren. Bad/vaskerom har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg, uten mekanisk avtrekk.
Fritidsboligen har en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1999. Berederen er plassert i innkassing på bad/vaskerom og er tilkoblet boligens vann- og elektriske anlegg. Det elektriske anlegget i fritidsboligen er i hovedsak fra byggeåret 2000 og har automatsikringer. Det er utført elektriske arbeider i forbindelse med senere oppgraderinger, blant annet tilbygg i 2010 og oppføring av anneks i 2020. Det er fremlagt sluttkontroll, samsvarserklæringer og dokumentasjon på installert elektrisk gulvvarme fra Hærås Elektro AS. Dokumentasjonen fra 2020 gjelder annekset. Dokumentasjon fra 2010 er registrert på Gunnar Grødum AS, som ifølge eier var ansvarlig for tilbygget. Tilknytningen mellom denne dokumentasjonen og eiendommen er opplyst, men fremgår ikke direkte av anleggsadressen i dokumentene. Den bygningssakkyndiges gjennomgang av det elektriske anlegget er begrenset til forskriftens forenklede undersøkelse og innebærer ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll.
Boligen er oppført i 2000. Det er registrert røykvarslere og håndslokkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlige for kontroll, utover det som var mulig å observere i krypkjelleren.
Fritidsboligen er oppført på sprengsteinsfylling med grunnmur av lettklinkerblokker og krypkjeller under deler av bygningen.
Drenering og eventuell utvendig fuktsikring er fra byggeåret 2000. Utførelsen og omfanget av fuktsikringen er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll.
Fritidsboligen har grunnmur av lettklinkerblokker, fundamentert på opparbeidet sprengsteinsfylling. Det er krypkjeller under deler av bygningen. Tilbygget med hagestue har støpt plate på grunn med isolerte ringmurselementer. Fundamenteringen er i hovedsak fra byggeåret 2000.
Eiendommen har opparbeidet terreng med plen, terrassearealer og sprengsteinsfylling. Terrenget rundt fritidsboligen er i hovedsak tilnærmet flatt, med begrenset fall bort fra grunnmuren.
Eiendommen har privat vann- og avløpsanlegg fra byggeåret 2000. Ifølge eier ble det etablert borebrønn for vannforsyning da fritidsboligen ble oppført. Avløpsvannet ledes til en nedgravd tank nedenfor hytta, langs veien. Eier opplyser at tanken tømmes av et eget firma opptil tre ganger årlig.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger nedgravd og har ikke vært tilgjengelige for kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på ledningenes utførelse eller tekniske tilstand.
Eiendommen har privat avløpsanlegg med nedgravd tank plassert nedenfor fritidsboligen, langs veien. Tankens lokk er synlig over terreng, og ut fra synlige forhold fremstår tanken som utført i glassfiber. Eier opplyser at tanken tømmes av et eget firma opptil tre ganger årlig. Tankens alder, type og tekniske tilstand er ikke dokumentert. Selve tanken og tilhørende installasjoner er ikke inspisert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Planløsningen på bygingen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Anneks

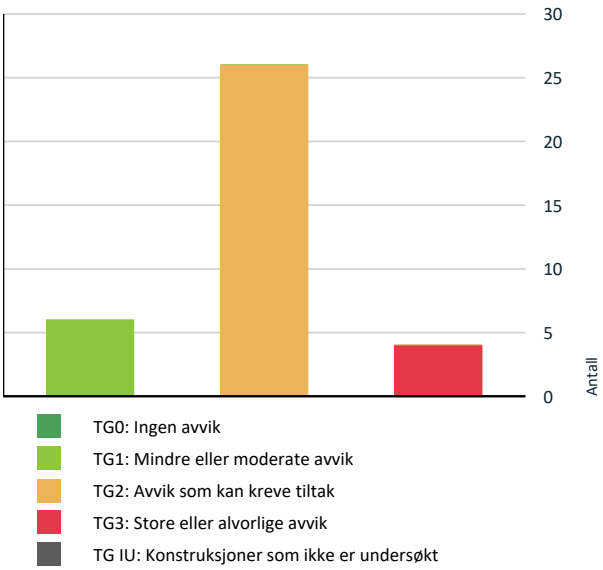
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsningen på bygingen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Det er fremlagt byggetegninger datert 28.06.2019, som viser et bebygd areal (BYA) på 20 m² og bruksareal (BRA) på 17,23 m².

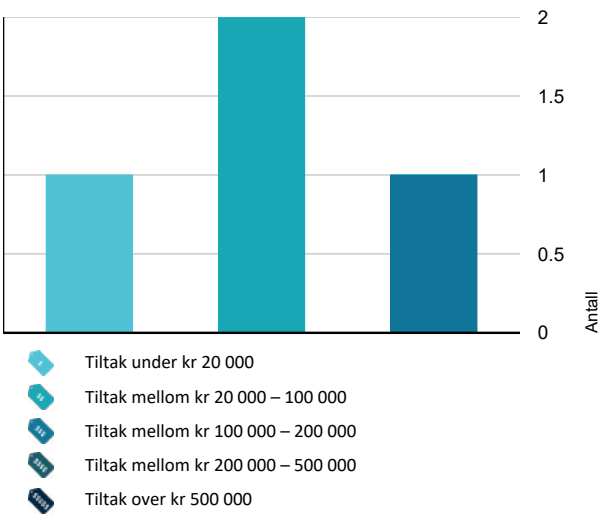
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - Boddør til utvendig bod	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 1.etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Platting ved inngangsparti	Gå til side
Utvendig > Utvendig bod	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest som er gitt i 2001. Eier opplyser at hytta var ferdig i 2000

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Hytta ble malt utvendig med Drygolin.
2010	Tilbygg	Det ble oppført tilbygg med hagestue, og badet ble oppgradert med flislegging av gulv og vegger. Hytta ble også malt utvendig i august samme år
2011	Modernisering	Kjøkkenfronter ble malt, og veggene i stuen ble overflatebehandlet.
2012	Modernisering	Himling og gulv på ett av soverommene ble malt.
2013	Modernisering	Vegger og gulv på hovedsoverommet ble malt og overflatebehandlet.
2014	Modernisering	Himlingen på kjøkkenet ble malt.
2016	Modernisering	Gulvet på ett av soverommene ble malt. Himlingen i stuen ble overflatebehandlet med kvistlakk, sperregrunn og maling. Gulvene i stue og gang ble malt med TreStjerner gulvmaling.
2017	Modernisering	Kjøkkengulvet ble malt i samme farge som gulvene i stue og gang.
2020	Nytt anneks	Det ble oppført et frittstående anneks med oppholdsrom, toalettrom og hems. Grunnarbeidene omfattet blant annet sprenging av fjell, tilføring av fyllmasser og terrengbearbeiding. Annekset ble ferdigstilt i mai 2020, med Tom Børre Simonsen oppgitt som byggansvarlig.
2020	Modernisering	Samme år som oppføring av anneks ble eksisterende terrasse på stuesiden revet og erstattet med ny terrasse i grå royalimpregnerte terrassebord. Det ble også utført terrengarbeider med utvidelse av plen, legging av ferdigplen og planting av hekk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein. Undertak av oljeimpregnert trefiberplater (sutakplater m.m.) og diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mosevekst på deler av taktekkingen. Mose kan bidra til økt fuktbelastning og raskere nedbrytning av taksteinene. Undertaket består av eldre sutakplater og diffusjonsåpent undertak, som begge har passert aldersgrensen for tilstandsgrad 2 etter NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å fjerne mose fra taktekkingen og utføre jevnlig kontroll og vedlikehold. Undertakets alder medfører økt risiko for svekket tetthet og lekkasjer over tid. Det er ikke nødvendigvis behov for utskifting nå, men tilstanden bør følges opp, og utbedringer må påregnes dersom det oppstår tegn til svikt.









TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Bygningen har utvendige beslag, vindskier og toppbord i treverk. Takrenner og beslag er i hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lekkasjer i flere skjøter på takrennene, samt et defekt hjørnebeslag. Takvann ledes stedvis ikke tilfredsstillende bort fra grunnmuren. Takrenner og beslag har en alder på over 20 år, noe som medfører økt risiko for ytterligere slitasje, lekkasjer og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre lekkasjene i renneskjøtene og skifte det defekte beslaget. Takvann bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på fundamenter og tilstøtende konstruksjoner. På grunn av alder og registrerte avvik må det påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av takrenner og beslag. Manglende utbedring kan medføre økt fuktbelastning, ytterligere skader og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som valmtak med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket består av sutakplater og andre platebaserte undertaksmaterialer. Kaldtloftet er isolert med mineralull og har adkomst via luke fra soverom. Konstruksjonen ble undersøkt visuelt fra tilgjengelige områder på loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert begrenset ventilasjon av kaldtloftet, med manglende eller utilstrekkelige luftespalter ved takfot. Deler av undertaket består av plater som ikke er diffusjonsåpne.

Det er observert mørke flekker og misfarging på flere undertaksplater. Misfargingen kan være forårsaket av tidligere eller periodisk fuktbelastning, men årsak og omfang er ikke nærmere avklart.

Gjennomføringen for avløpslufting fremstår med provisorisk tetting ved bruk av byggskum og tape. Det er usikkert om gjennomføringen har tilfredsstillende tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen og økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader. Misfargede områder bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuell skadeutvikling.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt forbedre ventilasjonen ved takfot. Gjennomføringen for avløpslufting bør kontrolleres og utbedres med egnet og varig tetting. Videre bør takkonstruksjonen følges opp med jevnlige kontroller for å avdekke eventuell fuktutvikling.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Enkelte partier av ytterkledningen har liten avstand til tilstøtende terrasser. Dette medfører økt fuktbelastning på nedre deler av kledningen og redusert mulighet for uttørking, med økt risiko for fukt- og råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å øke avstanden mellom terrassebord og ytterkledning der denne er utilstrekkelig, slik at treverket får bedre mulighet for uttørking. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vedvarende fuktbelastning føre til råteskader og økt vedlikeholdsbehov på ytterveggene.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass, i hovedsak fra byggeåret 1999/2000.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje på enkelte vinduskarmer, med sprekker i treverket. Vinduene har en alder på over 20 år, og isolerglassrutene har derfor usikker fremtidig funksjon. Alder og registrert slitasje medfører økt risiko for redusert tetthet, punktering av isolerglass og ytterligere forringelse av trekonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre vedlikehold og lokal utbedring av værslitte karmer og treverk for å begrense videre nedbrytning. På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuell utskifting på sikt. Manglende vedlikehold kan føre til fuktinntrengning, råteskader, redusert isolasjonsevne og kortere gjenværende levetid.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass. Dørene er av nyere dato og fremstår generelt med normal bruksslitasje. Skyvebalkongdøren i tilbygget har et mindre hakk i dørbladet, noe løst dørbeslag/vrider og går litt tregt ved åpning og lukking. Døren fungerer tilfredsstillende, men det anbefales mindre vedlikehold i form av etterstramming av beslag og vrider samt justering og smøring ved behov. Forholdene vurderes som mindre avvik uten vesentlig betydning for dørenes funksjon.



Tilstandsrapport



TG 3 Ytterdører - Boddør til utvendig bod

Beskrivelse

Boddøren til utvendig bod er en malt ytterdør i tre, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig værslitasje og råteskader i dørbladet. Døren har redusert tilstand som følge av fuktpåvirkning og nedbrytning av treverket. Skadeomfanget vurderes som så omfattende at utskifting er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør skiftes ut på grunn av registrerte råteskader. Videre bruk uten utbedring kan medføre økt fuktinntrengning, ytterligere nedbrytning av treverket og redusert funksjon. Utskifting anbefales for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Nyere terrasse mot øst

Beskrivelse

Terrasse/platting på terreng, beliggende inntil fritidsboligens østside. Eier opplyser at terrassen ble oppført av byggmester i 2020, i forbindelse med øvrige arbeider på eiendommen. Terrassen er utført med grå royalimpregnerte terrassebord og fremstår med normal bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller avvik ved befaringen.



TG 2 Platting ved inngangsparti

Beskrivelse

Det er etablert platting på terreng inntil fritidsboligens inngangsparti. Plattingen er utført med terrassebord i tre og har skjørt av trebord ned mot terrenget.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje og råteskader i enkelte terrassebord, særlig langs ytterkanten mot plenen. Det er også registrert fukt- og råteskader i bordene på skjørtet ned mot terrenget. Skadene vurderes å ha sammenheng med fuktbelastning og begrensede uttørkingsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

• Skadede og råteskadde terrassebord og bord på skjørtet bør skiftes ut. Det anbefales samtidig å sikre tilstrekkelig avstand mellom trekonstruksjonene og terrenget for å redusere fuktbelastningen og bedre uttørkingsmulighetene. Manglende utbedring kan medføre videre råteutvikling og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse

Det er oppført en utvendig bod på fritidsboligens nordside. Boden har gulv av sponplater og panelkledde vegger og himling. I gulvet er det etablert en inspeksjonsluke som gir adkomst til krypkjelleren under fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

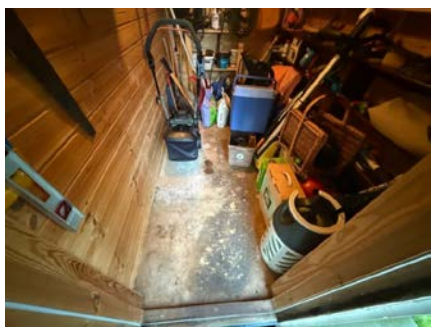
Tilstandsrapport

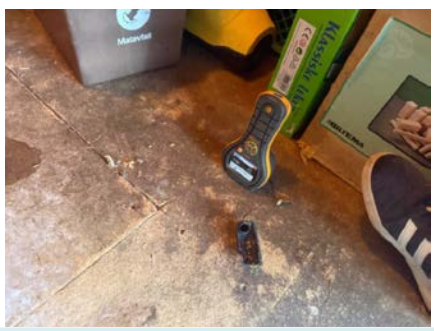
• Det er registrert misfarging og forhøyet fuktighet i sponplatene på gulvet. Under befaringen ble det også registrert en sterk lukt i boden, som kunne minne om maling eller lagret løsøre. Årsaken til lukten er ikke nærmere avklart.

Boddøren har råteskader, men dette er vurdert separat under punktet «Ytterdører – Boddør til utvendig bod».

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsaken til fuktbelastningen og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktigheten. Fuktskadede sponplater bør utbedres eller skiftes ut. Det bør samtidig undersøkes om fuktforholdene i krypkjelleren påvirker bodgulvet.

Årsaken til den registrerte lukten bør avklares, blant annet ved å kontrollere om den stammer fra lagrede gjenstander eller materialer i boden. Manglende utbedring av fuktforholdene kan medføre videre nedbrytning og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.





INNVENDIG

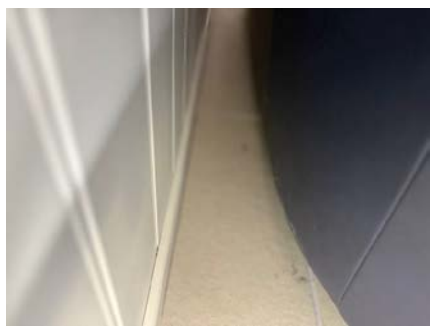
TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i fritidsboligen består hovedsakelig av malte furugulv. I hagestuen er det flislagt gulv med varmekabler, ifølge eier. Flere av tregulvene er overflatebehandlet i senere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis betydelig overflateslitasje og noe kuving i furugulvene. I hagestuen er det observert mindre saltutslag i fugene på flisgulvet. Det er også registrert mangelfull avslutning av gulvlistene mot gulvet bak sofaen. Avvikene er i hovedsak knyttet til slitasje og overflater, men saltutslagene kan indikere fuktvandring i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Slitte furugulv kan slipes og overflatebehandles, eventuelt skiftes ut ved behov. Saltutslagene i flisfugene bør følges opp, og årsaken undersøkes nærmere dersom forholdet vedvarer eller utvikler seg. Mangelfulle gulvlister i hagestuen kan kompletteres. De registrerte forholdene har i hovedsak kosmetisk betydning, men fuktforholdene ved flisgulvet bør holdes under oppsikt.





TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har i hovedsak malte trepaneloverflater. I gangen ved bad og soverom er det registrert lokale fukt- og råteskader i panel og tilstøtende treverk. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje fra gjennomføringen for avløpslufting over tak, og at rørlegger utbedret lekkasjen tidligere i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist lokale fukt- og råteskader i panel og tilstøtende treverk. Ved befaringen var det fortsatt betydelig fuktighet i det skadede området, til tross for at den tidligere lekkasjen ifølge eier er utbedret. Det ble registrert en fuktmåling på 33,9 % i treverket.

Skadene er avgrenset til et mindre område, men kombinasjonen av påvist råteskade og fortsatt høy fuktighet tilsier et vesentlig skadeforhold med behov for utbedring. Det er ikke avklart om fuktigheten skyldes gjenværende fukt etter tidligere lekkasje eller fortsatt fukttilførsel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfanget og kontrollere at lekkasjen er varig utbedret. Fuktskadede og råteskadde materialer må fjernes og erstattes i nødvendig omfang, og konstruksjonen må tørkes tilfredsstillende før den lukkes igjen.

Dersom fuktbelastningen vedvarer, kan dette medføre ytterligere råteutvikling, mikrobiell vekst og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Fritidsboligen har trebjelkelag mot krypkjeller, med vindtette plater på undersiden. Tilbygget med hagestue har støpt gulv på grunn. Det er foretatt kontroll av gulvenes planhet, uten at det ble registrert vesentlige høydeforskjeller eller skjevheter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hull og gjennomgående spiker/kramper i de vindtette platene på undersiden av bjelkelaget mot krypkjelleren. Det er også målt forhøyet fuktighet i treverket i krypkjelleren, noe som medfører økt risiko for fuktskader i bjelkelaget og tilstøtende konstruksjoner. Fuktforholdene er nærmere beskrevet under eget punkt for krypkjeller.

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved kontroll av gulvenes planhet.

Konsekvens/tiltak

• Hull og utettheter i de vindtette platene bør tettes for å opprettholde konstruksjonens vindtetthet og begrense risikoen for fukt- og luftlekkasjer.

De registrerte fuktforholdene i krypkjelleren må undersøkes og utbedres for å redusere risikoen for råte og skader på bjelkelaget. Det vises til eget punkt for krypkjeller, hvor forholdene er nærmere vurdert og tiltak anbefalt.





Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke på kjøkkenet. Eier har etter befaringen opplyst om en sprekk i en innvendig ildfast stein i vedovnen. Slike steiner er utskiftbare slitedeler. Forholdet er ikke kontrollert ved befaringen. Steinen bør kontrolleres og skiftes dersom den er løs, betydelig skadet eller ikke lenger gir tilfredsstillende beskyttelse av brennkammeret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport





TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Fritidsboligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst skjer via luke i gulvet i den utvendige boden. Undersiden av bjelkelaget er utført med vindtette plater og trykkimpregnerte bord. Grunnmuren har ventiler for lufting av krypkjelleren. Grunnen består hovedsakelig av stein- og jordmasser uten etablert fuktsperre.

Krypkjelleren har svært lav høyde og begrensede adkomstmuligheter. Det var derfor ikke mulig å inspisere hele krypkjelleren. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige områder, og det kan ikke utelukkes at det forekommer ytterligere skader eller avvik i områder som ikke er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svært høy fuktighet i krypkjelleren, med fuktmålinger opp mot 25 vektprosent i treverket. Grunnen mangler fuktsperre, og det er forhold som gir betydelig fuktbelastning på konstruksjonen. Det er også observert omfattende aktivitet av edderkopper og flere eggsekker på undersiden av bjelkelaget.

Fuktmålingene viser et nivå som medfører betydelig risiko for utvikling av råte- og muggsoppskader i bjelkelag og tilstøtende trekonstruksjoner. På grunn av den begrensede tilgjengeligheten er det ikke mulig å fastslå det samlede skadeomfanget, og skjulte fukt- og råteskader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktforholdene i krypkjelleren, herunder kontroll av trebjelkelag og øvrige konstruksjoner for eventuelle fukt- og råteskader. Krypkjelleren har svært lav høyde og begrenset tilgjengelighet, og det samlede skadeomfanget er derfor ikke avklart.

Det anbefales å etablere egnet fuktsperre mot grunnen for å redusere tilførselen av fukt fra underliggende jord- og steinmasser. Det bør samtidig kontrolleres at takvann og overflatevann ledes tilfredsstillende bort fra bygningen.

Eksisterende ventilasjonsforhold bør undersøkes, og behovet for forbedret ventilasjon, styrt avfukting eller andre fuktreduserende tiltak må vurderes ut fra de faktiske forholdene. Økt ventilasjon alene er ikke nødvendigvis tilstrekkelig og kan under enkelte forhold medføre økt kondensrisiko.

Eventuelle fukt- og råteskadde materialer må utbedres eller skiftes ut. Det anbefales å engasjere fagkyndig for nærmere undersøkelser og vurdering av egnede tiltak. Vedvarende høy fuktighet kan medføre videre nedbrytning og skader på bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene har karmer og dørblad av tre. Eier opplyser at alle innerdører er skiftet i nyere tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige områder med hensyn til tegn på skadedyr og fuktkrevende insekter. Krypkjelleren har svært begrenset tilgjengelighet på grunn av lav høyde, og hele konstruksjonen er derfor ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig aktivitet av edderkopper i krypkjelleren, samt et stort antall eggsekker på undersiden av bjelkelaget. Det er samtidig målt svært høy fuktighet i treverket, med verdier opp mot 25 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, som nærmere beskrevet under eget punkt. Ved videre undersøkelser bør det også kontrolleres for eventuell forekomst av treødeleggende eller fuktkrevende insekter.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er opprinnelig fra fritidsboligens byggeår, 2000. Ifølge eier ble rommet oppgradert i 2010 i forbindelse med oppføringen av tilbygget med hagestue. Det ble da lagt fliser på det eksisterende gulvbelegget, som ifølge eier ble beholdt som vanntett sjikt. Veggene ble også flislagt.

Rommet er innredet med servantinnredning, gulvstående toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er etablert en innkassing med plass til varmtvannsbereder og trykktank til vannforsyningen.

Badet har flislagte gulv og vegger, panelhimling og naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Dørene er ifølge eier skiftet i nyere tid.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt eller øvrige våtromsarbeider.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, herunder tilslutning mellom gulvbelegg, sluk og øvrige gjennomføringer. Utførelsen av skjulte løsninger kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring utførelsen av våtrommets tettesjikt. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Våtrommet bør følges opp med jevnlig kontroll, særlig ved sluk, gjennomføringer og andre vannutsatte områder.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og panelkledd himling. Flisleggingen ble ifølge eier utført i forbindelse med oppgraderingen av rommet i 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert tynne, langsgående riss og sprekker i enkelte veggfliser på ytterveggen mot sør. Det er også observert riss i flisfuger over begge dørene i rommet. Forholdene kan ha sammenheng med mindre bevegelser i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i fliser og fuger bør følges opp for å kontrollere eventuell videre utvikling. Skadede fuger og fliser bør utbedres ved behov, særlig i områder som utsettes for direkte vannbelastning. Dersom sprekkene øker i omfang, bør underliggende konstruksjon undersøkes nærmere for å avklare årsaken.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Badet har flislagt gulv med fall mot sluk i dusjnisjen. Det er målt en høydeforskjell på ca. 12 mm mellom gulvet ved døren og sluket. Det er montert termostat som indikerer gulvvarme, men funksjonen er ikke kontrollert. Ved enkel funksjonstest av dusjen ble det observert at vannet rant mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging i enkelte flisfuger i dusjsonen. Årsaken til misfargingen er ikke nærmere avklart. Det er ikke registrert forhold ved den enkle funksjonstesten som tilsier at vannet ikke ledes mot sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales rengjøring av misfargede fuger med egnede produkter. Dersom misfargingen vedvarer eller utvikler seg, bør årsaken undersøkes nærmere. Gulvets overflater og fuger bør følges opp med normalt vedlikehold.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Bad/vaskerom er opprinnelig fra byggeåret 2000 og ble ifølge eier oppgradert med flislegging av gulv og vegger i 2010. Det opprinnelige gulvbelegget ble beholdt som vanntett sjikt under flisene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet, tilslutningen til sluk eller eventuelle membranløsninger bak veggflisene.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har et eldre tettesjikt fra byggeåret 2000, med høy alder og usikker gjenværende funksjon.

NS 3600:2025 har særskilte kriterier for aldersvurdering av vanntette sjikt, hvor blant annet membrantype, alder og dokumentasjon inngår i fastsettingen av tilstandsgrad. Den aktuelle løsningen er opplyst etablert i år 2000 og ikke før år 2000. Det er derfor ikke grunnlag for å benytte en aldersbegrunnelse som forutsetter at tettesjiktet er etablert før dette tidspunktet.

Tettesjiktets utførelse og tilslutning til sluk er ikke dokumentert, og det er usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon er det økt risiko for lekkasjer og skjulte fuktskader. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, overganger og øvrige vannutsatte områder.

Det må påregnes oppgradering av tettesjiktet på sikt. Ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt bør våtrommet undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er også etablert innkassing for varmtvannsbereder og trykktank til vannforsyningen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre fuktsvelling nederst på høyskapet i baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsvellingen vurderes som en lokal skade på innredningen. Det anbefales å begrense videre vann- og fuktbelastning samt følge med på eventuell skadeutvikling. Lokal utbedring eller utskifting av berørte innredningsdeler kan vurderes ved behov.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon gjennom veggventil, uten mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen gir begrenset og væravhengig luftutskifting og kan være utilstrekkelig ved høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre mer effektiv fjerning av fuktig luft. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet, kondens, misfarging og risiko for fuktskader over tid.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon fra hagestuen. Ved måling ble det registrert en trefuktverdi på 11,9 vektprosent, forutsatt at målingen er utført i treverk. Måleresultatet indikerer tørre forhold i det undersøkte området. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved undersøkelsen.

Kontrollen er begrenset til det aktuelle målepunktet, og eventuelle skjulte forhold i øvrige konstruksjoner er ikke undersøkt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2000 og har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har normal funksjon, men innredningen bærer preg av alder og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har høy alder og stedvis slitasje. Det er registrert enkelte skuffer som går tregt, løse hengsler og skapdører som tar i hverandre. Forholdene skyldes trolig slitasje og behov for justering av innredningen. Det er også registrert slitasje på gulvet, som er nærmere omtalt under innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales justering og vedlikehold av skuffer, hengsler og skapdører for å sikre tilfredsstillende funksjon. På grunn av innredningens alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuell oppgradering eller utskifting på sikt. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting av kjøkkeninnredningen.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren har en alder på ca. 26 år og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Alderen medfører økt risiko for slitasje, redusert funksjon og fremtidig behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig rengjøring og vedlikehold av ventilatoren. På grunn av høy alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuell utskifting ved funksjonssvikt. Det er ikke dokumentert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har et plassbygd kjølerom fra byggeåret 2000, med trepanel på vegger og gulv. Eier opplyser at kjøleaggregatet er skiftet i nyere tid. Anlegget var i drift og fungerte normalt på befaringsdagen.

Det har ikke vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygningen eller fastslå om kjølerommet er utført som en separat «rom-i-rom»-konstruksjon med nødvendig lufting mot omkringliggende bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fukt- og råteskader i gulvkonstruksjonen. Ved fuktmålinger ble det registrert ca. 25 vektprosent i gulvbordene og 15 vektprosent i veggpanelet.

Det er ikke mulig å fastslå om kjølerommet er oppført etter «rom-i-rom»-prinsippet, med nødvendig lufting og fuktsikring mot tilstøtende konstruksjoner. Konstruksjonsoppbygningen er skjult og ikke tilgjengelig for kontroll.

Årsaken til fuktskadene og det samlede skadeomfanget er ikke avklart.

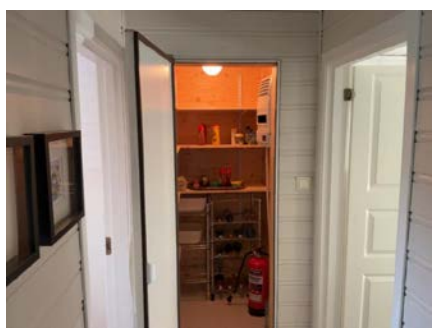
Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktbelastningen og omfanget av skadene. Fuktskadede og råteskadde materialer må utbedres eller skiftes ut i nødvendig omfang.

Ved utbedring bør det samtidig undersøkes om kjølerommet har tilfredsstillende konstruksjonsoppbygning, herunder eventuell luftespalte mellom kjølerommet og omkringliggende bygningsdeler. Mangelfull fuktsikring eller ventilasjon kan medføre kondens og skjulte fuktskader.

Det anbefales å benytte fagkyndig for nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerommet har kjøleaggregat som ifølge eier er skiftet i nyere tid. Aggregatet var i drift på befaringstidspunktet og opprettholdt kjøling i rommet. Det er ikke foretatt teknisk kontroll eller måling av kjøleanleggets kapasitet og ytelse.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberrør med loddede og klemte skjøter, samt vannledninger av plast (rør-i-rør-system). Rør-i-rør-systemet er fra byggeåret 2000. Rørfordelingsskap er plassert på bad/vaskerom. Synlige deler av vanninstallasjonene er kontrollert visuelt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert irr på kobberrør og rustdannelse i rørfordelingsskapet. Forholdene indikerer at det har forekommet fuktighet eller mindre lekkasjer ved rør og koblinger, men det er ikke avklart om det foregår aktiv lekkasje.

Vanninstallasjonene har en antatt alder på ca. 26 år, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at rørlegger kontrollerer rør, koblinger og fordelingsskap for å avklare årsaken til irr og rustdannelse. Eventuelle lekkasjer eller skadede komponenter må utbedres.

På grunn av anleggets alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuell utskifting på sikt. Manglende utbedring av eventuelle lekkasjer kan medføre korrosjon og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av de innvendige avløpsledningene er utført i plast og er fra byggeåret 2000. Avløpsinstallasjonene er visuelt kontrollert på tilgjengelige steder. Skjulte rørføringer og tilkoblinger er ikke undersøkt.

Det er ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Rørene har normal aldersslitasje, og det er ikke registrert forhold som tilsier behov for særskilte tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegger og vinduer. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator over komfyren. Bad/vaskerom har naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg, uten mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsløsningen er vanlig for bygningens alder, men det er begrenset luftutskifting i enkelte rom. Bad/vaskerom har kun naturlig ventilasjon, noe som kan gi utilstrekkelig fjerning av fuktig luft ved bruk. Ventilasjonsforholdene vurderes samlet som mindre tilfredsstillende med hensyn til fuktbelastning og luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på bad/vaskerom for å sikre mer effektiv fjerning av fuktig luft. Det bør samtidig sørges for tilstrekkelig tilluft til rommene. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt luftfuktighet, kondens og risiko for fukt- og muggsoppskader over tid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Fritidsboligen har en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 1999. Berederen er plassert i innkassing på bad/vaskerom og er tilkoblet boligens vann- og elektriske anlegg.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsberederen er fra 1999 og har dermed en alder på ca. 27 år. Berederen har passert forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• På grunn av berederens høye alder og usikre gjenværende levetid bør utskifting påregnes. Selv om berederen fungerer i dag, kan lekkasjer eller funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Det anbefales jevnlig kontroll frem til utskifting.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i fritidsboligen er i hovedsak fra byggeåret 2000 og har automatsikringer. Det er utført elektriske arbeider i forbindelse med senere oppgraderinger, blant annet tilbygg i 2010 og oppføring av anneks i 2020.

Det er fremlagt sluttkontroll, samsvarserklæringer og dokumentasjon på installert elektrisk gulvvarme fra Hærås Elektro AS. Dokumentasjonen fra 2020 gjelder annekset. Dokumentasjon fra 2010 er registrert på Gunnar Grødum AS, som ifølge eier var ansvarlig for tilbygget. Tilknytningen mellom denne dokumentasjonen og eiendommen er opplyst, men fremgår ikke direkte av anleggsadressen i dokumentene.

Den bygningssakkyndiges gjennomgang av det elektriske anlegget er begrenset til forskriftens forenklede undersøkelse og innebærer ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført i 2000. Det er registrert røykvarslere og håndslokkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befaring.

Det er ikke gjennomført en særskilt brannteknisk vurdering av boligen, og det er ikke kontrollert om dagens branntekniske løsninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Eier anbefales å jevnlig kontrollere røykvarslere og slokkeutstyr, samt sørge for at rømningsveier holdes frie og funksjonelle.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Fundamentering og grunnforhold er ikke synlige for kontroll, utover det som var mulig å observere i krypkjelleren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fritidsboligen er oppført på sprengsteinsfylling med grunnmur av lettklinkerblokker og krypkjeller under deler av bygningen. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring er fra byggeåret 2000. Utførelsen og omfanget av fuktsikringen er ikke dokumentert eller tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelig fuktbelastning i krypkjelleren, med forhøyede fuktverdier i treverket. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren, og det er usikkerhet knyttet til eksisterende fuktsikring og bortledning av overflatevann.

Forholdene indikerer at den samlede fuktsikringen rundt og under bygningen ikke fungerer tilfredsstillende. Fuktforholdene i krypkjelleren er nærmere vurdert under eget punkt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke eksisterende fuktsikring og dreneringsforhold nærmere, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur og krypkjeller. Aktuelle tiltak kan være forbedret bortledning av tak- og overflatevann og etablering av fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren.

Vedvarende fuktbelastning kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Det vises til eget punkt om krypkjeller for nærmere beskrivelse av registrerte fuktforhold og anbefalte tiltak.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen har grunnmur av lettklinkerblokker, fundamentert på opparbeidet sprengsteinsfylling. Det er krypkjeller under deler av bygningen. Tilbygget med hagestue har støpt plate på grunn med isolerte ringmurselementer. Fundamenteringen er i hovedsak fra byggeåret 2000.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre sprekker og lokale skjevheter i grunnmuren. Det er ikke avklart om forholdene skyldes tidligere bevegelser eller om det fortsatt foregår setninger.

Det er også registrert betydelig fuktbelastning i krypkjelleren, men dette forholdet er nærmere vurdert under eget punkt for krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i sprekkene og skjevhetene. Lokale sprekker bør utbedres ved behov for å begrense risikoen for fuktinntrengning og videre nedbrytning.

Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår tegn til ytterligere bevegelser, bør grunnmuren undersøkes nærmere av fagkyndig. Det vises for øvrig til eget punkt om krypkjeller når det gjelder registrerte fuktforhold.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har opparbeidet terreng med plen, terrassearealer og sprengsteinsfylling. Terrenget rundt fritidsboligen er i hovedsak tilnærmet flatt, med begrenset fall bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfullt fall på terrenget bort fra grunnmuren. Dette medfører risiko for at overflatevann kan bli stående eller samle seg inntil bygningen, med økt fuktbelastning på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Det er også registrert betydelig fuktighet i krypkjelleren, som er nærmere beskrevet og vurdert under eget punkt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre terrengfallet der dette er utilstrekkelig, slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Det bør samtidig sikres tilfredsstillende bortledning av takvann.

Mangelfull avrenning kan over tid medføre økt fuktbelastning på grunnmur og krypkjeller, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Tiltakene bør vurderes i sammenheng med øvrige anbefalinger om fuktsikring og drenering.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen har privat vann- og avløpsanlegg fra byggeåret 2000. Ifølge eier ble det etablert borebrønn for vannforsyning da fritidsboligen ble oppført. Avløpsvannet ledes til en nedgravd tank nedenfor hytta, langs veien. Eier opplyser at tanken tømmes av et eget firma opptil tre ganger årlig.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger nedgravd og har ikke vært tilgjengelige for kontroll. Det foreligger ikke dokumentasjon på ledningenes utførelse eller tekniske tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller tilstanden til de utvendige vann- og avløpsledningene. Anlegget har en alder på ca. 26 år, og tilstanden til nedgravde rør og tilkoblinger er ukjent.

Pumper og tilhørende teknisk utstyr har også høy alder, noe som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det er ikke gjennomført funksjonskontroll av det private vann- og avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på vann- og avløpsanlegget, herunder borebrønn, ledningstraseer, pumper og avløpsløsning. Pumper og øvrig teknisk utstyr bør kontrolleres av fagkyndig for å vurdere tilstand og videre funksjon.

På grunn av anleggets alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov og eventuell utskifting av komponenter på sikt. Skjulte feil eller lekkasjer på nedgravde ledninger kan medføre driftsproblemer og uforutsette utbedringskostnader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløpsanlegg med nedgravd tank plassert nedenfor fritidsboligen, langs veien. Tankens lokk er synlig over terreng, og ut fra synlige forhold fremstår tanken som utført i glassfiber. Eier opplyser at tanken tømmes av et eget firma opptil tre ganger årlig. Tankens alder, type og tekniske tilstand er ikke dokumentert. Selve tanken og tilhørende installasjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på septiktankens alder, utførelse eller tekniske tilstand. Tanken er nedgravd og har ikke vært tilgjengelig for innvendig kontroll. Det er derfor usikkerhet knyttet til tankens tetthet, tilstand og fremtidige funksjon. Det er ikke opplyst om driftsproblemer ved anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på tankens type, alder og eventuelle kommunale tillatelser. Ved behov bør tanken kontrolleres av fagkyndig for å avklare teknisk tilstand og funksjon.

Manglende kunnskap om tankens tilstand medfører usikkerhet om fremtidig vedlikeholdsbehov og risiko for lekkasjer eller driftsproblemer. Eventuelle utbedringer eller utskifting må vurderes ut fra resultatene av nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggesøknad, info fra eier og ferdigattest gitt i 2022.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående anneks oppført i 2020. Byggeåret fremgår av fremlagt byggesaksdokumentasjon. Ifølge eiers opplysninger var Tom Børre Simonsen byggansvarlig ved oppføringen.

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende, malt trekledning og saltak tekket med takstein. Takrenner og nedløp er utført i metall. Vinduer har isolerglass, og bygningen har tofløyet ytterdør med glassfelt.

Annekset inneholder oppholdsrom, toalettrom og hems. Oppholdsrommet har laminatgulv, malte panelvegger og malt panelhimling. Deler av rommet har åpen himling til møne. Hemsen har rekkverk i tre og adkomst via fastmontert, bratt trestige.

Toalettrommet er innredet med gulvstående toalett og servant med underskap. Rommet har laminatgulv og malte panelvegger.

Ifølge eiers egenerklæring har det tidligere forekommet lekkasje eller kondens fra varmtvannsberederen som er plassert i et kott på hemsen. Eier opplyser at årsaken var mangelfull sveising av gulvbelegg under berederen, og at forholdet senere ble utbedret av Tømrerfirma Tom Børre Simonsen. Himlingen i toalettrommet under ble samtidig skiftet.

Kottet med varmtvannsberederen var skrudd igjen og ikke tilgjengelig ved befaringen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere utbedringen, berederens tilkoblinger, lekkasjesikringen eller eventuelle skjulte følgeskader. Opplysningene om utført utbedring er basert på eiers egenerklæring.

Annekset har eget elektrisk sikringsskap og elektrisk gulvvarme i hovedrom og toalettrom. Det er fremlagt sluttkontroll og samsvarserklæring fra Hærås Elektro AS, datert 13.05.2020, for elektrisk installasjon i annekset.

Det foreligger også dokumentasjon fra Øglænd System for varmekabler innstøpt i betonggulv, datert 20.04.2020, med oppgitt effekt på henholdsvis 1 300 W i hovedrom og 300 W i toalettrom. Dokumentasjonen inneholder måleopplysninger og fotografier fra installasjonen.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover en forenklet visuell gjennomgang ved befaringen.

Annekset fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje sett i forhold til byggeåret. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik ved den begrensede visuelle gjennomgangen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

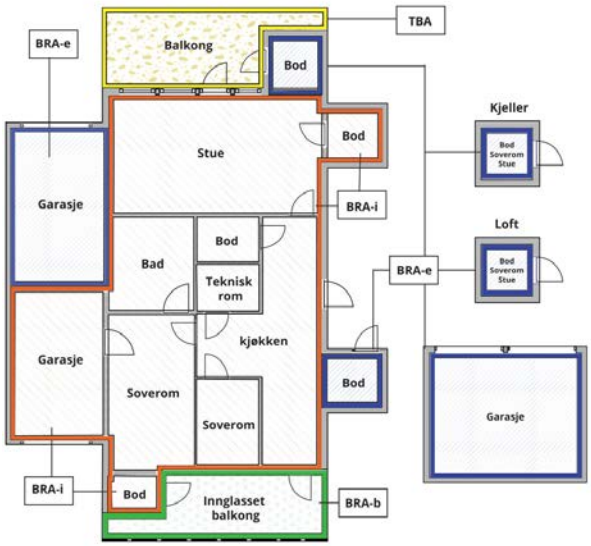
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	91	5		96	57
SUM	**91**	**5**			**57**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3, kjølerom, bad/vaskerom, hagestue	Utvendig bod	

Kommentar

Åpent areal er terrasser/verandaer og må ses på som omtrentlig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Hytta har en god del vinkler og karnapper som gjør arealmålingen vanskelig. Arealet må derfor ses på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen på bygingen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering"

Anneks

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems						11	11
1. etasje	17			17			17
SUM	**17**					**11**	**28**
SUM BRA	**17**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Hems med soveplass og et kott	
1. etasje		Stue/allrom, toalettrom	

Kommentar

Annekset har hems/loft og dette rommet har tilkomst via stige/trapp. Rommet har lav høyde og ikke målbart bruksareal, men gulvarealet er medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen på bygingen ser ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

Det er fremlagt byggetegninger datert 28.06.2019, som viser et bebygd areal (BYA) på 20 m² og bruksareal (BRA) på 17,23 m².

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Grete Habostad	Kunde
14.10.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	420	540		0	1008.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prestebukta 1

Hjemmelshaver

Habostad Grete, Jørgensen Jan Tore

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.	12.10.2026	Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert.	Gjennomgått	42	Nei
Egenerklæring	22.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger – anneks	28.06.2019	Tegninger som viser planløsning, hems og prosjekterte arealer for annekset.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest – anneks	01.01.2022	Ferdigattest for annekset, oppført i 2020.	Gjennomgått	1	Nei
Eiers oversikt over oppgraderinger	15.10.2026	Håndskrevne notater om vedlikehold, overflatebehandling, tilbygg, terrasser og oppføring av anneks.	Gjennomgått	4	Nei
Byggetegninger – fritidsbolig - kommunale dokumenter	14.10.2026	Tegninger benyttet til sammenligning av godkjent planløsning og dagens bruk.	Gjennomgått	42	Nei
Sluttkontroll og samsvarserklæring	13.05.2020	Elektrisk installasjon i annekset, ordre 14386. Hærås Elektro AS.	Gjennomgått	2	Nei
Øglænd System – WC i anneks	20.04.2020	Varmekabler i betonggulv, 300 W, med måleopplysninger og bilde av installasjonen.	Gjennomgått	2	Nei
Øglænd System – hovedrom i anneks	20.04.2020	Varmekabler i betonggulv, 1 300 W, med måleopplysninger og bilde av installasjonen.	Gjennomgått	2	Nei
Hærås Elektro - dokumentasjon på El-arbeid utført på tilbygg med ny hagestue i 2010	09.07.2010	Stikkontakter, lys, brytere, TV-installasjon og skjult gulvvarme	Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon av skjult varme	07.07.2010	DEVI DTIP-18 varmekabel, 1 220 W, med registrerte kontrollmålinger	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring,

Forutsetninger

tilgjengelig byggesaksdokumentasjon, fremlagte byggetegninger, eiers skriftlige oversikt over utførte arbeider og opplysninger gitt av eier. Opplysninger om byggeår, oppgraderinger, vedlikehold og hvem som har utført arbeidene, er i hovedsak basert på eiers opplysninger der annen dokumentasjon ikke foreligger.

Eiendommen består av en fritidsbolig oppført i 2000, med senere tilbygg og et frittstående anneks fra 2020. Annekset er kun gitt en forenklet beskrivelse og er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Befaringen er gjennomført uten destruktive inngrep i konstruksjonene, med unntak av hulltaking i tilliggende konstruksjon til våtrom. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og øvrige utilgjengelige områder er ikke kontrollert.

Krypkjelleren har svært lav høyde og begrenset tilgjengelighet. Det var derfor ikke mulig å inspisere hele krypkjelleren. Vurderingene er basert på tilgjengelige områder og utførte stikkprøvemålinger. Skjulte fukt- og råteskader i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Det er registrert fukt- og råteskader flere steder i fritidsboligen. Omfanget av eventuelle skjulte følgeskader er ikke avklart. Oppgitte kostnadsestimater er sjablongmessige og bygger på de forholdene som er registrert ved befaringen.

Møbler, innbo, tepper, lagrede gjenstander og fastmontert inventar er ikke flyttet utover det som var nødvendig og praktisk mulig. Tekniske installasjoner er kun kontrollert innenfor rammene av den visuelle befaringen og forskriftens krav.

Tilstandsrapporten beskriver bygningens tilstand på befaringstidspunktet og er ikke en garanti mot skjulte feil eller mangler.

Kommune

Søgne kommune
Bygningssjefen
4640 Søgne

Ferdigattest

etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Hellvik Hus Søgne A/S Postboks 984 4682 SØGNE	Grete Habostad og Jan Tore Jørgensen Vardåsveien 11 4637 KRISTIANSAND S

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Krossnes, 4640 SØGNE	20	540		

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art
Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Teknisk sjef	16.09.99	D-229/99

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Søgne kommune
Teknisk sjef

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Søgne,	16.01.2001	Einar Sagen Einar Sagen

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Navn	Adresse
Ligningskontoret		4640 Søgne
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

NBR nr 5144E Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

Søgne kommune

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

Løpenr:	8937/99/EIS	Arkivsak:	99/01693-4
Arkiv nr:	20/540	Saksbehandler:	Einar Sagen/Tlf.nr: 38055613

Søknad om tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gnr. 20 bnr. 540 - Krossneset

Teknisk sjef 16.09.99 229/99
Drift/næringsutv.

Tiltakshaver: Grete Habostad og Jan Tore Jørgensen, Vardåsveien 11, 4637 KRISTIANSAND S
Søker: Hellvik Hus A/S, p.b 984, 4641 Søgne

Saksutredning:

Dokumentliste

- Søknad m/bilag, stemplet mottatt 23.06.99
- Vårt brev av 14.07.99, stoppordre
- Terrengprofiler, datert 08.07.99
- Kartbilag om parkering, mottatt 06.09.99 (faks)

Tiltaket

Det søkes om oppføring av fritidsbolig i en etasje. Terrasse er vist mot nordøst.
Tomten er sprengt og planert.

Det er laget vei opp til nivå der hytta skal plasseres, med direkte avkjørsel fra kommunal vei. Veier er lagt utenfor eiendommen og over område regulert til friområde i naboplanen. Vei som er anlagt er i strid med planen og godkjenning krever dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 7.

Det er mottatt kartutsnitt som viser parkering av en bil på fellesareal på hyttefelt øst for eiendommen (innenfor reguleringsplan for Østre Krossnes).

Bruksareal for fritidsbolig er beregnet til: 84 m^2.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse: 1.

Gjeldende regulering

Området er regulert til hytter og ligger innenfor reguleringsplan for del av Krossneset – Prestebukta. Reguleringsplanen er egengodkjent 06.06.85. Reguleringsplanen krever 2 parkeringsplasser pr. hytte. Anlagt vei berøres av reguleringsplan for småbåthavn i Vestre Krossnes, Prestebukta.

Tekniske krav/ansvar/kontroll

Det vises til innsendte ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Det søkes om innlagt vann og tett tank for avløp. Søknad om utslippstillatelse behandles for seg.

Nabovarsel

Alle berørte naboer er varslet og det foreligger ingen merknader til søknaden.

Vurderinger

Ut fra landskaps/estetiske kriterier er det uheldig med direkte avkjøring fra tomta slik som veien er lagt. Det er også uheldig med direkte avkjøring fra kommunal vei i dette tilfellet. Atkomst til hytteeiendom i hyttefelt planlegges normalt fra felles vei inne på hytteområdet. Det anbefales ikke gitt dispensasjon i dette tilfellet. Arealet der veien er lagt må tilbakeføres til opprinnelig/naturlig tilstand. Veien som er anlagt kan godkjennes midlertidig som anleggsvei for frakting av materialer til oppføring fritidsbolig.

Dersom det ikke er mulighet for annen atkomst til tomta kan gangatkomst, en enkel sti opp til hytta fra kommunal vei, eventuelt godkjennes. Dette må avklares nærmere.

Vedtak:

A. I medhold av plan- og bygningsloven § 93 b godkjennes ansvarsrett for følgende foretak og funksjoner i samsvar med mottatt byggesøknad:

Hellvik Hus A/S godkjennes for følgende funksjoner: Søker, prosjektering/kontroll av prosjektering av bygningsmessige arbeider og utførelse og kontroll av utførelse av bygningsmessige arbeider.
Terrengtransport A/S godkjennes for følgende funksjoner: Utførelse og kontroll av utførelse for løsmassearbeider og fjellarbeider i dagen.
Jan Tore Jørgensen (selvbygger med medhjelper) godkjennes for følgende funksjoner: Utførelse og kontroll av utførelse for oppføring av ringmur peis, pipe og våtromsbelegg.
Haugland VVS godkjennes for følgende funksjoner: Prosjektering/kontroll av prosjektering og utførelse/kontroll av utførelse av sanitæranlegg.

B. I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 gis tillatelse til oppføring av fritidsbolig etter innsendte planer mottatt 23.06.99 på følgende vilkår:

1. Veien som er anlagt fra kommunal vei og opp til der fritidsbolig skal plasseres godkjennes kun som midlertidig anleggsvei, for frakting av materialer m.v. til oppføring fritidsbolig.
2. Reguleringsplanen krever parkeringsplass for to biler. Plan for dette må innsendes.

C. Med hjemmel i reguleringsplan for småbåthavn i Vestre Krossnes, Prestebukta og plan- og bygningsloven § 74.2 kreves at vei som er anlagt fram til hytta fjernes og at område tilbakeføres til opprinnelig/naturlig tilstand. Evt. gangatkomst må vises på ny plan som må innsendes for godkjenning. Tilbakeføring skal utføres så snart det er praktisk mulig i forhold til framdrifta og senest ved tidspunkt for ferdigstillelse av fritidsbolig.

Saken er avgjort av teknisk sjef i medhold av delegasjon av myndighet, jf. kommunestyrevedtak av 21.02.85.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen innen tre uker etter at meddelelse om vedtaket er mottatt. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne kommune, teknisk etat.

Ansvarlig utførende skal ta kontakt med byggesaksavdelingen for kontroll av byggets plassering på tomta.

Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt i samsvar med pbl. § 99.

Uten særskilt godkjenning må bygningen/tiltaket eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen, jf. pbl. § 93.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 96.

~~Avgift for tilknytning til kommunalt vannanlegg er for 1999 kr 98 pr. m^2 leiareal.~~
Behandlings- og kontrollgebyr blir på kr 3500. Regninger blir sendt separat.

Stol bore etter vann. Må framlegge dokumentasjon på dette

Vi ønsker lykke til med byggearbeidet!

Vennlig hilsen
Teknisk etat, byggesaksavdelingen

Dag E. Arntsen
Teknisk sjef

Odd Aaserød
avd.leder

Kopi: Drifts- og næringsutvalget, her

ANMODNING OM FERDIGATTEST

Nr. **73-013**

Hellvik Hus Søgne A/S
Pb. 984, 4682 Søgne
NO 938 181 071 MVA
Fax: 38 05 40 50
Tlf. 38 05 40 40

SØGNE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Løpenr. 547/01 Saksbeh. E.i.S
10 JAN 2001
Avd.kode P 20/540
Artkode S L42
Saksnr. 99/1693 Dokid.

Søgne kommune
Tekn. etat attn: E. Sagen
Rådhuset
4640 Søgne

Søgne, 09.01.01

Ferdigattest - ok 15/1-01
ES

ANMODNING OM FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

På vegne av tiltakshaver oversender vi herved, som ansvarlig samordner, gjeldende kontrollerklæringer for tiltaket i signert stand, hvorved den enkelte kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
På grunnlag av vedlagte dokumentasjon vil vi herved anbefale at det utstedes:

Ferdigattest

Tiltakshaver:

Navn:		
Grete Habostad		
Adresse:		
Vardåsveien 11		
Postnr./ -sted:	Telefon jobb:	Telefon privat:
4637 Kristiansand S	38120320	380 44264

Prosjekt:

Prosjektnavn/ -beskrivelse:			
Hytte			
Byggeplass:	Kommune:	G.nr. B.nr.:	Festenr.:
krossneset, Søgne		20/540	

Dokumentasjon:		**Gjenstående arbeider:**
Vedlagt dokumentasjon:		Beskrivelse:
	Utfylte kontrollerklæringer	Vedlagt manglende kontrollerklæringer
	Systemtegninger	

Med hilsen
Hellvik Hus Søgne A/S
Gunnar Tobiassen
Gunnar Tobiassen

Kopi: Tiltakshaver

NORSK TUR

PERSONLIG GODKJENNING

Nr. 33-022

Vedlegg nr.

Kommune/bygningsmyndighet
Søgne Kommune

SØKNAD OM PERSONLIG GODKJENNING

Undertegnede har inngått avtale med HELLVIK HUS SØGNE A/S knyttet til gjennomføring av byggeprosjektet som er beskrevet nedenfor. Det er også avtalt at HELLVIK HUS SØGNE A/S skal være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for bl.a SØKER-funksjonen. Selv har jeg ønske om å kunne utføre deler av arbeidet som selvbygger. I den forbindelse har HELLVIK HUS SØGNE A/S gjort meg kjent med at jeg må søke om personlig godkjenning for å få tillatelse til å utføre arbeider på egen bolig- eller fritidsbygning.
Med henvisning til GOF § 17.2, søker jeg herved om personlig godkjenning for arbeider slik de fremgår nedenfor.

Tiltakshaver:

Navn:	Jan Tore Jørgensen		
Adresse:	Vardåsveien 11		
Postnr./-sted:	4637 Kristiansand S	Telefon jobb:	Telefon privat: 38044264

Prosjekt:

Prosjektnavn/-beskrivelse:	Fritidsbolig på Kvossneset		
Byggeplass:	Kvossneset	Kommune: Søgne	G.nr. B.nr.: 20 540

Ansvarsområde(r):

Godkjenningsområde/beskrivelse:	Merknad:
Ringmur, pipe (murerarbeid)	
Installasjon av peis/ovn	
Belegg i lite våtrom	

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

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

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

Stempel

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

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

Søgne Kommune
Teknisk etat
4640 Søgne

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

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
20	540			

Adresse: Krossneset

Tiltakets art pbl § 93

(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)

- ☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- ☐ Varige konstruksjoner og anlegg
- ☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Riving
- ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- ☐ Oppdeling/sammenføyn. av bruksenh., bolig m v
- ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- ☐ Vesentlig terrenginngrep
- ☐ Anlegg av veg/p-plass

Spesifiser kort tiltakets art: nybygg fritidsbolig i 1 etasje.

SØGNE KOMMUNE TEKNISK ETAT Saksbeh. EIS
23 JUN 1999
6708/99

Byggets/ anleggets art

- ☐ Bolig
- ☒ Fritidsbolig
- ☐ Garasje
- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Bygg med arb.plasser
- ☐ Annet

Beskriv: Bygging av fritidsbolig i 1 etasje

GB 20/540
Ark.kode S L42
99/1693

Dispensasjonssøknad (gjelder ikke ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7 (§ 88) / AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

- ☐ Plan- og bygningslov
- ☒ Arealplaner
- ☐ Forskrifter til pbl
- ☐ Forskrifter til AML
- ☐ Kommunale vedtekter til pbl

Beskriv: Brutto areal søkes opp til 108,6 kvadrat

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja - Dato(er):

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei — Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr 1

Søknad om ansvarsrett for:
- ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr 1
- ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr 1
- ansvarlig utførende foretak og evt samordner: Vedlegg nr 2
- ansvarlig kontrollerende for utførelsenr: Vedlegg nr 2

Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven. Vedlegg nr 3

Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen. Vedlegg nr 4

Kontroll

Kontrollplan for prosjekteringen: Vedlegg nr 5

Kontrollplan for utførelsen: Vedlegg nr 6

Opplysninger vedr Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best.nr 534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? ☒ Ja ☐ Nei

Koordinator for **prosjekteringen** (jf bhf § 7) - navn: Hellvik Hus Søgne A/S

Koordinator for **gjennomføringen** (jf bhf § 7) - navn: Ørnulf Songe

Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? ☒ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)? ☐ Ja ☒ Nei

Dato 08.09.99 — Ansv. søker - sign. Ø.S

Opplysninger til søknaden

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

Arealdisponering

1. Planstatus

[ ] Arealdel av kommuneplan [X] Reguleringsplan [ ] Bebyggelsesplan

Formål i reg plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv: Byggeområde, hytte

Tillatt grad av utnytting:

2. Oppmålt tomt

[X] Ja [ ] Nei

Tomteareal: 1008,7

3. Bebygg-elsen - størrelse

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (NS 3940)		1	
Antall bruksenheter (NS 3940)		1	1
Bruksareal (NS 3940)	m^2	83.6 m^2	0 m^2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m^2	108.6 m^2	108,6 m^2

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 10,76%

4. Avstand

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
4	25	8

Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [ ] Ja [X] Nei

Er ansv. søker kjent med om det går priv/off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [X] Ja [ ] Nei

Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? [X] Ja [ ] Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

			Vedlegg nr
5. Grunnforh. pbl § 68	[X] Ja [ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
6. Rasfare m v	[X] Ja [ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
7. Miljøforh. pbl § 68	[X] Ja [ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	

Tilknytning til offentlig veg og ledningnett

8. Atkomst
Vegloven
pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

			Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei		
[ ] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei		[ ] Ja [ ] Nei
[X] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei		

9. Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttet

[ ] - offentlig vannverk [ ] - privat vannverk

[X] - annen privat vannforsyning, innlagt vann

[ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [X] Nei

Beskriv: skal bore eter vann

10. Avløp
pbl §§ 66, 67

[ ] Offentlig avløpsanlegg [X] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [X] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [X] Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [X] Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/ tilpasning
SAK § 14 nr 4 e

Forligger det kommunale retningslinjer for estetikk? [X] Ja [ ] Nei

Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt? [X] Ja [ ] Nei

Beskriv

Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje. Vedlegg nr: 7

12. Situasjons-plan

Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. Vedlegg nr: 8

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekterings-konseptet etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses av for bruk av veiledning eller vises til vedk standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:	fritidsboli	Antall etasjer	
Areal pr etasje	83,1	Areal totalt 83,1	Evt persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen			TEK/Veiledninger til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ Altern. analyse
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse 4 / Brannklasse 1		
	Evt beregning av brannbelastning		X	
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23		X	
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24		X	
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25		X	
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26 Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig			
	Rømning av personer, jf TEK § 7-27		X	
	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28		X	
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31	Pålitelighetskl. 2		
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32	Sikkerhetskl. 2		
	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33		X	
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4			X	
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21		X	
	Tetthet, jf TEK § 8-22	Lekkasjetall 4 m^3/h		
	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23		X	
Innemiljø jf TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32 Evt luftrensing		X	
	Forurensninger, jf TEK § 8-33 Dimensjoneringsgrunnlag		X	
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34		X	
	Lys, jf TEK § 8-35		X	
	Termisk inneklima, jf TEK § 8-36		X	
	Fukt, jf TEK § 8-37		X	
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4	Lydforhold, jf TEK § 8-4		X	
	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43			
Ytre miljø, jf TEK § 8-5 Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning				
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6 Tilrettelegging			X	
Installasjoner jf TEK kap IX	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2		X	
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3		X	
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5		X	
	Andre tekniske anlegg, jf TEK § 9-2			
Brukbarhet, jf TEK kap X			X	

Statistikk

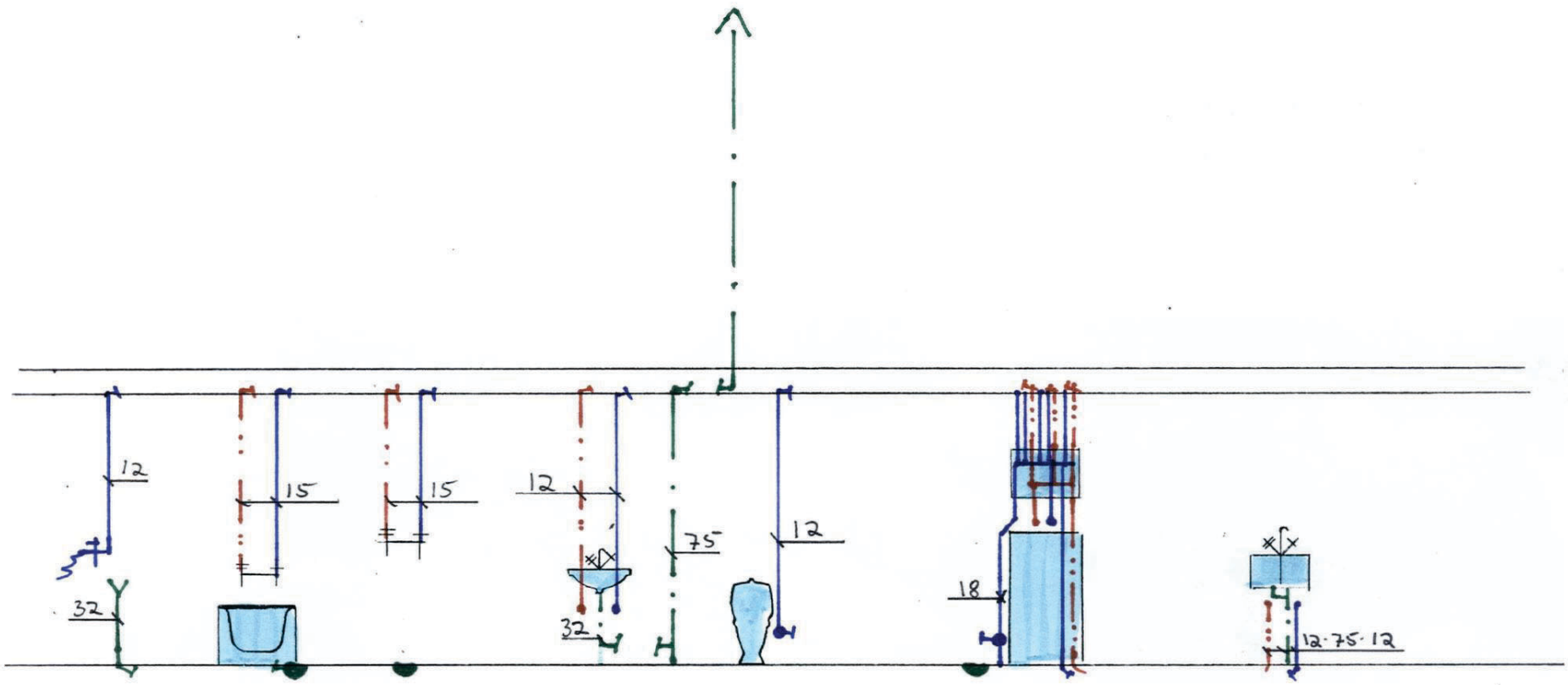
Arbeidets art	X	Nybygg		Endring		Annet, beskriv
		Påbygg/tilbygg		Riving		
Fundamentering	X	Grunnmur		Peler		Annet, beskriv
		Bankett/såle				

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

Vedlegg (sett inn vedlegg nr)		til søknad	til søknad om Arb.tilsynets samtykke
	Gjenpart av nabovarsel *(ved søknad om enkle tiltak må naboene ha samtykket på nabovarselet)*		
	Grunnforhold/rasfare/miljøforhold, jf pkt 5-7	(evt)	
	Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt)	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker	(evt) 1	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig prosjekterende	1	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen	1	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig utførende evt samordner	2	
	Søknad om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende for utførelsen	2	
pbl § 94	Oppgave over prosjekteringsansvar	3	
SAK §§ 14, 15	Oppgave over samordning og utførelse	4	
	Oppgave over ansvarlig utførendes representant		
	Kontrollplan for prosjekteringen	5	
	Kontrollplan for utførelsen	6	
	Situasjonsplan	8	
	Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering		
	Fasadetegninger	7	
	Snitt	7	
	Perspektivtegninger, fotomontasje el	7	
	Uttalelser/samtykke fra annen offentlig myndighet		
	Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
	Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		
	Andre vedlegg, nr		Antall vedlegg

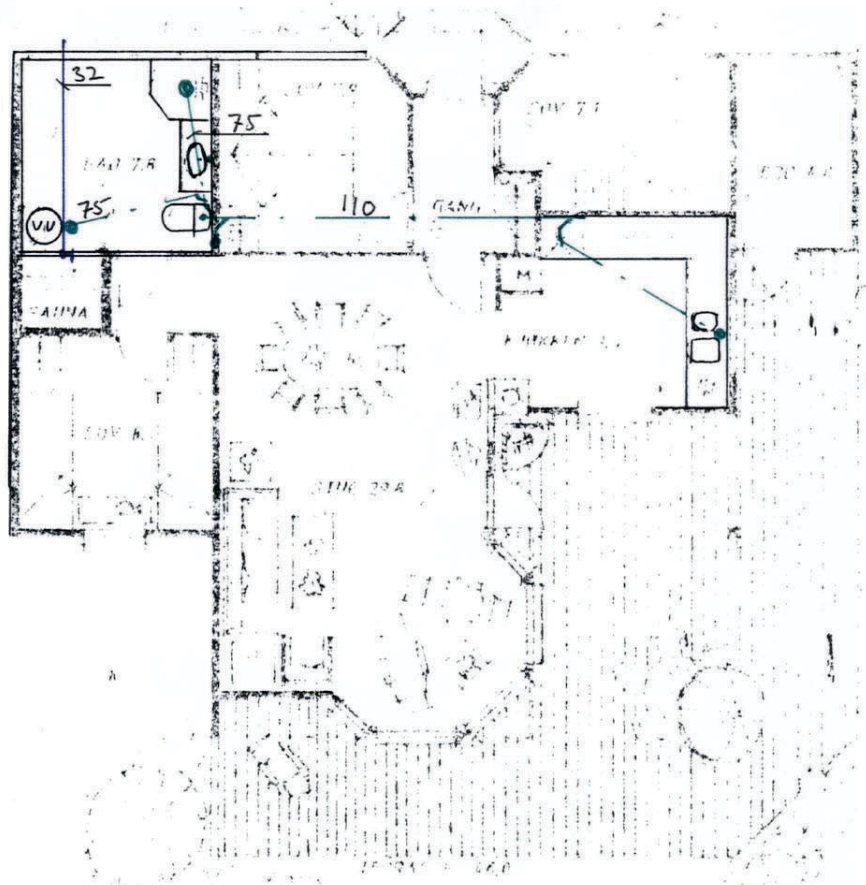
Underskrift

Tiltakshaver	Ansvarlig søker
Navn: Grete Habostad og Jan Tore Jørgensen	Foretak: Hellvik Hus Søgne A/S
Adresse: Vardåsveien 11	Adresse: Pb. 984
Postnr: 4637 Poststed: Kristiansand S	Postnr, poststed: 4641 Sørgne Organisasjonsnr: 938181071
Telefon (dagtid): 380 44264 Evt organisasjonsnr	Telefon: 38054022 Kontaktperson: Ørnulf Songe
X Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	Dato: 08.06.99 Underskrift: Ørnulf Songe 20160730
Dato: Underskrift: Grete Habostad	Gjentas med blokkbokstaver: Ørnulf Songe



SVEIN H. HAUGLAND
Snømyr 18 - 4700 Vennesla

Habostand / Jørgensen
Kvossneset Søgne



Haboråd / Jørgensen
Krossneset
Søgne

SVEIN H. HAUGLAND
Snømyr 18 - 4700 Vennesla

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U
- BOLIGER U
- FORRETNINGER, KONTOR M.V
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL
- HYTTE

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG SOMMERBRUK
- GANGVEG, FORTAU
- PARKERING

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

- FLOMFARLIG AREAL

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND
- ANTIKVARISK FORNMINNE

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- GANGVEG STI
- LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR PLANEN
- VANN

UNNTATT FRA STADFESTING

MÅLESTOKK

10 0m 60m

NORDPIL

REGULERINGSPLAN FOR:

DEL AV KROSSNESET PRESTEBUKTA

REVISJONER	DATO	SIGN
	19.1-84	TB
	8,5,1984	TB.
	28,8-84	TB

	DATO
VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET	
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	
VEDTATT AV BYSTYRET	
STADFESTET AV	
	SAKSBEHANDLER

KROSSNESET

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U=
- BOLIGER U=
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU
- BÅTHAVN

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND

BL. §25.1. BYGGEOMRÅDER
~~§ 26. ANDRE BESTEMMELSER~~

- ~~FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS~~
- GARASJER

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR PLANEN
- VANN

An : BYGGEOMRÅDETS NETTOAREAL
Ab : BYGGEOMRÅDETS BRUTTOAREAL
u : BYGGEOMRÅDETS UTNYTTINGSGRAD

NORDPIL

MÅLESTOKK
10 0m 60m

REGULERINGSPLAN FOR:

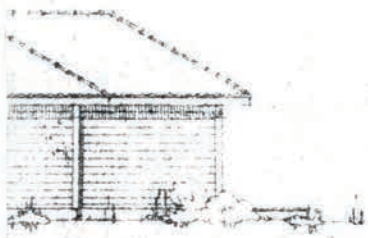
Småbåthavn i Vestre Krossnes, Prestebukta
Sögne kommune

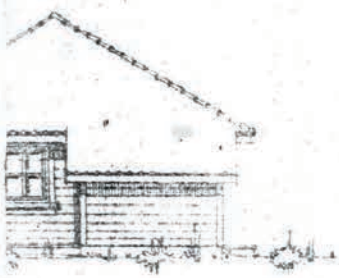
REVISJONER		DATO	SIGN.
Revidert i henh. til vedtak i bygningsrådet 29/1 '80 SAK 26/80		18.2. '80	KTN
KRISTIANSAND S.	DATO	24.10. '79	KTN
VEDTATT AV BYGNINGSÅDET	29.1.'80	4. 3. '80	
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	27.11.'80	21.12. '79	
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET	24.4.'80	—	
STADFESTET AV			

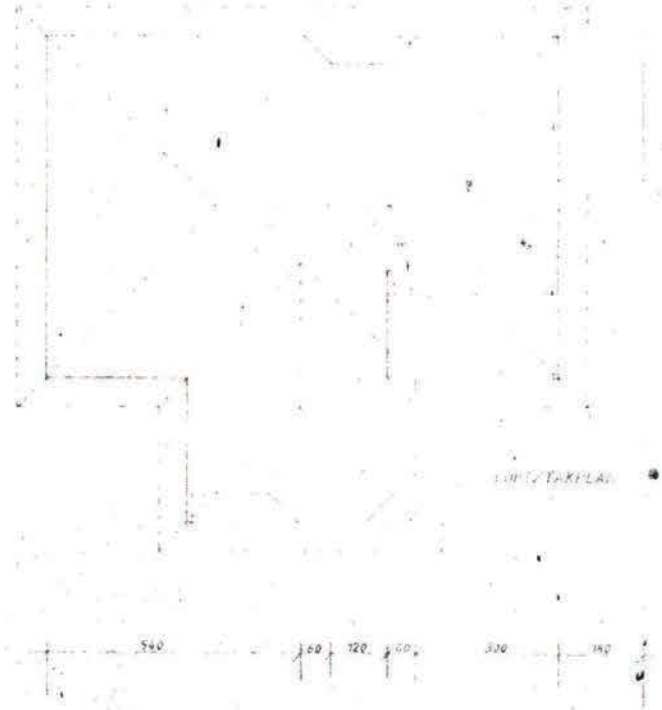
SØRPLAN A/S HAUGEN · LAUVLAND · LUND
ARKITEKTER MNAL
SKIPPERGATEN 97
4600 KRISTIANSAND
TLF. (042) 21 520



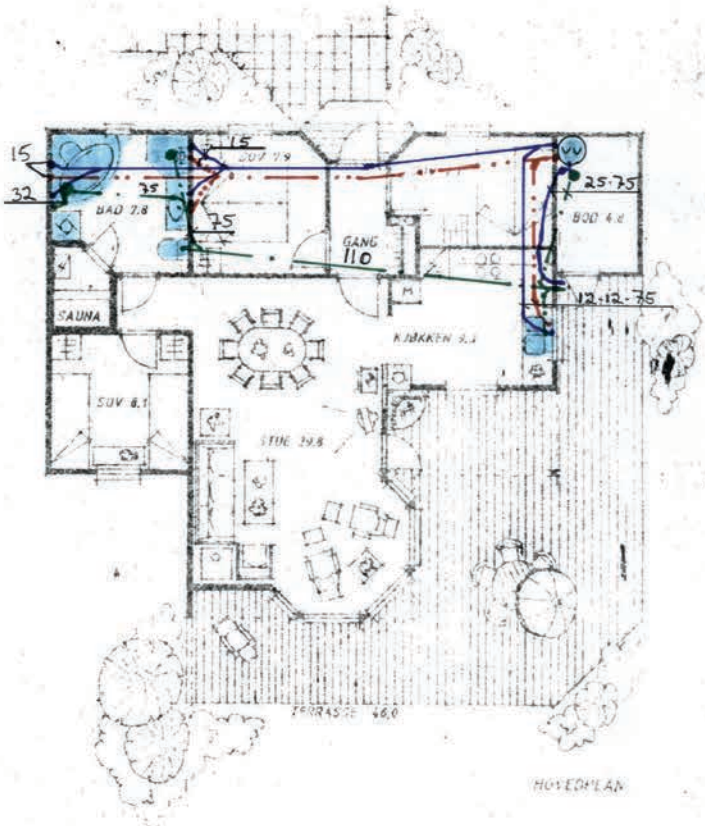
SNITT VINKEL STUE





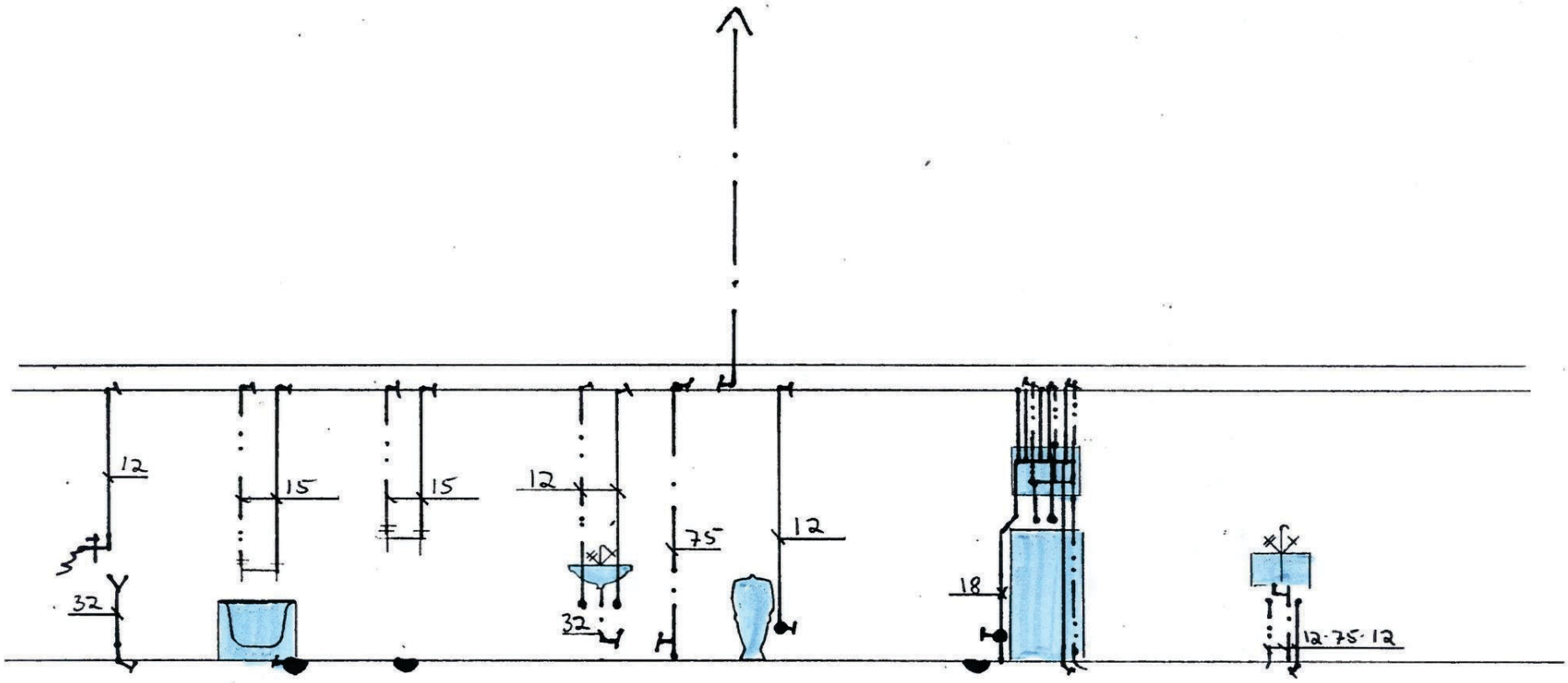


LUFTETAKPLAN

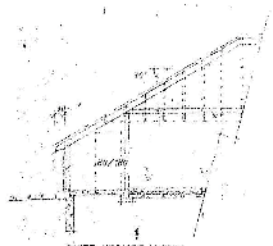


HOVEDPLAN

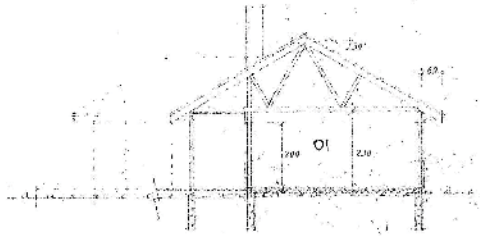
Grete Habostad
Jan Tore Jørgensen
Krossneset 4640 Sogne
Gnr. 20 bnr. 540



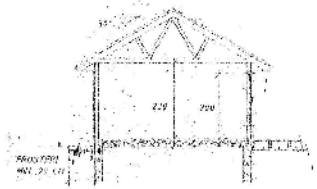
Habostand/Jørgensen
Krossneset Sogne



SNITT UTBYGG V/BOD



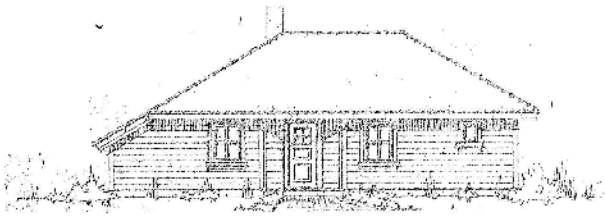
SNITT



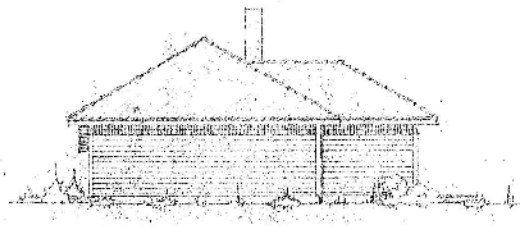
SNITT PIKEL STUE



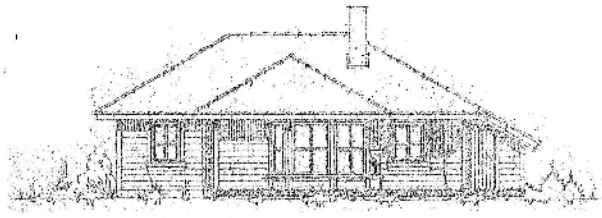
LOFT/TAKPLAN



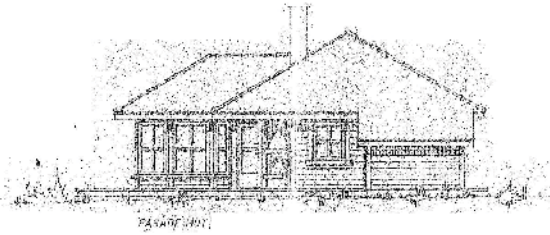
FASADE NØT



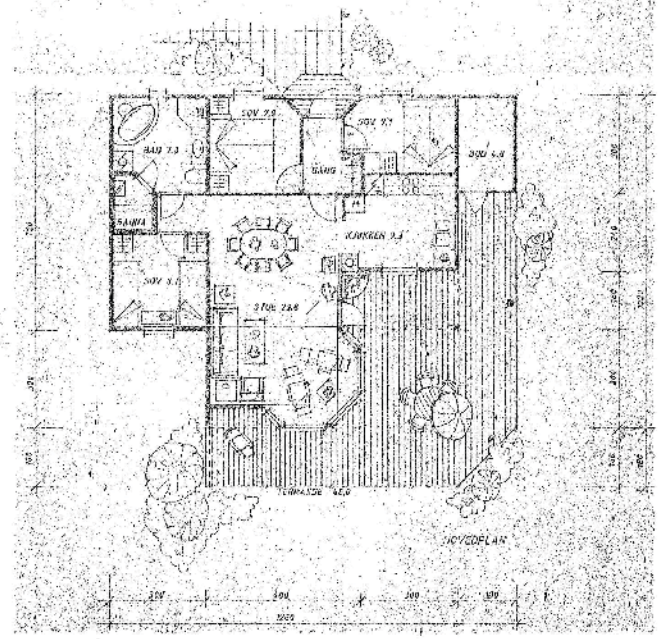
FASADE NØT



FASADE NØT



FASADE NØT



MIDGARD

TEGN. NR.	BYGGHERRE: ARETE HABOSTAD	DATO 28.07.97	HELGE INGSTAD SØGNE A/S
MÅL 1 : 100	BYGGSTED: EROSSNES	TEGN: E. TØNNESSEN	
	KOMMUNE: SØGNE	KONTR:	
	NAV. ADRESSE: VÅRÅSVEIEN 11 4657 FR.SAND	ARKIV:	TLF. 38 09 91 22 POSTBOKS 65 4640 SØGNE TLF. 380 91 21 TELEFAX 380 92 60

Behandlet Søgne kommune Teknisk etat dato 14.10.97

Dansk Scanning A/S

Dato.....

SITUASJONSKART FOR TOMT ..... VEI ..... NR. .....

HELLVIK HUS

BYGGEFELT/PLASS Krossnes, Søgne

BYGGEKOMMUNE Søgne

GNR. 20 BRNR. 540 MAL .....

NAVN Grete Habostad og Jan Tore Jørgensen

POSTADRESSE Vardåsveien 11, 4637 Kristiansand S



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Møvik Byggetjeneste

Andøyfaret 19 B
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2009/3313 -886/2014	Øystein Sørensen	20/540	09.01.2014

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr:	Behandlet i:	
27/14	Plansjefen	09.01.2014

Byggested:	KROSSNESET ., 4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	20/540
Tiltakshaver:	GRETE HABOSTAD OG JAN TORE JØRGENSEN	Adresse:	ØSTRE STRANDGT. 7, 4610 KRISTIANSAND S
Søker:	Møvik byggetjenester	Adresse:	Måkeveien 1a, 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakets art:	Tilbygg til fritidsbolig		

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kapittel 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Øystein Sørensen
Saksbehandler

Kopi:
GRETE HABOSTAD OG JAN TORE JØRGENSEN ØSTRE STRANDGT. 7 4610 KRISTIANSAND S
GIS-avdelingen, her

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 38055555	Epost: postmottak@sogne.kommune.no
PB 1051	Rådhusveien 1	Telefaks: 38055516	Web: www.sogne.kommune.no
4682 Søgne	4682 Søgne	Direktenr: 97990340	Org.nr: 964 967 091 MVA

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: Epost:
Telefaks: Web: www.sogne.kommune.no
Direktenr: Org.nr: 964 967 091 MVA

SØGNE KOMMUNE
Arealenheten

Møvik byggetjenester

Måkeveien 1a
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2009/3313 -15788/2010	Øystein Sørensen	20/540	19.05.2010

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Saksnr:	Behandlet i:	
230/10	Plansjefen	19.05.2010

Byggested:	KROSSNESET - 4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	20/540
Tiltakshaver:	GRETE HABOSTAD OG JAN TORE JØRGENSEN	Adresse:	ØSTRE STRANDGT. 7, 4610 KRISTIANSAND S
Søker:	Møvik byggetjenester	Adresse:	Måkeveien 1a, 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakets art:	Tilbygg til fritidsbolig		

Vedtak:

Søknad om igangsettingstillatelse av 08.05.2010 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 22.03.2010 tillates nå igangsatt.
Igangsettingstillatelsen gjelder tilbygg til fritidsbolig på GB 20/540 – Krossneset.

Ansvarlig foretak er godkjent i henhold til tabell i saksutredningen.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Hilsen

Atle Danielsen
fagleder byggesak

Øystein Sørensen
saksbehandler

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 38055555	Epost: postmottak@sogne.kommune.no
PB 1051	Rådhusveien 1	Telefaks: 38055516	Web: www.sogne.kommune.no
4682 Søgne	4682 Søgne	Direktenr: 38055603	Org.nr: 964 967 091 MVA

Saksutredning:

Dokumentliste:
Søknad med vedlegg er stemplet mottatt: 12. mai 2010.

Søknaden:
Det er søkt om igangsettingstillatelse for hele tiltaket.
Søknad om igangsettingstillatelse 08.05.2010 er nå godkjent, og tiltaket tillates nå igangsatt i samsvar med vilkår i rammetillatelse av 22.03.2010.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Ansvarlige foretak:
S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Gunnar Grødum AS	PRO/KPR/UTF/ KUT	1	S	Alle arbeider tilbygg

Kontroll av utførelse
Utgangspunktet er at alle søknadspliktige tiltak skal kontrolleres. Det skal føres nødvendig kontroll både med prosjekteringen og utførelsen. Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse
Når et tiltak etter pbl. § 93 er ferdig i henhold til tillatelse og før tiltaket tas i bruk, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema med de nødvendige opplysninger og vedlegg, jf. plan- og bygningsloven § 99. Hvis det er flere ansvarlig kontrollerende skal hvert foretak avgi en kontrollerklæring for sitt ansvarsområde.

Ved bygging er det behov for å ajourføre kartdatabaser. Før det kan gis brukstillatelse må vi ha mottatt informasjon om tiltakets plassering i marken. Informasjonen må innsendes på SOSI- format, og tilsvarende angivelse av koordinater, vist på papir. Kommunen kan i henhold til Statens kartverks standard tillegg B , pkt B1 , kreve informasjonen på SOSI-format. SOSI-filer sendes Postmottak@sogne.kommune.no . og merkes med " Plassering og beliggenhetskontroll" og saksnummer.

Gebyr:
Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 586.-. Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Sendt til:
Ansvarlig søker

Kopi av vedtaket til:

GRETE HABOSTAD OG JAN TORE JØRGENSEN	ØSTRE STRANDGT. 7	4610	KRISTIANSAND S

SØGNE KOMMUNE
Arealenheten

Møvik Byggtjenester

Måkeveien 1a
4623 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2009/3313 -9323/2010	Øystein Sørensen	20/540	22.03.2010

RAMMETILLATELSE

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

Saksnr:	Behandlet i:	
145/10	Plansjefen	22.03.2010

Byggested:	KROSSNESET4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	20/540
Tiltakshaver:	GRETE HABOSTAD OG JAN TORE JØRGENSEN	Adresse:	ØSTRE STRANDGT. 7, 4610 KRISTIANSAND S
Søker:	Møvik byggetjenester	Adresse:	Måkeveien 1a, 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakets art:	Tilbygg til fritidsbolig	Bruksareal:	13,5 m²

Vedtak:

Tillatelsen omfatter tilbygg til fritidsbolig på GB 20/540 – Krossneset.
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 a godkjennes søknaden, vedlagt tegning og situasjonskart, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.
Det foreligger ikke protester til søknaden.

Ansvarlig foretak er godkjent i henhold til tabell i saksutredningen.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Hilsen

Anne Marit Tønnesland
Fungerende fagleder byggesak

Øystein Sørensen
saksbehandler

Saksutredning:

Dokumentliste:
Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 30.12.2009.

Søknaden:
Søknaden omfatter tilbygg til fritidsbolig på GB 20/540 – Krossneset.
Bruksareal for tilbygget er beregnet til: 13,5 m².

Grad av utnytting for eiendommen er etter utbygging beregnet til: T-BRA: 100 m².

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen ligger innenfor område regulert til hytter i reguleringsplan for Del av Krossneset. Reguleringsplanen er egengodkjent 06.06.1985.

Estetiske krav:
Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Ansvar og kontroll:
Utgangspunktet er at alle søknadspliktige tiltak skal kontrolleres. Det skal føres nødvendig kontroll både med prosjekteringen og utførelsen. Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997. Funksjoner og fagområder er belagt med godkjenning av ansvarsrett::

Ansvarlige foretak:
S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Møvik Byggetjenester	SØK/PRO/KPR	1	S	Søker. Arkitektur

Dispensasjoner:
Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens krav om ny reguleringsplan.
Slik dispensasjon ble gitt av Plan- og miljøutvalget i sak 29/10 den 25.02.2010.

Kommunens samlede vurdering:
Søknaden godkjennes slik den foreligger.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Plan- og utviklingsavdelingen, byggesak, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gyldighet:
Saken er avgjort i medhold av delegasjon av myndighet, jf. kommunestyrevedtak av 14.10.99, sak 064/99.

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

Gebyr:
Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 4098.-. Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Sendt til:
Ansvarlig søker

Kopi av vedtaket til:
GRETE HABOSTAD OG JAN TORE JØRGENSEN ØSTRE STRANDGT. 7 4610 KRISTIANSAND S

Søgne kommune

Arkiv: 20/540
Saksmappe: 2009/3313 -3885/2010
Saksbehandler: Øystein Sørensen
Dato: 09.02.2010

Saksframlegg

Tillatelse til dispensasjon fra plankravet - utvidelse av hytte på GB 20/540 - Krossneset

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for tilbygg til fritidsbolig på GB 20/540 – Krossneset.

Bakgrunn for saken:

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen for å bygge et tilbygg på fritidsbolig på GB 20/540 – Krossneset. Tilbygget med bruksareal på 13,5 m² gjør at fritidsboligen får et areal på til sammen 100 m² og holder seg derfor innenfor maksgrense for utbygging på eiendommen.

Det oppgis følgende grunner for dispensasjonssøknaden:

- Tomta er bebygd fra før og det er tidligere søkt om frittstående bygning som ville blitt mer eksponert. Det frittstående annekset hadde en større eksponering, og medførte større inngrep i landskapet.
- Tilbygget er nå tilpasset takformen på bygget og vil bli liggende som tilbygg på allerede opparbeidet tomt. Tiltaket vil derfor ikke hindre allmenne interesser på stedet.
- Det er tillatt et anneks på nabotomt, som ligger nærmere enn 4 m fra felles grense, denne blir brannsikret, og ligger nærmere vår grense enn 4 m. Brannsikkerheten bli derfor ivaretatt på nabobygget. Avstand mellom byggene blir ca 5-6 m.
- Tilbygget vil også begrense innsyn fra naboens nye anneks til vår uteplass. Ingen naboer har merknader til tiltaket.
- Dispensasjon fra plankrav er tidligere varslet. Det er ingen merknader fra naboer til dette.
- Hensynene bak bestemmelsen vedr. plankrav vil i dette tilfelle ikke bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene.
- Vi oppfatter at det er overvekt av positive forhold til tiltaket som taler for at dispensasjon kan gis.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen:
Dersom bygget gis en mørk naturtilpasset farge har miljøvernavdelingen i dette ikke vesentlige merknader. Kommunen må imidlertid foreta en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis, herunder vurdere mulig presedensvirkning og at det gjelder dispensasjon i 100-metersbeltet langs sjøen.

Saksutredning:
For området gjelder reguleringsplan fra 1985. Ny kommuneplan krever at ytterligere utbygging skal skje med hjemmel i ny reguleringsplan, jfr § 20-4 2. ledd bokstav a. Tilbygget krever derfor dispensasjon fra reguleringsplankravet.
Avstanden til sjøen er mindre enn 100 meter, men det går en vei mellom tomta og sjøen. De fleste andre eiendommer på Krossneset er utbygd med maks 100 m², og administrasjonen anser derfor ikke presedensvirkning som en aktuell problemstilling. Tilbygget faller fint inn i omgivelsene og vil ikke kunne ses fra sjøen.
Administrasjonen kan i denne saken ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt

Med hjemmel i Pbl. § 19-2 bør det gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens merknader:

Rådmannen bemerker at etter delegasjonsreglementet er det formannskapet som skal gi dispensasjon fra kommuneplanen. Plan- og miljøutvalget behandler dispensasjoner i regulerte områder. Det hadde vært rimelig om dispensasjonsmyndigheten lå i et utvalg. Dette ble ikke problematisert i forbindelse med behandlingen av delegasjonsreglementet. På grunn av at de fleste byggeområdene er regulert, vil det ofte være dispensasjon i LNF- områder som skal til formannskapet. Formannskapet bør vurdere arbeidsfordelingen mellom formannskapet og plan- og miljøutvalget når det gjelder behandling av dispensasjonssøknader.

Vedlegg:
1 Søknad om dispensasjon - tilbygg til fritidsbolig - GB 20 /540 - Krossnes
2 D1 Situasjonskart
3 E1 Tegning nr 1
4 E2 Tegning nr 2
5 Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder , miljøvernavdelingen

B-1

MØVIK | arkitektkontor byggetjenester

Søgne kommune

Postboks 1051

4605 Kristiansand

Møvik 14.desember 2009

Søknad om disp. fra plankravet, jfr. Planlovens § 19-1. Gnr. 20 bnr. 540

Vedlagt oversendes søknad om dispensasjon fra krav til reguleringsplan for tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Det er tidligere søkt om frittstående anneks, jfr. Fylkesmannens saksnr.2009/4575, Søgne kommunes saksnr: 2009/2061. Saken ble trukket og fremmes nå som tilbygg til fritidsboligen. Tilbygget er plassert mot vest, på baksiden av bygget sett fra sjøsiden.

Det søkes om dispensasjon fra kravet med slik begrunnelse:

- Tomta er bebygd fra før og det er tidligere søkt om frittstående bygning som ville blitt mer eksponert. Det frittstående annekset hadde en større eksponering, og medførte større inngrep i landskapet.
- Tilbygget er nå tilpasset takformen på bygget og vil bli liggende som tilbygg på allerede opparbeidet tomt. Tiltaket vil derfor ikke hindre allmenne interesser på stedet.
- Det er tillatt et anneks på nabotomt, som ligger nærmere enn 4 m fra felles grense, denne blir brannsikret, og ligger nærmere vår grense enn 4 m. Brannsikkerheten bli derfor ivaretatt på nabobygget. Avstand mellom byggene blir ca 5-6 m.
- Tilbygget vil også begrense innsyn fra naboens nye anneks til vår uteplass. Ingen naboer har merknader til tiltaket.
- Dispensasjon fra plankrav er tidligere varslet. Det er ingen merknader fra naboer til dette.
- Hensynene bak bestemmelsen vedr. plankrav vil i dette tilfelle ikke bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene.
- Vi oppfatter at det er overvekt av positive forhold til tiltaket som taler for at dispensasjon kan gis.

Vi er kjent med at kommunen vil behandle tilbygget som søknad, tiltaket ble oppfattet til å være meldingspliktig.

med hilsen

Anne Karén Birkeland, søker

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

☐ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☒ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☑ Ja ☐ Nei

Kommunens saksnr.

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

SØGNE

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☑ Nei
Hvis ja, skal søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
20	540				

Adresse	Postnr.	Poststed
Krossneset	4640	Søgne

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende ☒ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Parkeringsplass ☐ Anlegg ☐ Vei ☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon ☐ Fasade ☐ Reparasjon ☐
Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift
Riving	☐ Hele bygg ☐ Deler av bygg ☐ Anlegg
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon
Endring av boligenh.	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
Eiendomsdeling **)	☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning
Annet	- beskriv dispensasjon fra plankrav i KP

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

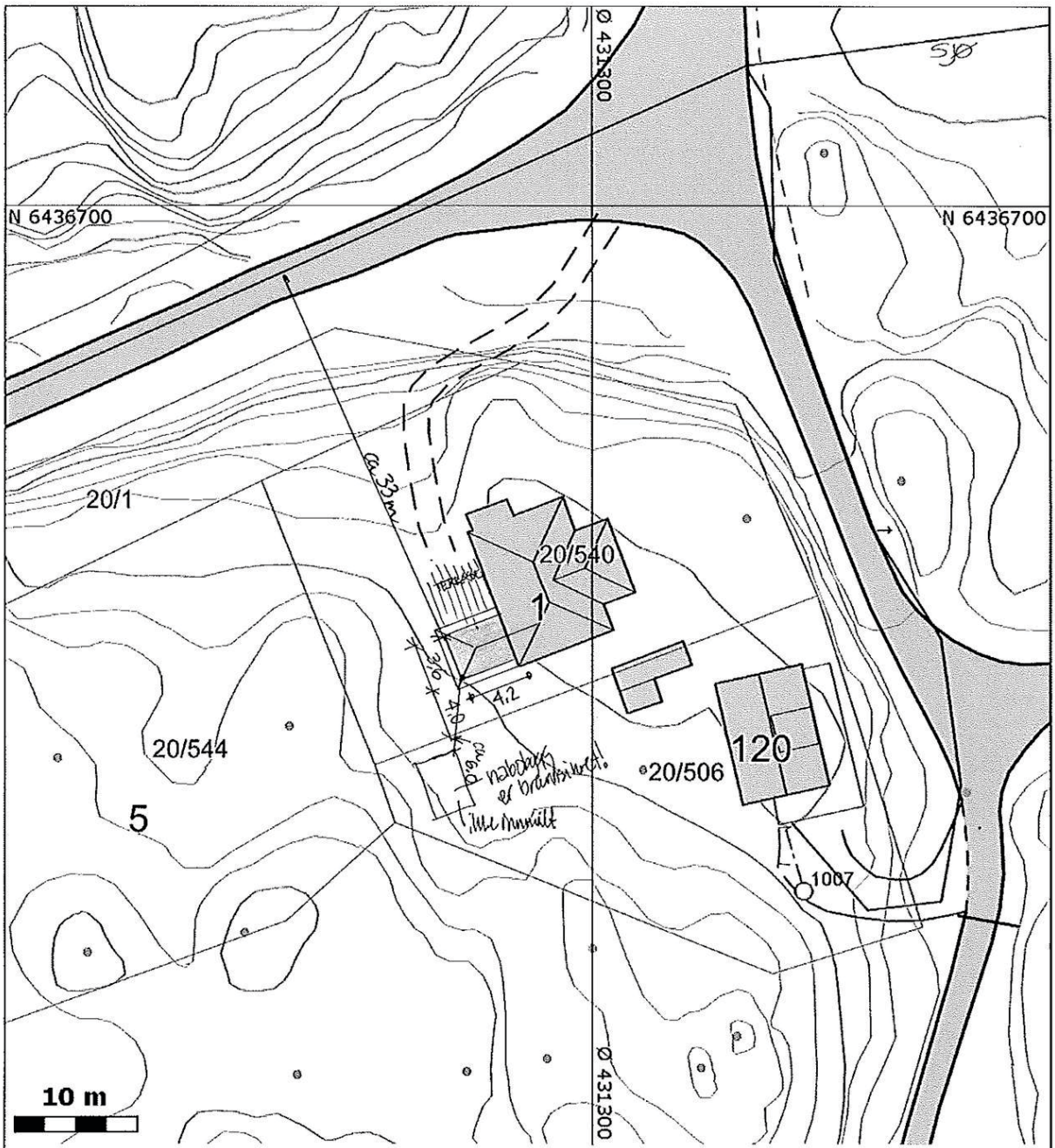
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 2	☐
Dispensasjonssøknader fra reguleringsplankravet	B	1 -	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 2	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 2	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 -	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☑
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	innhentes -	☐
Andre vedlegg	J	1 -	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: MØVIK BYGGETJENESTER	Navn: GRETE HABOSTAD OG JAN TORE JØRGENSEN
Adresse: Måkeveien 1a	Adresse: Østre Strandgate 7
Postnr.: 4623 Poststed: Kristiansand	Postnr.: 4610 Poststed: Kristiansand
Organisasjonsnr.: 979755481 Telefon: 38087172	Organisasjonsnr. Telefon (dagtid)
Kontaktperson: Anne Karén Birkeland Mobiltelefon: 97587172	☑ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: arkmovik@broadpark.no Telefaks	E-postadresse
Dato: 16/12-09 Underskrift: Anne Karén Birkeland	Dato: 16/12-09 Underskrift: Grete Habostad
Gjentas med blokkbokstaver: ANNE KAREN BIRKELAND	Gjentas med blokkbokstaver: GRETE HABOSTAD OG JAN TORE JØRGENSEN

© standard norge

D-1

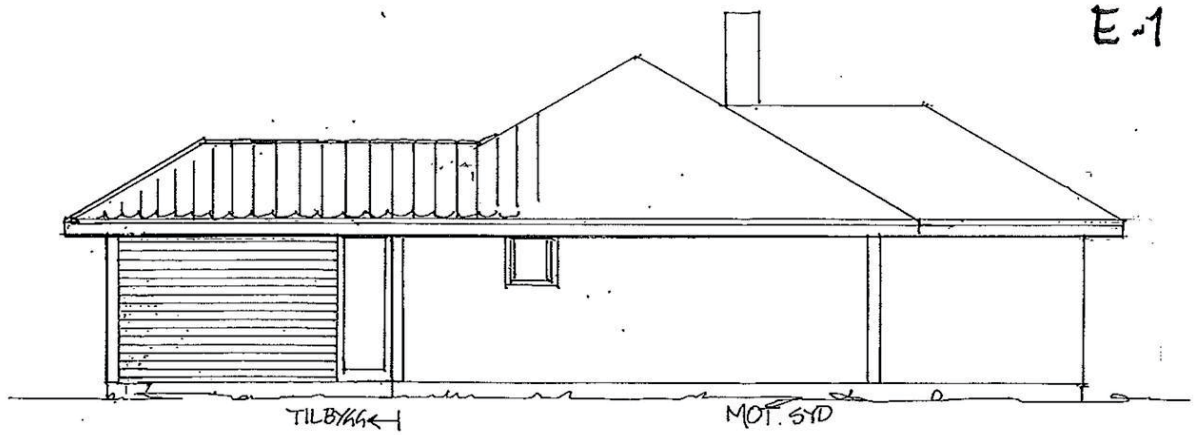


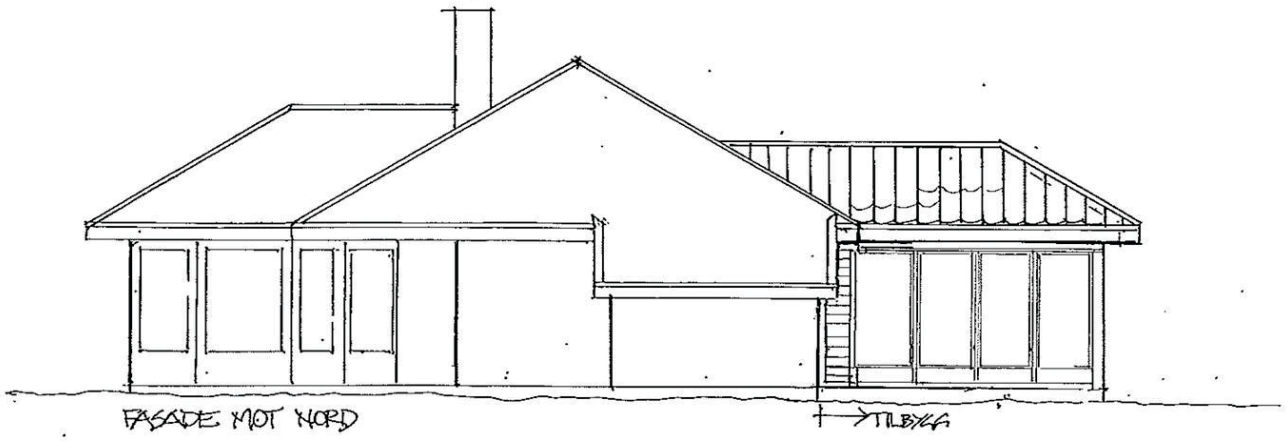
Situasjonskart s

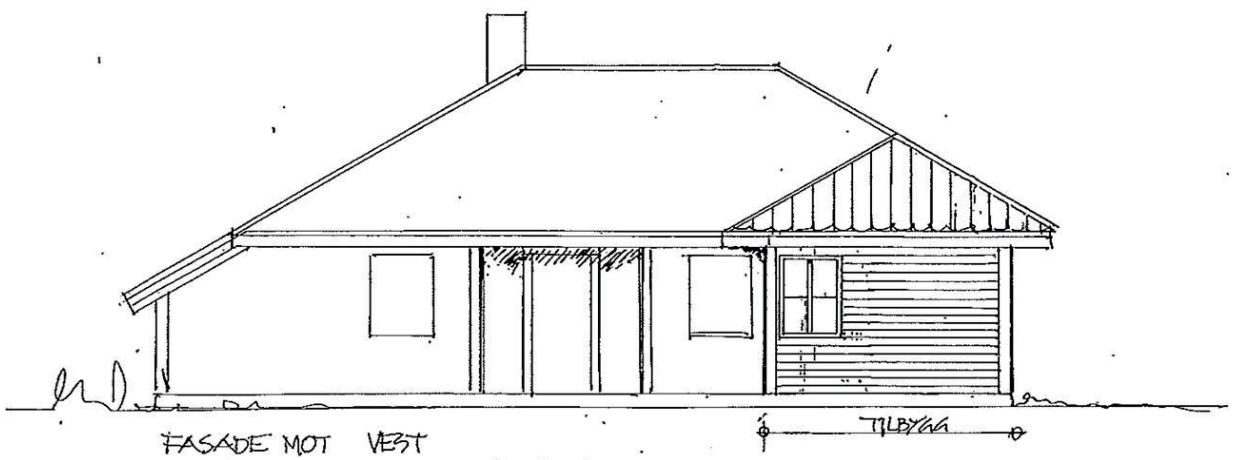
For GRETE HABOSTAD OG JAN TORE JØRGENSEN
Adresse: KROSSNES
Areal: ~~Ukjent~~ 1008 m² T-BRA 13,5 tot. 100,0
Målestokk: 1:500
Dato 27.10.2009

GNR 20 BNR 540 – KROSSNES

E-1



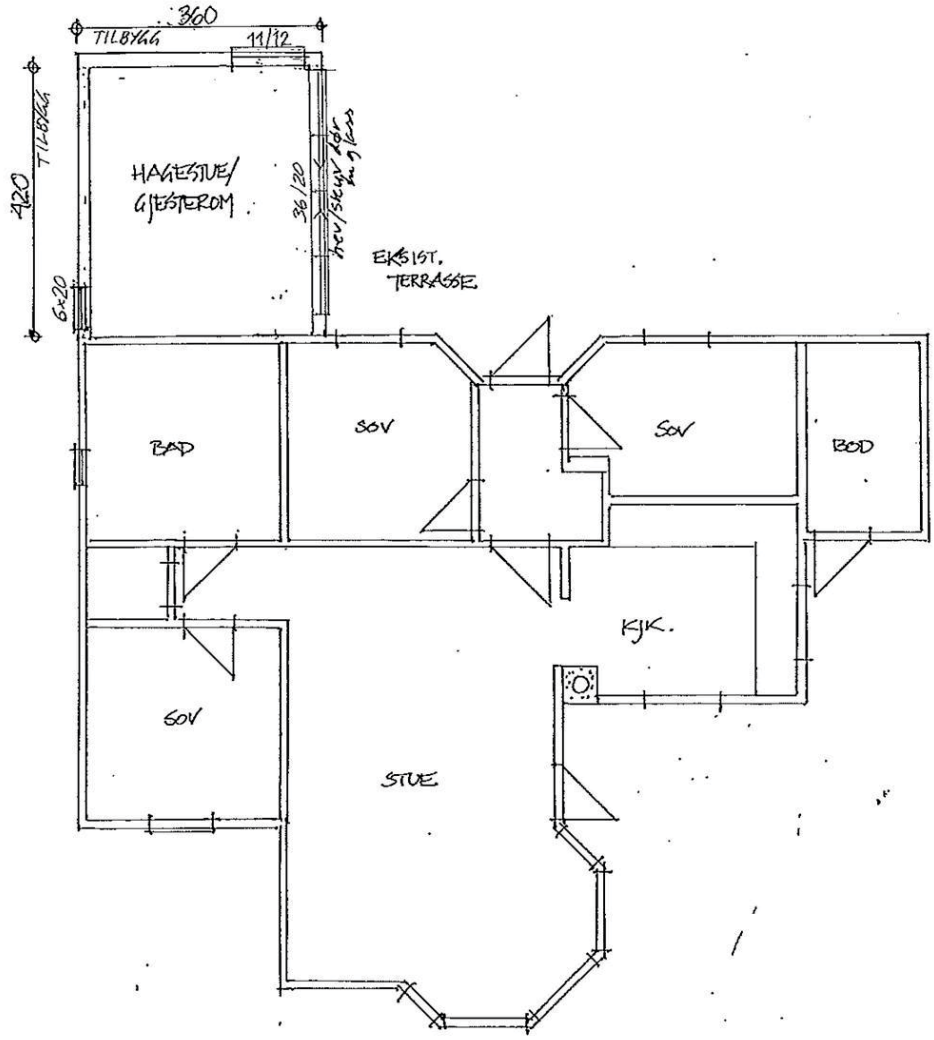


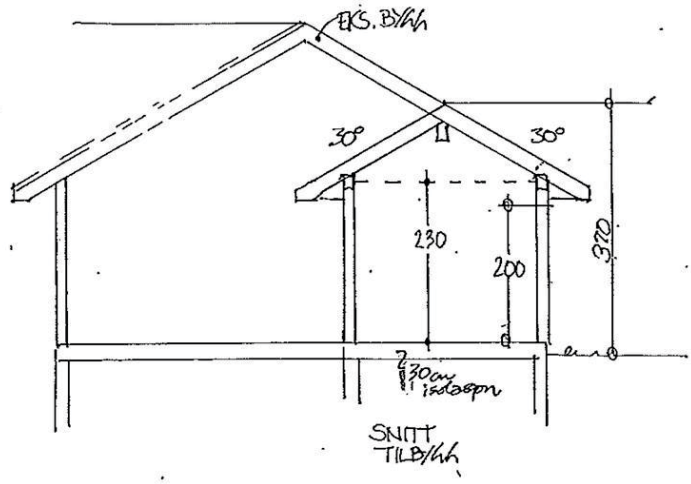


FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST ~ INGEN ENDRING

Byggested:	Tiltakshaver:	Målestokk:	Tegn:	Saksnr:
Søgne kommune Krossneset Gnr. 20 bnr. 540	Grete H. og Jan Tore Jørgensen Tiltak: Tilbygg til eks.hytte	M= 1: 100	MØVIK arkitektkontor byggetjenester Måkevelen 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979755481mva Tlf: 38087172 - 97587172	Rev: Rev: Dato: 27102009

E-2





Byggested:	Tiltakshaver:	Målestokk:	Tegn:	Saksnr:
Søgne kommune Krossneset Gnr. 20 bnr. 540	Grete H. og Jan Tore Jørgensen Tiltak: Tilbygg til eks.hytte	M= 1: 100	MØVIK | arkitektkontor byggetjenester Måkevelen 1a, 4623 Kr.sand Org.nr. 979755481mva Tlf: 38087172 - 97587172	Rev: Rev: Dato: 27102009

Kristiansand kommune

MØVIK BYGGETJENESTER AS (1)
Andøyfaret 33
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/01489-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.08.2022

420/540 - Prestebukta 1 - Ferdigattest for anneks

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	420 / 540 / /
Ansvarlig søker:	MØVIK BYGGETJENESTER AS
Tiltakshaver:	Jan Tore Jørgensen

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for anneks, som vi mottok 18.06.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for anneks slik det er beskrevet i tillatelse av 25.02.2020. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Du kan klage på vedtaket
Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Lene Sørensen
Saksbehandler

Lise Grundeland
Byggesaksbehandler/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedlegg:
Som bygget-tegninger

Kopi til:
Jan Tore Jørgensen

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?
Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.
Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?
For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse.
For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg.
For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du
Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

Kristiansand kommune

MØVIK BYGGETJENESTER AS (1)
Andøyfaret 33
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/01489-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.02.2020

Prestebukta 1, godkjent prestebukta 1 - 420/540 - anneks

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	420 / 540 / /
Ansvarlig søker:	MØVIK BYGGETJENESTER AS (1)
Tiltakshaver:	Jan Tore Jørgensen

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 04.09.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av anneks.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om oppføring av anneks er mottatt 04.09.2019. BRA er oppgitt til 17,2 m²

Spesielle forhold:

Søknad om dispensasjon er behandlet politisk i Plan- og miljøutvalget i gamle Søgne kommune. Det vises til utv.saksnr. 217/19, datert 11.12.2019 samt ePhorte saksnr. 19/2440.

I Plan- og miljøutvalgets møte den 11.12.2019 ble søknaden om dispensasjon behandlet.

Utvalget gjorde følgende vedtak:

> *«Vedtak:*
> *I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, grad av utnyttelse i plan og at reguleringsplanen ikke åpner for anneks, mottatt i kommunen 04.09.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.»*

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for del av Krossneset - Prestebukta. Godkjent 06.06.1985. Formål fritidsbebyggelse.

Estetiske krav:

Plan- og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Naturmangfoldloven

Forhold knyttet til naturmangfoldloven ble vurdert i forbindelse med behandlingen av søknad om dispensasjon, se utv.saksnr. 217/19.

VA-tilkobling:

Ifølge søknaden skal tiltaket tilkobles privat vann- og avløpsanlegg.
Ingeniørvesenet skal derfor ikke godkjenne dette.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.
Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. ”Som bygget” tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr
Tiltaket gebyrlegges etter Søgne kommunes gebyrregulativ for 2019, datert 13.12.2018.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr.**	**Beløp**
(fyll inn sakstype)	5040	13 941
Totalt gebyr å betale		13 941

Fakturaadresse: Jan Tore Jørgensen, Østre Strandgate 7, 4610 Kristiansand. Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Lene Sørensen
Rådgiver

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Prestebukta 1 - 420/540 - Byggetillatelse anneks

Kopi til:
Jan Tore Jørgensen

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadgang, hvem kan klage?
Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

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

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir
endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

D-1

HABOSTAD/JØRGENSEN ~ ANNEKS FOR HYTTE ~ G/B 20/540

Situasjonskart

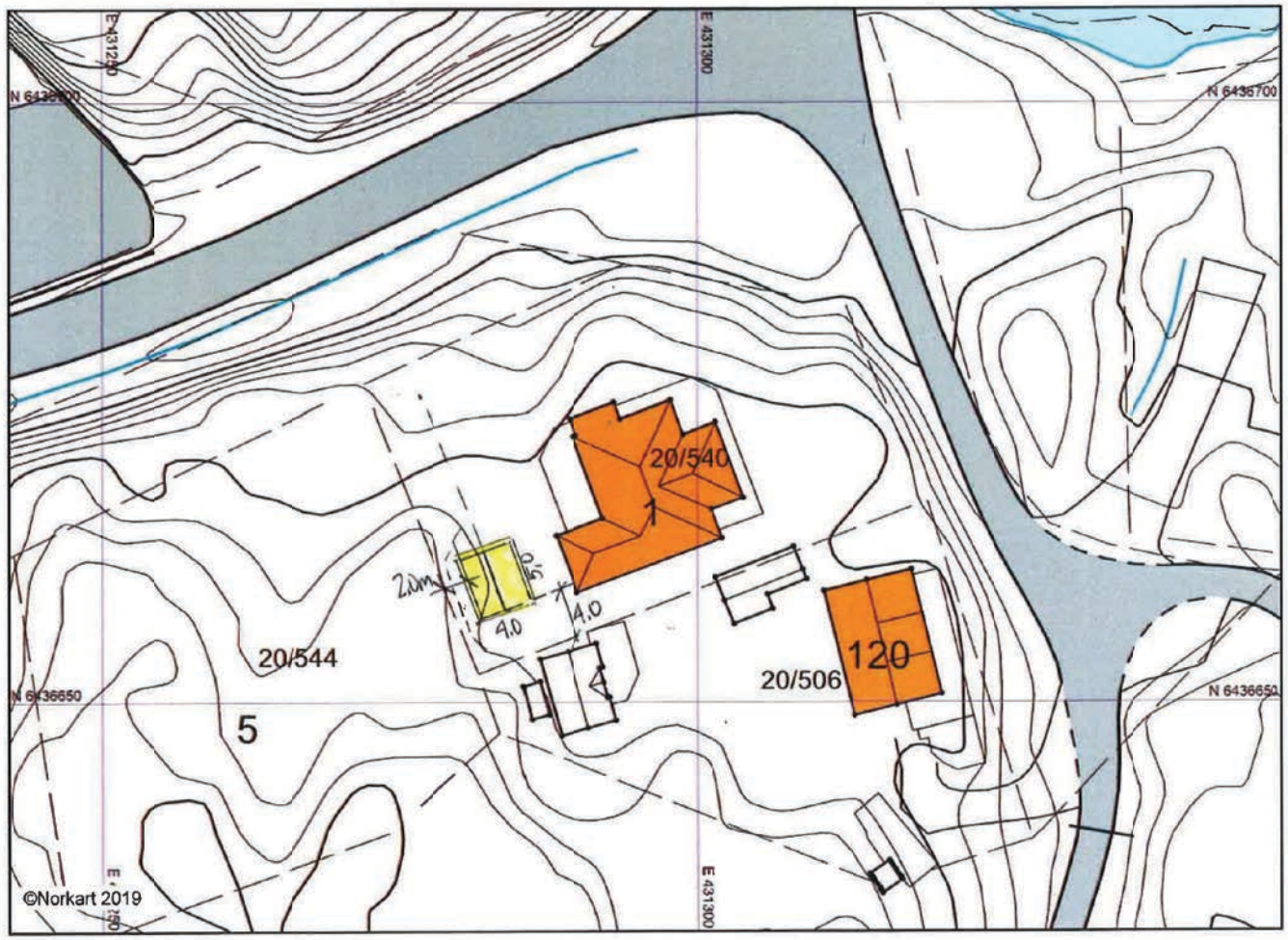
Søgne

Eiendom:
20/540

Dato:
15.08.2019

Målestokk:
1:500

Areal:
1 008m²



N

UTM-32



Fasade Syd



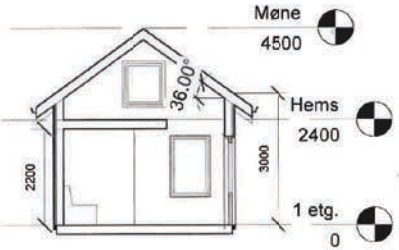
Fasade Vest

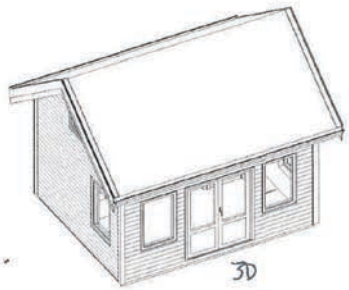


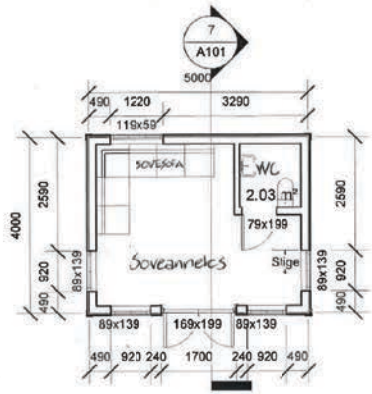
Fasade Nord



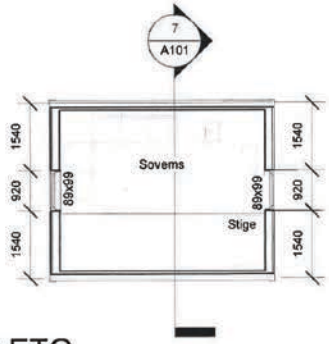
Fasade Øst







PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.

BYA 20 m²

BRA 17,23 m²

ØVIK
byggetjenester AS
www.oikmovik.no - telefon 38 01 02 84 - mobil 97 58 71 72

No.	Description	Date
2	REV. ETTER MAIL 01.07.19	04.07.19

GRETE HABOSTAD/JAN TORE JØRGENSEN
PRESTEBUKTA 1

Gnr. 20 Bnr. 540

Project number	
Dato	28.06.19
Tegner	VB
Kontroll	15/8-19

E - 1

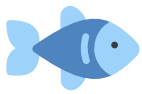
Målestokk 1 : 100

Nabolagsprofil

Prestebukta 1

Avstand til sjø

51 m



Offentlig transport

Kristiansand Kjevik		36 min
Nodeland stasjon Linje F5		17 min 12.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5		19 min 17.5 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer		8 min 4.6 km
Åros Feriesenter Linje 40, 40E, N40		16 min 1.4 km

Avstand til byer

Kristiansand	21 min
Arendal	1 t 8 min
Stavanger	3 t 17 min

Ladepunkt for el-bil

Åros feriesenter	20 min
Høllen Brygge - Kristiansand Kommune	7 min

Havner i området



- Åros Feriesenter
- Helgøya brygge
- Høllen småbåthavn
  Drivstoff, matvarer
- Sjøfrakt Sør AS
  Drivstoff
- Hundsøya småbåtsbrygge

Aktiviteter

Årossanden badeplass	21 min
Åros Ridesenter	3 min
Høllesanden badeplass	7 min
Trysnes Marina/Fiske	19 min
Lucky Bowl Hannevika	20 min
Leo's Lekeland	20 min
Bragdøya Kystkultursenter	22 min

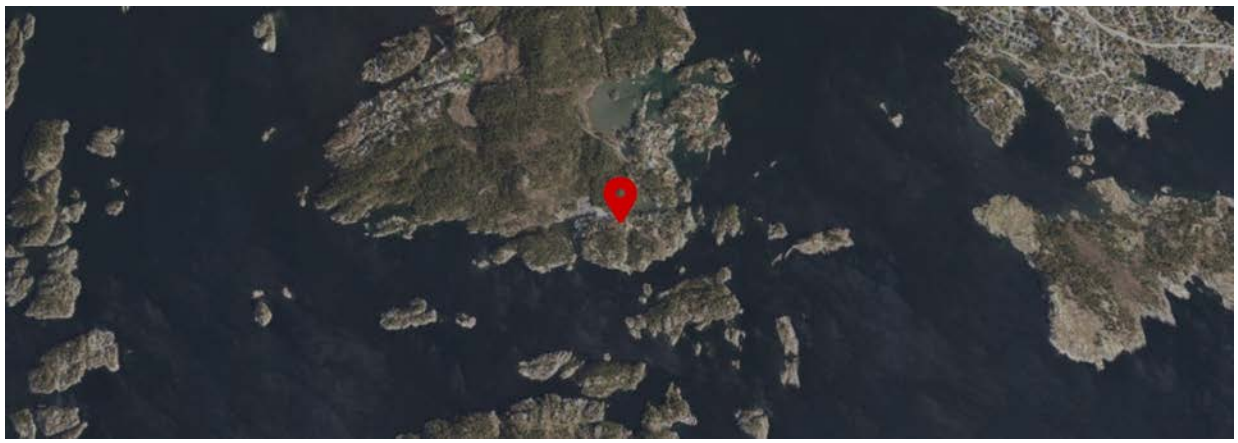
Sport

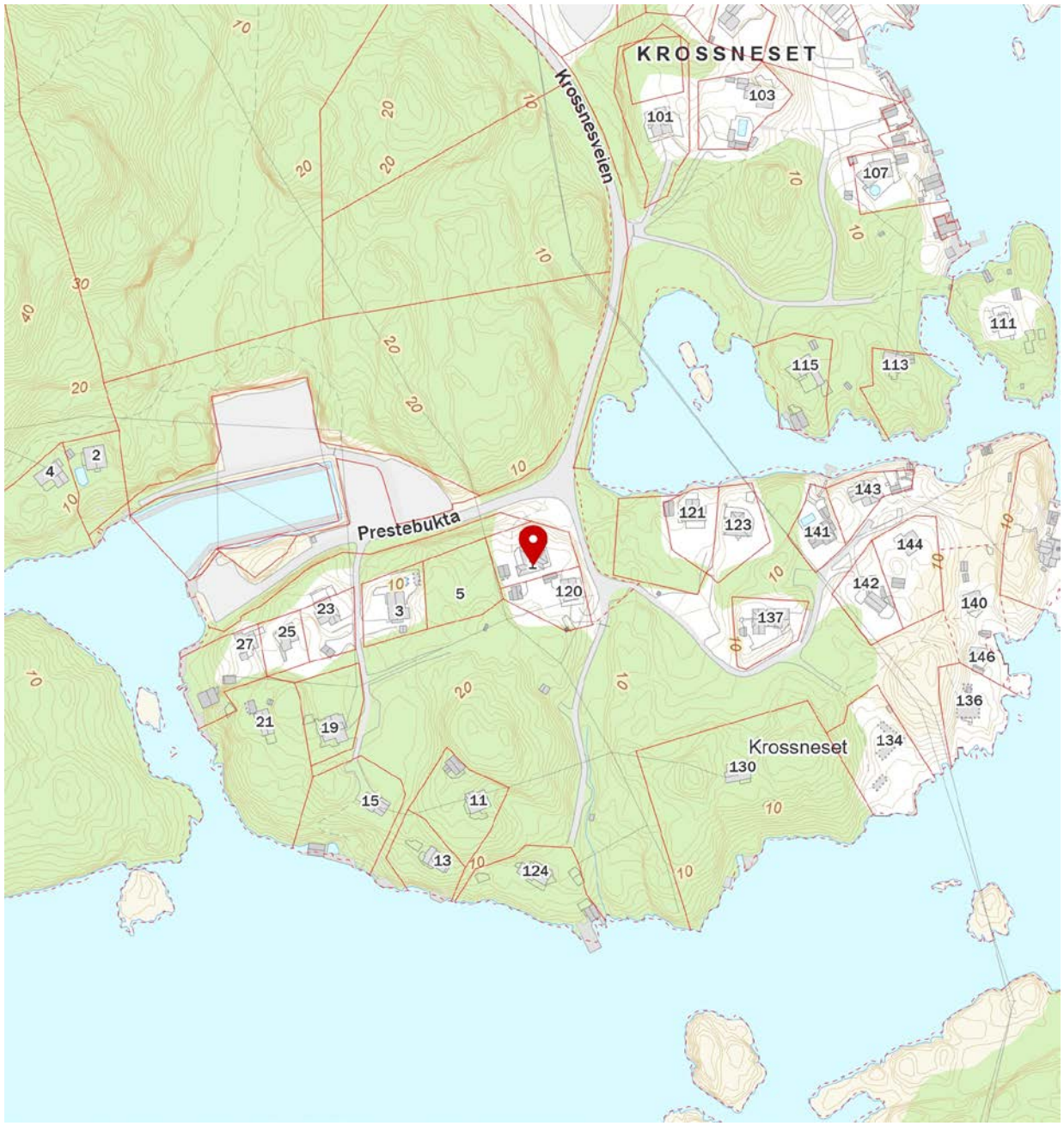
Årosskogen Ballspill	21 min 1.9 km
Giskedalen balløkke Ballspill	4 min 2.3 km
Family Sports Club Søgne	7 min
PDL Center Søgne	8 min

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	6 min 3.4 km
Kiwi Tangvall	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, 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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

exbo

HELELIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Inge Johan Jenssen
T: 464 25 438
ijj@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank