

Leireveien 300

Kristiansand – Søgne



Prisantydning: **kr 6 875 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Et praktfullt område i Søgne skjærgård

Området
Søgne

Adresse
Leireveien 300

Prisantydning
kr 6 875 000,-

Omkostninger: **kr 188 340,-**
Totalpris: **kr 7 063 340,-**
Kommunaleavgifter: **kr 15 453,-**
Formuesverdi: **kr 1 572 856,-**

Primærrom: 179 m²
Bruksareal: 208 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2017
Soverom: 4
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 372 m²



Jon Andreas Røstad
Eiendomsmegler

90 02 00 59
jon@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Søgne og Songdalen
Sentrumsveien 27
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

Sol fra morgen til kveld.

Nydelig utestue hvor sol og utsikt til sjø kan nytes.

Underetasje:

Entre/ gang med varme i gulv og skyvedørsgarderobe.

Soverom 1

Soverom 2

Bod med gjennomgang til garasje.

Bad. Flislagt med varme i gulv.

Vaskerom med varme i gulv.

Stue med egen utgang. Solskjerming innvendig fra Kjells markiser.

Soverom 3

Hoved etasje:

Stue / kjøkken med utvendige screens fra Kjells markiser.

Strai kjøkken med øy og kvalitetsmessige AEG hvitevarer. Kaffemaskin, steikeovn, micro/steikeovn kombinert, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Integrert vifte i himling.

Lekker peisovn.

Skyvedører til begge terrassene.

Master soverom med suite løsning:

Soverom med walkin closet og eget bad. Flislagt med varme i gulv. Det er både dusj og badekar.

Garasje integrert i huset.

Selveier båt plass 4 meter bred kan medfølge mot tillegg kr 365.000,-.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 179 kvm, Bruksareal: 208 kvm

Sekundærrom: 29 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 116 m² - 2. etg. 92 m².

P-rom inkl: 1.etasje- Soverom, Soverom 2, Gang, Bad,

Vaskerom, Stue, Soverom 3. 2.etasje- Stue/kjøkken,

Soverom, Omkleddingsrom, Bad

S-rom inkl.: Bod, garasje

Kommentar fra takstmann: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I område hvor det er tegnet inn kjøkken i 1 etg er det idag bygd et soverom

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2017 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholds krav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Sven Bentsen den 21.06.23 14:38, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs beskrivelse: Enebolig over to etasjer fra 2017. Boligen fremstår med god stand. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses

Følgende avvik har fått TG2:

Våtrom > Overflater Gulv > Bad. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvflate i dusjsone har stedvis lite/manglende fall.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: wallboks el bil lader

BELIGGENHET

ADKOMST

Se vedlagte kart.

BELIGGENHET

Et eldorado for barn og voksne. Oftenes ligger ca. 5 km vest for Søgne/ Tangvall. Et nytt og sjønært boligfelt tilrettelagt for barnefamilier. Nede i bukta ved Oftenes er det laget felles sandstrand og stort bryggeanlegg. Flotte nye aktivitetsområder / lekeplasser. Kort vei til skoler, barnehage og matbutikk, ca. 3 km. Ikke langt fra boligen er det opparbeides et herlig område med fasiliteter som sandvolleyballbane, badebrygge, grillplass og toalett.

Det er flott ny lekeplass ved stranda. Nærmiljøparken er også åpnet med blant annet pump track bane, fotballbane og rulleskibane.

Eiendommen ligger også sentralt med nærhet til offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er drøyt 5 km til sentrum med butikker, spisesteder og flere kontorer for offentlige tjenester.

Lunde barneskole ligger ca. 3,8 km fra eiendommens, og det er ca. 5 km til Tangvall ungdomsskole. Havåsen ny stor barnehage i Ausviga like i nærheten. Fra boligen er det ca. 25 min med bil til både golfbane og fritidspark. Det er ca. 15-20 min kjøring til Kristiansand og til Mandal, som har alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud.

TOMT

Areal: 372 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

På egen tomt.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 14.09.2017. Ferdigattesten gjelder Enebolig med garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillatelse til endring datert 14.09.2017. Endret takform på bolig fra saltak til flatt tak. Det foreligger tillatelse til oppføring av enebolig med

garasje datert 03.03.2017. Søknad med vedlegg 30.12.2016 og revidert plantegning 03.03.2017

Det foreligger ferdigattest datert 26.11.2018 . Ferdigattesten gjelder Småbåthavn. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører Detaljregulering for gnr 31, bnr 24, Oftenes datert 06.05.2009.

Formål: Småbåthavn. tilhører Detaljregulering for gnr 31, bnr 24, Oftenes datert 06.05.2009.

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

Planer under arbeid i nærområdet: Detaljregulering for Kjellandsheia syd - felt B307
Kommuneplan Søgne

VEI / VANN / AVLØP

Privat vei. Vei til eiendommen etabelert over naboeiendommen gnr 431, Bnr 24. Veiretten er ikke tinglyst.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
Ingen heftelser følger.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

LEIREVEIEN 300

ODEL

Nei

KONSESJON

Småbåthavn: Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

6 875 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
171 870,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 875 000,-))

188 340,- (Omkostninger totalt)

7 063 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 15 453 pr. år

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann og avløp, forbruk vann og avløp og vannmålergebyr.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2023 kr. 2.950,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømninger.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 7.660,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det er en velforening bestående av 6 husstander, den er

ikke pliktig, men eier har betalt inn kr 4.000 pr år til vedlikehold av lekeplass og til brøyting av vei.

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 1 572 856,- for år 2021. Sekundær: Kr. 5 662 282,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Leireveien 300, Gnr. 431 Bnr. 140 og Gnr. 431 Bnr. 159 i Kristiansand kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Terje Jochumsen

Christin Javnnes

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

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

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,-

avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 90 02 00 59.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag 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 nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenenes rettigheter ved mislighold.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

14-23-0081

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqleren's hjemmeside www.sormegleren.no/14-23-0081. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Jon Andreas Røstad, tlf. 90 02 00 59

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.6 850)

Oppgjør (Kr.11 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 875 000,-) (Kr.85 937,50)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Totalt kr. (Kr.122 172,50)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 15.08.2023





Lækker stor stue med peisovn og nydelig utsikt









Lekkert bad tilhørende master soverommet



Lekkert bad tilhørende master soverommet



Master soverom med nydelig utsikt og løsning



Walkin closet tilhørende master soverom







Praktisk stue i 1. etasje





Vaskerom



1. ETASJE



2. ETASJE

stegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

Plantegning





Sørmeqleren / Jon A Røstad presenterer Leireveien 300

Leireveien 300

Nabolaget Ausvika - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Samfundets skole	2 min	🚶
Linje 44, 585T	0.1 km	
Tangvall	6 min	🚌
Totalt 14 ulike linjer	5.4 km	
Nodeland stasjon	14 min	🚆
Linje F5	13 km	
Kristiansand Kjevik	33 min	🚆
Verftet Ny-Hellesund	5.2 km	
Linje 92		

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.)	6 min	🚌
377 elever, 22 klasser	3.8 km	
Nygård skole (1-7 kl.)	8 min	🚌
332 elever, 27 klasser	6.2 km	
Tinntjønn skole (8-10 kl.)	7 min	🚌
242 elever, 15 klasser	4.5 km	
Tangvall skole (8-10 kl.)	7 min	🚌
195 elever, 14 klasser	5 km	
Søgne videregående skole	10 min	🚌
180 elever, 12 klasser	7.7 km	
Vågsbygd videregående skole	20 min	🚌
510 elever	18 km	

«Dette er et utrolig bra nabolag med mange fine mennesker!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

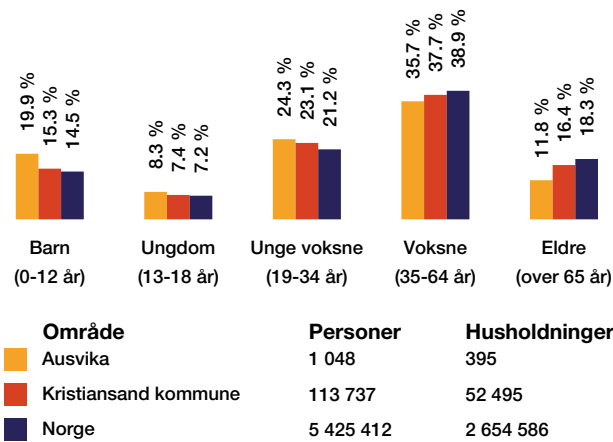
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Havåsen barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
68 barn	1.5 km	
Spiren barnehage Avd Tareskogen (0-5 år)	7 min	🚌
28 barn	5.1 km	
Søgne (0-5 år)	8 min	🚌
93 barn	5.4 km	

Dagligvare

Coop Extra Lunde	4 min	🚶
Kiwi Tangvall	6 min	🚌

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  **Støynivået**
Lite støynivå 92/100
-  **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100
-  **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

- 

Ausvigheia ballbinge
Ballspill

15 min 
1.2 km
- 

Samfundets skoles gymsal
Aktivitetshall, ballspill

23 min 
1.9 km
- 

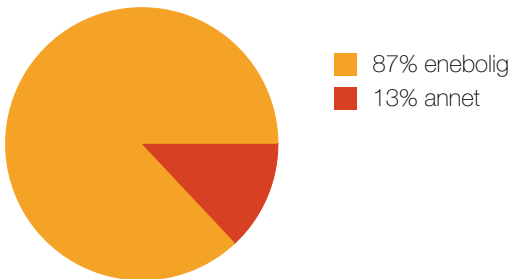
Fresh Fitness Søgne

7 min 
- 

Family Sports Club Søgne

8 min 

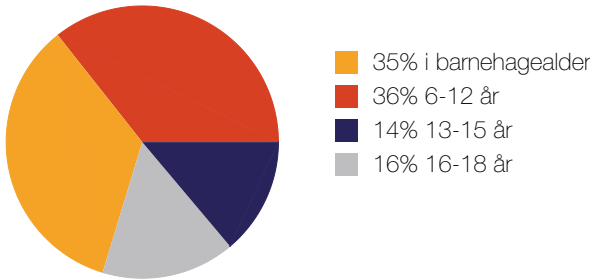
Boligmasse



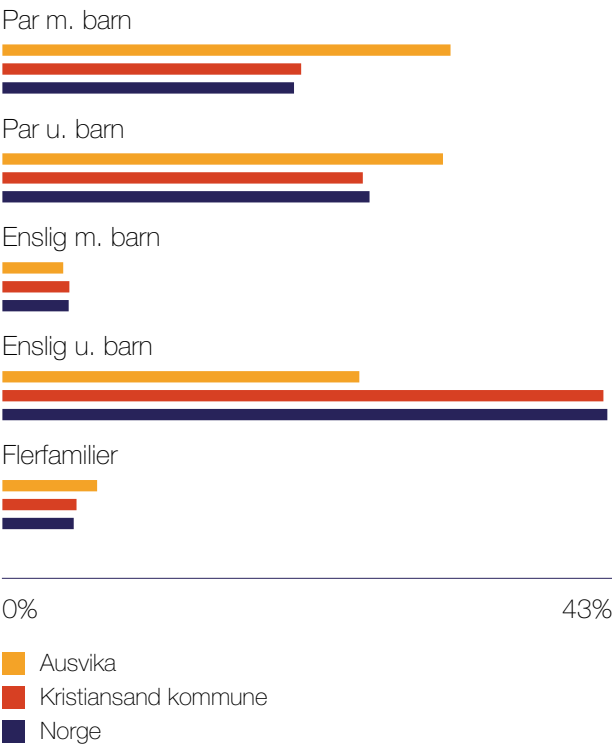
Varer/Tjenester

-  Brennåsen senter 11 min 
-  Vitusapotek Søgne 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



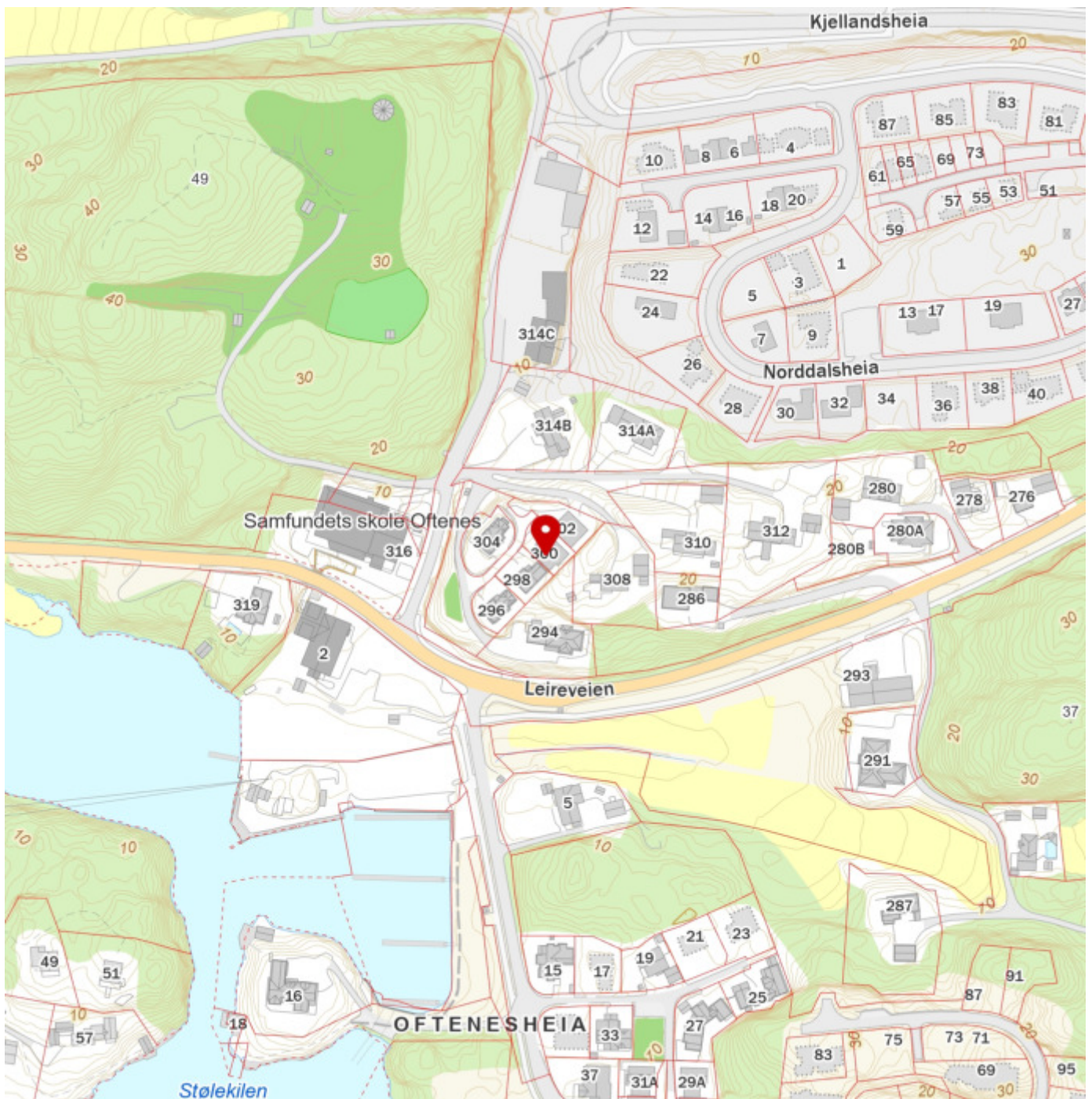
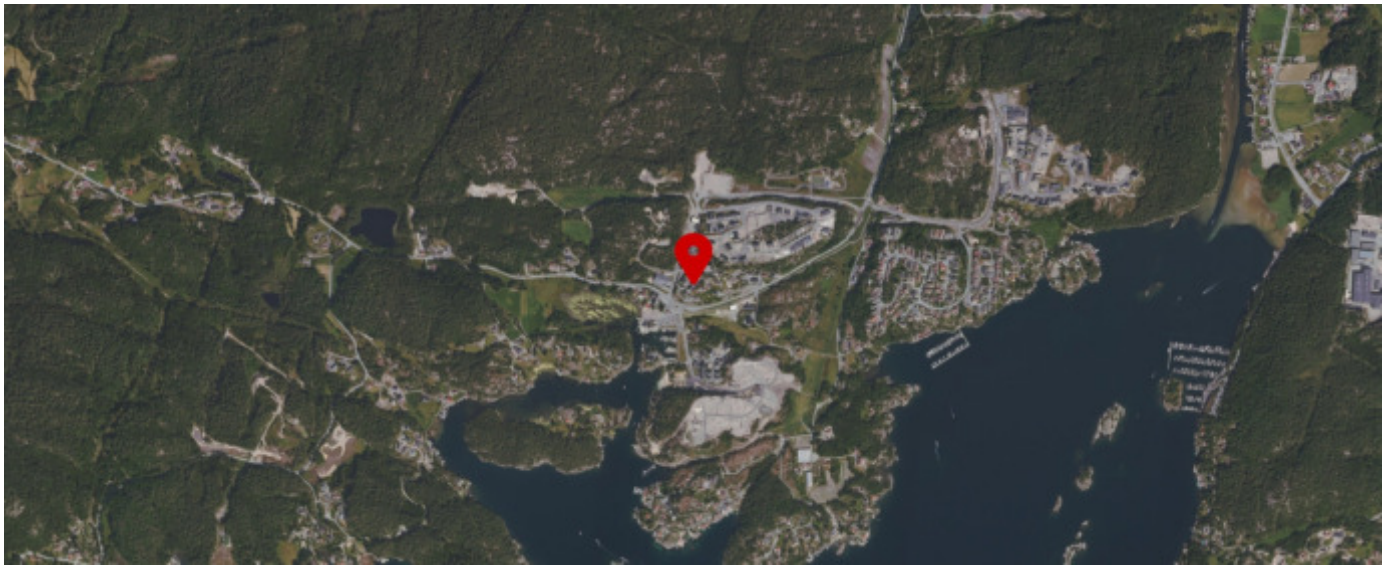
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren avd. Søgne og Sogndalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren avd. Søgne og Sogndalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☒ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: Integrert kaffemaskin
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lypærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

KR. SAND 16/6-2023
Sred/data

Sted/dato


Selgers signatur

Selgers signatur

Selgers signatur

Selgers signatur

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Søgne og Songdalen	
Oppdragsnr.	
14230081	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Terje Jochumsen	Christin Javnes

Gateadresse	
Leireveien 300	
Poststed	Postnr
Søgne	4641

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 eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
terje jochumsen	c4c96aa7ea2d25560375d3 9cddec8c231cdf5657	08.06.2023 17:03:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christin Javnes	c548dda7c2e6f18c92d0ef3 2272062cc46676538	08.06.2023 17:05:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14230081

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

Tilstandsrapport

📍 Leireveien 300, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 431, bnr. 140

Areal (BRA): Enebolig 208 m²



Befaringsdato: 14.06.2023

Rapportdato: 21.06.2023

Oppdragsnr.: 19344-1410

Referansenummer: HI2038

Autorisert foretak: Boligtakst AS




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst

Gyldig rapport
21.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



BOLIGTAKST AS

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer fra 2017. Boligen fremstår med god stand. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	92	92	0
1 Etasje	116	87	29
Sum	208	179	29

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

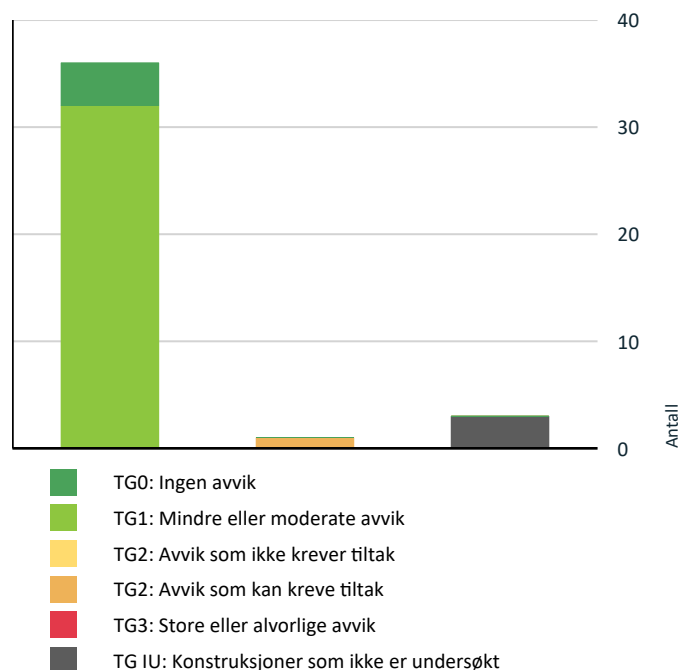
Enebolig

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

I område hvor det er tegnet inn kjøkken i 1 etg er det idag bygd et soverom

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvflate i dusjsone har stedvis lite/manglende fall.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

UTVENDIG

Taktekking

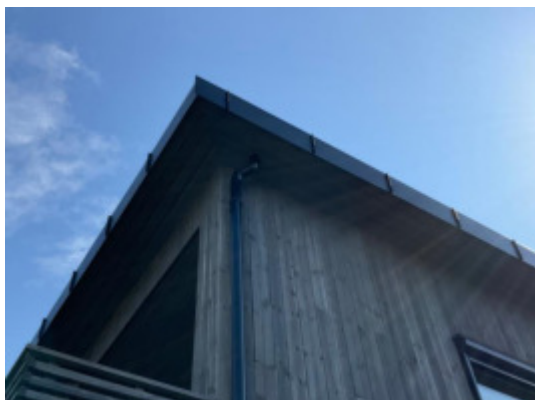
TG IU

Taket antas å være tekket med sveisepapp. Det var ikke tilgang til taket ved befaringen.

Nedløp og beslag

TG I

Utvendige beslag fra byggetid. Beslag er kontrollert fra bakkenivå og balkonger. Normal slitasje registrert.



Veggkonstruksjon

TG I

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Museband registrert ved stikkontroll.



Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Lukkede konstruksjoner som ikke er nærmere kontrollert.

Vinduer

TG I

Pvc-vinduer med plastkarmen og isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon, åpne - lukke. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Dører

TG I

Ytterdører fra byggetid. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG I

Veranda/balkong ut fra stue/kjøkken på to sider av boligen. Terrassebord på dekke og rekkverk av tremateriale. Høyde på rekkverk er i henhold til dagens krav. Vanlig vedlikehold må forventes. Tekking skjult under terrassebord er ikke kontrollert.



INNENDIG

Overflater

TG I

Innvendig overflater har i hovedsak normal alder og bruksslitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG I

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder. Ingen vesentlige avvik registrert

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Vedovn med stålpipe. Plate på gulvet (ubrennbart materiale) med tilstrekkelig utstikk foran vedovn.



Innvendige trapper

TG 1

Tretrapp. Innfesting og utforming i henhold til krav.

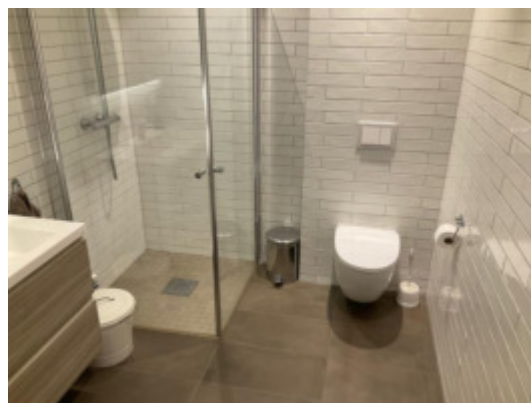


VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest ligger til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Synlig membran registret i sluk, ellers skjulte løsninger. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderom inneholder dusjhjørne med glassdører, innredning med vask og vegghengt toalett. Vvs utstyr fungerte ok.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater på vegger og tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i bruksituasjon.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulvet. Jevnt fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Synlig membran registret i sluk. Ellers skjulte løsninger. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med kran. Funksjon ok.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hullboring er ikke utført siden rommet ligger på bakkeplan, det er ikke fuktpåkjenning på overflater i bruksituasjon og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest ligger til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

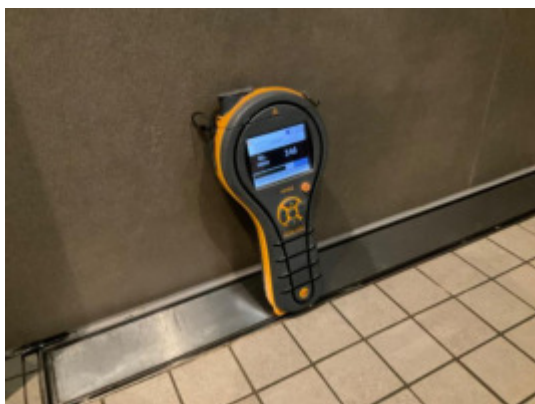
Baderom fra byggetid. Ferdigattest ligger til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



Overflater vegger og himling

TG 1

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulvet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvflate i dusjsone har stedvis lite/manglende fall.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Synlig membran registrert i sluk under badekar. Type sluk benyttet i dusjsone har ikke tilgang/synlige membranløsninger for nærmere kontroll. Ingen utslag registrert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.



Sluk under badekar.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderom inneholder badekar, dusjhjørne med glassdører, innredning med vask og vegghengt toalett. Vvs utstyr fungerte ok.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Avtrekkventil. Flat terskel for tilluft

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i våtsone mellom vask og toalett. Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone siden denne grenser mot yttervegg og trappegang med åpen slett vegg hvor det ikke er pent eller ønskelig med inngrep.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



Lekkasjesikring med sensor montert

Avtrekk

TG 1

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert i bodrom. Ingen tegn til svikt.

Stoppekran inne i fordelerskap. Funksjon ok.



Varmtvannstank

TG 1

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 2017. Ingen tegn til svikt.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør fra byggetid, plastrør. Ingen tegn til svikt

Ventilasjon

TG 1

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Ingen varsler på display

Varmesentral

TG 1

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

Elektrisk anlegg

TG 1

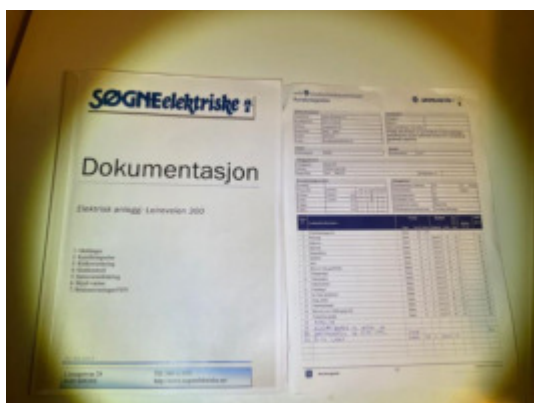
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Nytt anlegg fra byggetid
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Dokumentasjon foreligger i sikringsskap



Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravninger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punkt

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpte fundamenter. Ingen tegn til svikt.

Terrengforhold

TG 0

Gårdsplass er opparbeidet med fall bort fra husvegg. Øvrige deler er pukket og har naturlig drenering. Visuelle forhold tilsier normale gode forhold for avrenning.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 Etasje	92	92	0	Stue/kjøkken , Soverom , Omkledningsrom , Bad	
1 Etasje	116	87	29	Soverom , Soverom 2, Gang , Bad , Vaskerom , Stue , Soverom 3	Bod , Garasje
Sum	208	179	29		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I område hvor det er tegnet inn kjøkken i 1 etg er det idag bygd et soverom

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2023	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Terje Jochumsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	431	140		0	372.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leireveien 300

Hjemmelshaver

Javnes Christin, Jochumsen Terje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	14.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HI2038>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 431 Bnr.: 140 Fnr.: Snr.:

Adresse: Leireveien 300

Areal i m²: 372

Anm.:

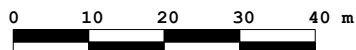
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 08.06.2023

Sign.: Suzana Rijic





EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 431 Bnr.: 159 Fnr.: Snr.:

Adresse:

Areal i m²: 5854,7

Anm.:

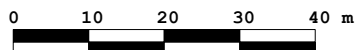
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

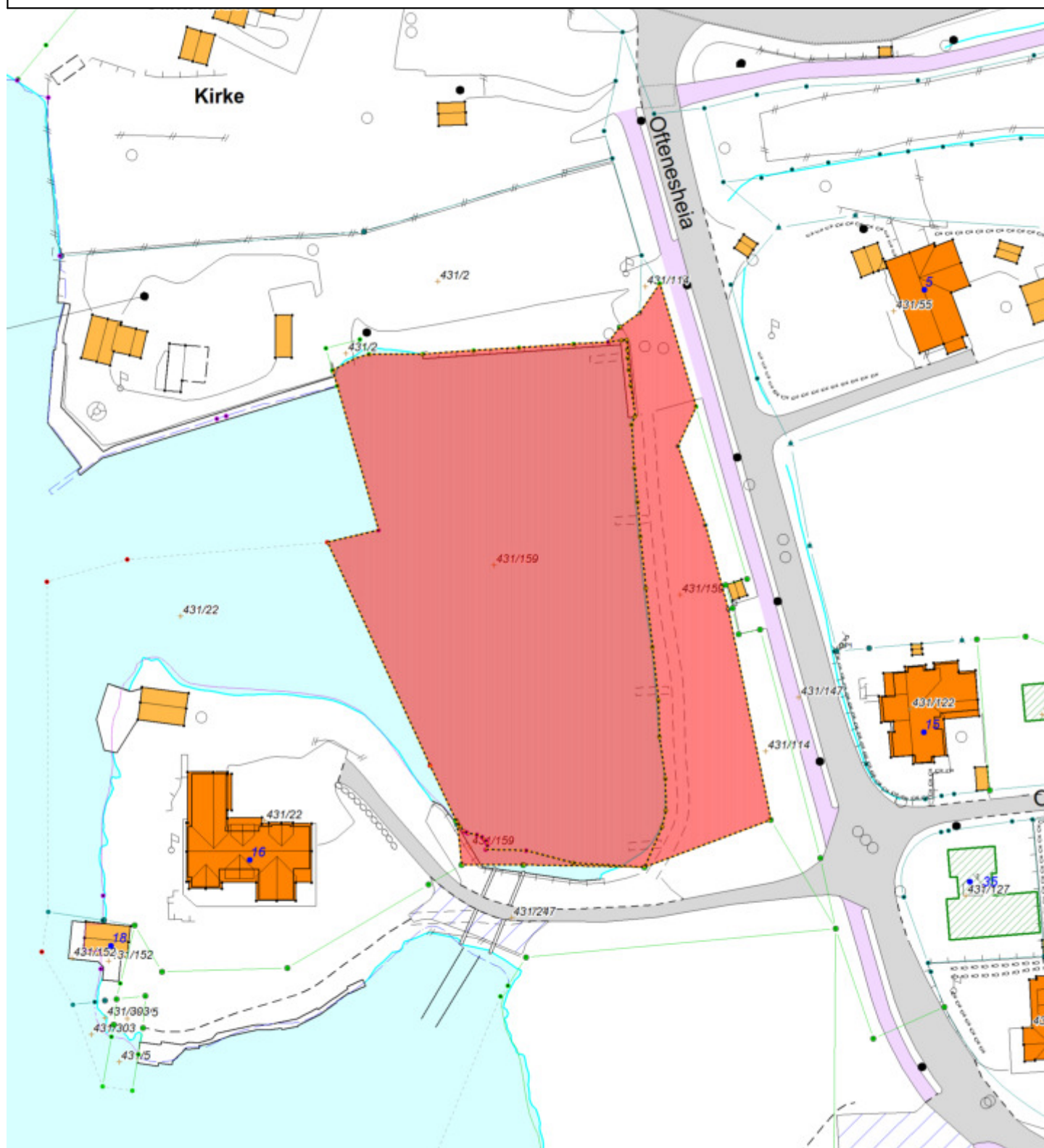
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 09.06.2023

Sign.: Anita Raustøl





SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

SELEBRO AS
Att. Ole Stenbro
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref: 2016/1397 -39401/2017	Saksbehandler: Terje Axelsen	Arkivkode: 31/140	Dato: 14.09.2017
------------	-----------------------------------	---------------------------------	----------------------	---------------------

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr: 500/17	Behandlet i: Plansjefen
-------------------	----------------------------

Byggested:	Leireveien 300, 4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	31/140
Tiltakshaver:	MUR I SØR EIENDOM AS	Adresse:	Østre Lohnelier 84, 4640 SØGNE
Søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25, 4638 KRISTIANSAND

Tiltakets art: Enebolig med garasje

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.

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Kopi:
MUR I SØR EIENDOM AS Østre Lohnelier 84 4640 SØGNE
GIS-avdelingen, her
Ingeniørvesenet, her



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

SELEBRO AS
Att. Ole Stenbro
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2016/1397 -39297/2017	Terje Axelsen	31/140	14.09.2017

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3

Saksnr:
497/17

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested: Leireveien 300, 4640 SØGNE
Tiltakshaver: MUR I SØR EIENDOM AS
Søker: Selebro AS

Gnr/Bnr: 31/140
Adresse: Østre Lohnelier 84, 4640 SØGNE
Adresse: Strandåsen 25, 4638
KRISTIANSAND

Tiltakets art: Endret takform på bolig

Vedtak:

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-3 godkjennes søknad om endring, mottatt kommunen den 13.09.2017.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonskart.

Det søkes om å endre takform fra saltak til flatt tak. Boligens høyde reduseres med 1,7 meter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Med hilsen

Glenn O. Austegard
Leder arealenheten

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er mottatt: 13.09.2017

Søknad om endring

Det søkes om endring av tillatelse datert 03.03.2017, saks nr. 162/17.

Det søkes om å endre takform på bolig på GB 31/140 fra saltak til flatt tak. Boligens høyde reduseres med 1,7 meter. Endringen gjøres for å tilpasse tiltaket til boligen på nabotomta GB 31/141. De to boligene blir nå tilnærmet like i utforming.

Boligens planløsning skal ikke endres.

Bebyggd areal eller bruksareal endres ikke som følge av endringen.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til fore-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltaksøver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og arbeidsmetoder, blir også ivarettatt.

Spesielle forhold:

Endringen er allerede gjennomført, og det søkes om tillatelse i ettertid. I vedlagt redegjørelse sies det at utformingen er foretatt i dialog med naboer for å redusere høyden, og for å sikre en enhetlig utforming av eiendommene GB 31/140 og GB 31/141.

Plantegning av første etasje viser at inngangsplanet er tilgjengelig og innehar alle hovedfunksjoner. Ansvarlig søker opplyser at kjøkken i første etasje ikke skal bygges på nåværende tidspunkt. Administrasjonen anser imidlertid at kravet om tilgjengelighet likevel er oppfylt ved at det er dokumentert at vann og avløp er ført fram, og at kjøkken enkelt kan monteres i ettertid.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til boligformål i bebyggelsesplan/detaljreguleringsplan for Oftenes, gnr. 31/bnr. 24. Reguleringsplanen er egengodkjent 06.05.2009.

Mindste endring av bebyggelsesplan/detaljreguleringsplan er vedtatt av Plan- og miljøutvalget den 01.03.2017, jfr. sak nr. 25/17.

Estetiske krav:

Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Byggetomten:

Ingen endring.

Beliggenhet og høydeplassering:

Byggenes beliggenhet endres ikke. Heller ikke høydeplasseringen. Taket senkes ca. 1,7 meter i forhold til opprinnelig omsøkt.

Påvisning utføres av eget ansvarlig foretak som er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

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. Foretak som benytter underleverandører eller undersentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Tilsyn:

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningsloven, har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler unbedres.

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, Arealenheten, byggesak, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gyldighet:

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes.

Virkningene av at fristen oversites, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 1538,-. Regning blir sendt separat

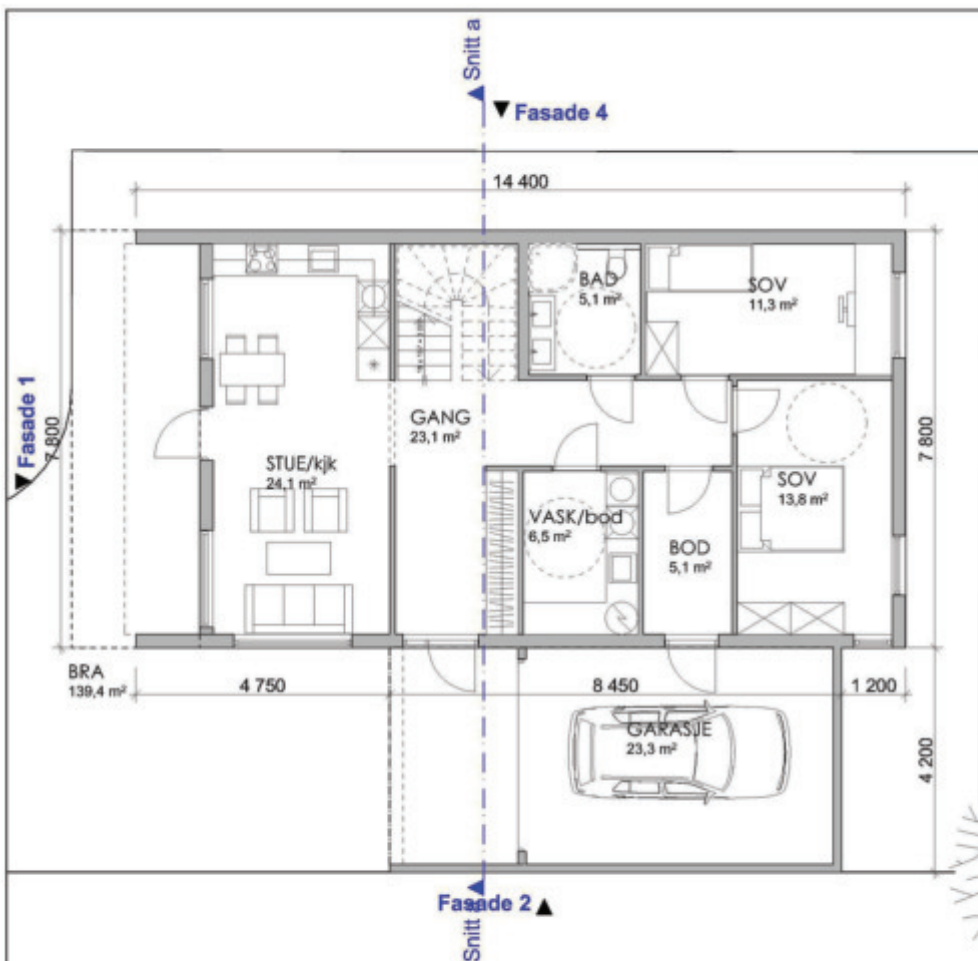
Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende merarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Vedlegg

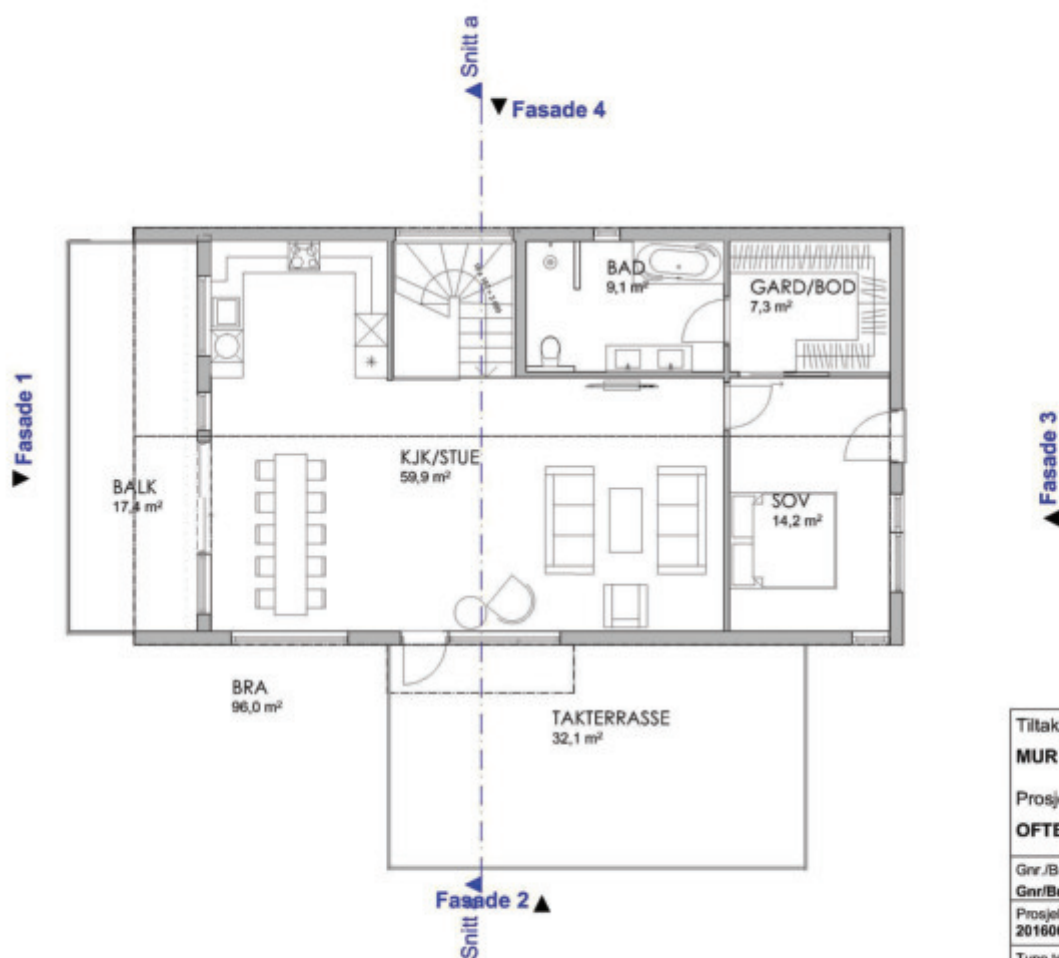
- 1 Plan 1. Etasje
- 2 Plan 2. Etasje
- 3 Saittegning
- 4 Fasadetegning

Kopi til:

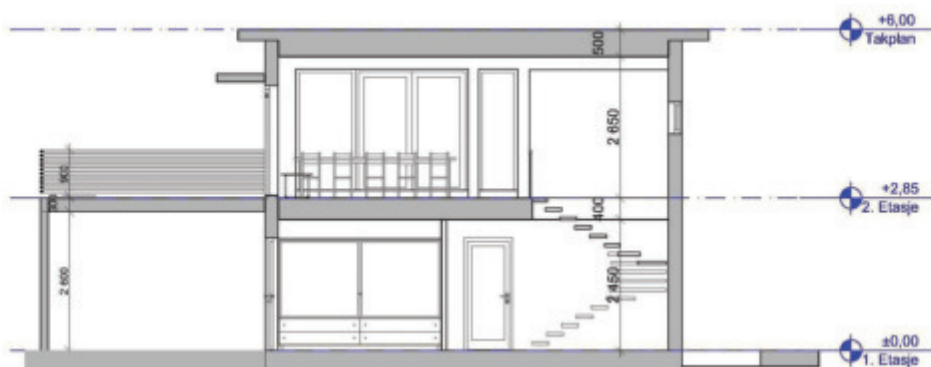
MUR I SØR EIENDOM AS Østre Lohneier 84 4640 SØGNE



Tiltakshaver		
MUR I SØR EIENDOM AS		
Prosjekt		
OFTENES TOMT 300		
Gnr./Bnr./Festnr.:	Gnr./Bnr./Festnr	Filnavn: OFTENES TOMT 300.gn
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Dato:
2016063	A20-1	02.03.17
Type tegning:	Målestokk:	
Plan 1. Etasje	1:100	



Tiltakshaver		
MUR I SØR EIENDOM AS		
Prosjekt		
OFTENES TOMT 300		
Gnr./Bnr./Festlenr.:		Filnavn:
Gnr/Bnr/Festenr		OFTENES TOMT 300.gn
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Dato:
2016063	A20-2	02.03.17
Type tegning:	Målestokk:	
Plan 2. Etasje	1:100	



Tiltakshaver MUR I SØR EIENDOM AS		
Prosjekt LEIREVEIEN TOMT 302-		
Gnr./Bnr./Festnr.: Gnr/Bnr/Festenr	Filnavn: OPTENES TOMT 302 m skisse2d.dwg	
Prosjektnr.: 2016063	Tegningsnr.: A30-1	Dato: 31.03.17
Type tegning: Snitt A	Målestokk: 1:100	



Tilbehør MUR I SØR EIENDOM AS		
Prosjekt LEIREVEIEN TOMT 302- Adresse 0000 Sted		
Giør det Plottet: GrøntFestnet		Plottet OPPTAK TOMT 302- Plottet:
Prosjektid 2016063	Tegningsnr A40-1	Dato 31.03.17
Type tegning Fasader NV og SV		Metriske 1:100



1:100



1:100

Tilbehør MUR I SØR EIENDOM AS Prosjekt LEIREVEIEN TOMT 302- Adresse 0000 Sted		
Gnr./Snr./Festn.: Gnr.01/Festn.01		Følger OFFISERT TOMT 302- 00000000
Prosjektid: 2016063	Tegningsnr.: A40-2	Dato 31.03.17
Type tegning: Fasader NØ og SØ		Målestokk 1:100



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

KJELLANDSHEIA AS

Postboks 983
4682 SØGNE

Deres ref:

Vår ref:
2012/1145 -50922/2018

Saksbehandler:
Mette Erklev

Arkivkode:
31/2

Dato:
26.11.2018

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr:
589/18

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested: Ofte nes, 4640 SØGNE
Tiltakshaver: REPSTAD EIENDOM AS
Søker: VIANOVA KRISTIANSAND AS

Gnr/Bnr: 31/2
Adresse: Postboks 983, 4682 SØGNE
Adresse: Postboks 541, 4665
KRISTIANSAND S

Tiltakets art: Småbåthavn

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.

Mette Erklev
fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Protokoll fra årsmøte i sameiet Oftenes båthavn.

Møtet ble holdt mandag 12.06.23. kl 17:30-18:30

Sted: Oftenesheia 83 hos Vidar Aamodt.

1. KONSTITUERING

- a) Innkalling ble godkjent med registrering av oppmøte og fullmakter. 6 stk. deltok på møte.
- b) Vidar Aamodt ble valgt til møteleder og Bjørn Stephansen referent.
- c) Møteleder ble valgt til signering av protokoll sammen med Vidar Kartevoll.

2. GJENNOMGANG AV REGNSKAP FOR 2022

Regnskapet for 2022 ble gjennomgått og godkjent.

Overskudd kr 68 823,- Totale inntekter 144 542,-

For 2022 ble det innbetalt kr 750,- pr plass for fremtidig vedlikehold, mudring og lignende. De som bruker landstrøm hele året skal betale 300,- ekstra. Dette gjelder også for de som leier båtplass.

3. FORSLAG TIL BUDSJETT 2023

Forslag til budsjett 2023 ble gjennomgått og godkjent.

Budsjettresultat for 2023 viser overskudd på kr 6 149,-

4. VALG AV STYRET- styret ble enstemmig gjenvalgt.

- 1) Vidar Aamodt valgt som styreleder for 1 år
- 2) Magnar Daland valgt som styremedlem for 1 år
- 3) Terje Jochumsen valgt som styremedlem for 1 år

5. INNKOMNE FORSLAG/SAKER

Ingen innkomne forslag.

6. EVENTUELT

Bjørn S sjekker pris for plenklipping med PS Anlegg som har ansvar for plenklipping på kvartalslekeplassen.

Det ble tatt opp om det er behov/nødvendig med kameraovervåking av båthavna. Besluttet at dette ikke var nødvendig pr nå, men det kan ordnes relativt raskt om det er ønskelig.

12.06.23.

.....
Vidar Kartevoll


.....
Vidar Aamodt

SAMEIET OFTENES Båthavn

REGNSKAP 2022 Budsjett 2023

Inntekter	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Sum kontingent solgte og utleide plasser	kr 51 185	kr 71 400	kr 64 505	kr 65 000
Vedlikehold, engangs betaling kr 750 pr plass		kr 57 000		
Fakturert strøm	kr 17 412	kr 22 133	kr 22 133	kr 13 485
Sommerstrøm kr 300 pr stk			kr 900	kr 900
Engangstilskudd			kr 57 000	
Renteinntekter	kr 6		kr 4	100
Sum inntekter	kr 68 603	kr 150 533	kr 144 542	kr 79 485
Kostnader				
Plenklipping	kr 11 876	kr 12 000	kr 11 000	kr 12 000
Strøm	kr 36 067	kr 40 000	kr 21 036	kr 30 000
Forsikring	kr 10 282	kr 10 796	kr 10 796	kr 11 336
Kommunale gebyrer	kr 7 227	kr 7 500	kr 8 460	kr 10 000
Diverse	kr 6 303	kr 50 000	kr 24 427	kr 10 000
Sum kostnader	kr 71 755	kr 120 296	kr 75 719	kr 73 336
Resultat	kr -3 152	kr 30 237	kr 68 823	kr 6 149

BALANSE

	Eiendeler	Gjeld og egenkapital
Bank	kr 61 668	kr 98 488 Egenkapital
Fordringer	kr 41 308	kr 4 488 Leverandørgjeld
Sum	kr 102 976	kr 102 976 Sum

Søgne, 31.05 2023

Vidar Aamodt

Terje Jochumsen

Magnar Daland

Regnskap 2022

Inntekter	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	RE	Sum 2022
Sum kontingent												kr 27 370	kr 37 135	kr 64 505
Sommerstrøm												kr 900		kr 900
Fakturert strøm					kr 18 986									kr 18 986
Ikke innbetalt, fakturert strøm					kr 3 147									kr 3 147
Engangsbetaling												kr 23 250	kr 33 750	kr 57 000
Sum inntekter	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 22 133	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 51 520	kr 70 885	kr 144 538
														kr -
Kostnader														kr -
Plenklipping						kr 4 125	kr 2 750		kr 1 375	kr 2 750				kr 11 000
Strøm													kr 21 036	kr 21 036
Forsikring													kr 10 796	kr 10 796
Kommunale avgifter													kr 8 460	kr 8 460
Diverse		kr 3 596				kr 19 500							kr 1 331	kr 24 427
Sum kostnader	kr -	kr 3 596	kr -	kr -	kr -	kr 23 625	kr 2 750	kr -	kr 1 375	kr 2 750	kr -	kr -	kr 41 623	kr 75 719
														0
Resultat	kr -	kr -3 596	kr -	kr -	kr 22 133	kr -23 625	kr -2 750	kr -	kr -1 375	kr -2 750	kr -	kr 51 520	kr 29 262	kr 68 819

Fordringer 31.12.22

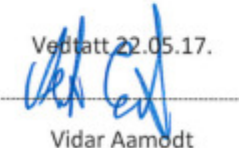
Vidar Andersen	kr	2 475
Jorunn Andersen	kr	340
Sigbjørn Endresen	kr	332
Repstad Eiendom	kr	33 750
Aamodt Bygg	kr	750
Frank Fredriksen	kr	730
Arne Chr Andersen	kr	750
Margrethe Aamodt	kr	750
Jan Erik Andersen	kr	750
magnar Daland (2021)	kr	1 496
Mur i Sør as	kr	750
Dag Drivdal	kr	-50
Dragvoll	kr	-1 515
Sum		kr 41 308

Reglement for Oftenes båthavn

Enhver eier og person som benytter båtplass plikter å sette seg inn i reglementet og følge dette.

1. Samtlige med tilknytning til Oftenes båthavn skal gjøre sitt beste for at havna fremstår ordentlig, trivelig og funksjonell. All bruk skal være hensynsfull.
2. Båtplassene er merket med nummer. Navn og telefonnummer til styremedlemmene skal være oppslått i båthavna. Styrets leder skal ha oversikt over eiere og eventuelle leietakere i båthavna.
3. Kjør forsiktig og med lav hastighet i havnen.
4. Eiere og brukere av båthavnen skal straks melde fra til styret hvis det skjer skade på bryggene eller annet utstyr som tilhører Oftenes båthavn.
5. Det er ikke lov å kaste avfall, tømme olje eller annet forurensende materiell i båthavnen.
6. Løse gjenstander, som for eksempel ledninger, joller, gummibåter eller lignende må ikke legges på bryggene eller forlates på steder hvor dette er til hinder eller sjenanse for andre. Lagring på bryggene er kun tillatt midlertidig og i tilknytning til transport til og fra båtplassen.
7. Alle båteiere skal sørge for regelmessig tilsyn av båten. Hvis det oppstår spesielle værforhold, må båteieren forsikre seg om at alt er i orden.
8. Sameiet er ikke ansvarlig for skader utover de som dekkes av forsikringen av flytebryggene.
9. Joller/gummibåter må ikke være fortøyd slik at de er til hinder for havnas trafikk.
10. Normalt strømforbruk til forefallende arbeid og lignende inngår i felleskostnadene. Dersom det er behov for liggestrøm/varmeovn og lignende skal dette avtales med styret i forkant.
11. Det er viktig med god parkeringspraksis! Det må ikke parkeres langs veien, på asfaltert areal for båtvaske eller andre steder som skaper ulempe for beboere og annen trafikk. Skilting og andre anvisninger må respekteres! Det er ikke lov å parkere på asfaltert areal ved bryggen, kun av- og pålessing og båtvaske. Det er meget viktig at dette respekteres, da grunnforholdene på dette arealet ikke tåler parkering av tunge kjøretøy.
12. Enhver overdragelse av båtplass og internt bytte av plass skal meldes til styret.
13. Klager vedrørende brudd på reglementet eller andre forhold i båthavnen rettes og behandles av styret. Årsmøtet er ankeinstans.
14. Sameiet har ansvar for vedlikehold av eiendommen med påstående installasjoner.
15. Styret for 2017 består av:
 - Vidar Aamodt – styreleder. Tlf 918 19400 // e-post: vidar@aamodthus.no
 - Margrethe Stubstad
 - Jan Erik Andersen

Vedtatt 22.05.17.


Vidar Aamodt
Styrets leder

VEDTEKTER OG SAMEIEAVTALE FOR SAMEIET OFTENES BÅTHAVN

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 31 bnr. 159 i Søgne kommune ("Eiendommen").

Sameiets vesentligste eiendel er eiendommen inkludert bryggene som er beliggende på Eiendommen. Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("Sameiebrøken"). Den enkelte sameiers eierbrøk avhenger av størrelsen på båtplassen.

2. Bruk av Eiendommen

Hver sameier skal ha rett til bruk av Eiendommen med de begrensninger som følger av herværende vedtekter/sameieavtale. Hver sameier eier sin bestemte båtplass. Fordelingen av båtplassene fremgår av egen oversikt som oppbevares og til en hver tid holdes oppdatert av Sameiets styre. Endring av båtplass kan ikke skje uten sameiers skriftlige samtykke.

3. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av båthavnen, øvrige installasjoner på Eiendommen og Eiendommen for øvrig besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv.

Renhold og opprydding mv. etter egen bruk av Eiendommen, samt vedlikehold av fortøyningsmateriell, mv. på den enkelte sameiers tildelte båtplass, besørges av den enkelte sameier for egen regning.

4. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder over og kan overdra og pantsette sin ideelle sameieandel.

Salg eller annen overdragelse av andeler i sameiet utløser ikke forkjøpsrett.

5. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond). Hvis en sameier ikke betaler det fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid, og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameieavtalen, og gir sameiet rett til å inndrive forfalte beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler.

Inntekter av Eiendommen, skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7.1 Sameiermøtet - Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

I sameiermøtet gis hver båtplass 1 stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Styret skal på forhånd, og minst fire uker før møtet, varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst tre dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

- a) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- b) Velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse - Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8.1 Styret - Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av mellom tre og fem medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse, og med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet likevel samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om utløsning etter vedtektenes pkt. 17.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Utad tegnes sameiet av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

12. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

14. Revisjon

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor. Revisor velges eventuell, jf. første avsnitt, av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Mislighold - Utløsning

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameieloven § 13.

16. Oppløsning

En sameier kan ikke kreve sameiet oppløst. Sameieloven § 15 gis ikke anvendelse.

17. Sameieloven

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

18. Særskilte bestemmelser

- Båtplasseier som ikke bor i gangavstand fra båthavnen, må dokumentere avtale om parkeringsplass i nærområdet.
- Da manøvreringsareal mellom bryggene er begrenset, tillates maks båtlengde 10 meter.

Vedtatt 27.04.16.



Jan Erik Andersen
Styreleder



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Leireveien 300

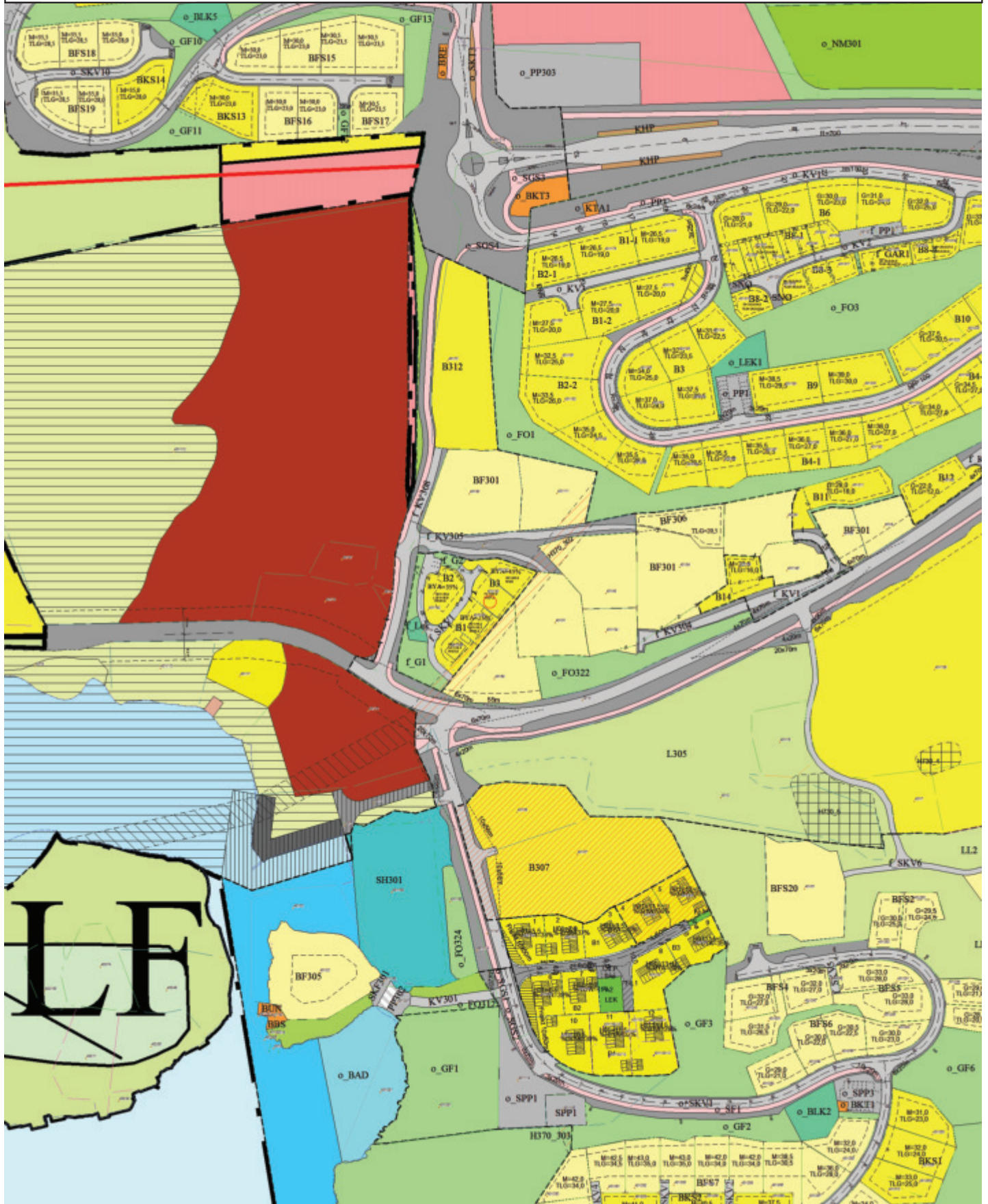
Dato: 08.06.2023

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



DETALJREGULERINGSPLAN FOR GNR 31 BNR 24, OFTENES, SØGNE KOMMUNE

PLAN ID. NR. 20090506

Dato 16. februar 2017

Vedtatt ved mindre endring 01.03.17.

1. Rekkefølgekrav (pbl § 12-7 nr. 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer for hele området. Tekniske planer for opparbeidelse av felles atkomstvei skal også omfatte sideterreng med murer og skråninger.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse, skal gjerde i fellesområdet f_G1 mot fylkesvei være oppsatt.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse, skal gang-/sykkelvei fra avkjørsel til Sørskog og frem til Samfundets skole være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse, skal sandlekeplass f_Lek være ferdig opparbeidet.

2. Fellesbestemmelser

Planen skal tilrettelegge for nye boliger med tilhørende anlegg på eiendommen gnr 31 bnr 24.

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal vises i søknad om byggetillatelse, selv om disse arbeider ikke skal utføres samtidig med boligen.

3. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1. Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor felt B1 kan det oppføres 2 boligbygg med én boenhet per bygg.

Innenfor felt B2 kan det oppføres 1 boligbygg med én boenhet.

Innenfor felt B3 kan det oppføres 2 boligbygg med én boenhet per bygg.

3.1.2 Tilgjengelighet

Alle nye boenheter skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

3.1.3 Utnyttelse

For felt B1 tillates maks. bebygd areal BYA = 25 %.

For felt B2 tillates maks. bebygd areal BYA = 35 %.

For felt B3 tillates maks. bebygd areal BYA = 45 %.

3.1.4 Høyder

Bygningenes maksimale mønehøyde M og laveste høyde for o.k. ferdig gulv i underetasje U01 og hovedetasje H01 fremgår av plankartet.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

4.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-5 nr. 2)

Vei f_SKV1 skal være felles privat avkjørsel/atkomstvei for felt B1 – B3. Felles søppeloppstilling og gjesteparkeringsplass inngår i f_SKV1.

Eiendommen gnr 31 bnr 69 gis rett til bruk av felles privat atkomstvei til sin eiendom.

5. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

5.1 Fellesområde f_G1

Felles privat grøntanlegg f_G1 m/ sandlekeplass f_Lek skal være felles for felt B1, B2 og B3. Areal for snøopplag tillates avsatt i fellesområdet.

Skrenter sikres med gjerde. Areal for lekeplass skal gjerdes inne.

5.2 Fellesområde f_G2

Felles privat grøntanlegg f_G2 2 skal være felles for felt B1, B2 og B3. Areal for snøopplag tillates avsatt i fellesområdet.

6. Hensynssoner (pbl § 12-6)

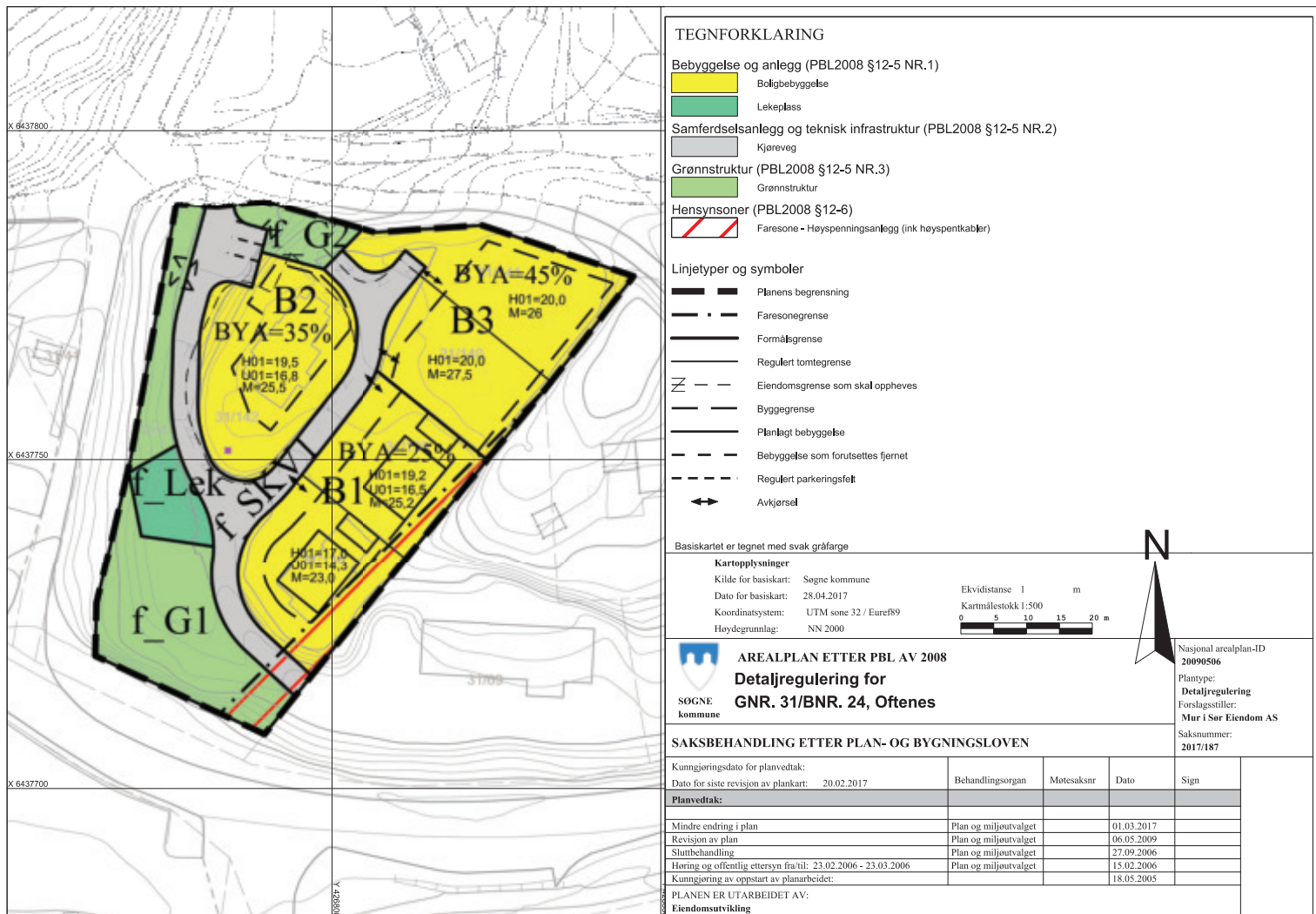
6.1 Faresone - høyspenningsanlegg

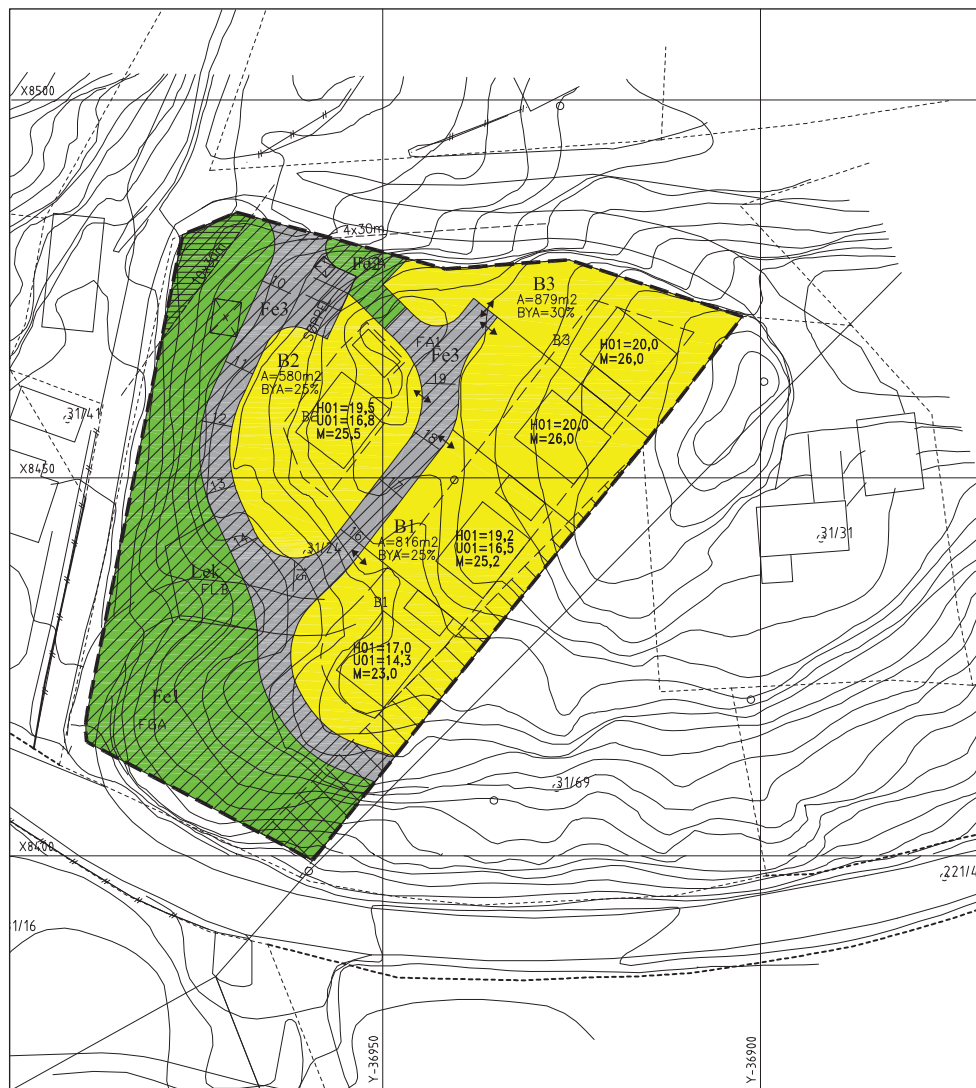
Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen.

Kristiansand 15. september 2005

Sist revidert per 16. februar 2017

Eiendomsutvikling Knut Gundersen





TEGNFORKLARING

PBL §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

5. FAREOMRÅDER

HØYSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONER VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

FELLES VEI/PARKERING

FELLES LEKEAREAL

FELLES GRØNTAREAL

STREKSYMBOLER

PLANENS BEGRENSNING

FORMÅLSGRENSE

REGULERT TOMTEGRENSE

GRENSE FOR FAREOMRÅDE

GRENSE FOR RESTRIKSJONSOMRÅDE

BYGGEOMRÅDE

FRISIKTLINJE I VEGKRYSS

OMRIS AV PLANLAGT BEBYGGELSE

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

AVKJØRSEL

Horisontal skala 1:500

Målestokk: 1:500 [A3]

B	Rev. etter vedtak Plan- og miljøutvalget 06.05.09	25.05.09	KG		
A	Revidert etter offentlig høring 12.06.06	22.06.06	KG		
Rev.	Revisjon gjelder	Date	Endret av	Kontr. av	Geddy av

Bebyggelsesplan for:

OFTENES GNR.31/BNR.24

SØGNE KOMMUNE

Utlarbeidet for:

Mur i Sør Eiendom AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningeloven	Saksnr.:	Date:	Saksbeh.:
Melding om oppstart		18.05.05	
1. gangsbehandling i planutvalget		15.02.06	
Offentlig ettersyn		23.02-23.03.06	
Sluttbehandling i planutvalget		27.09.06	
Plan og miljøutvalget		06.05.09	

Informasjon for oppdragsveileder:

Anex.:	Arkiv nr.:	PROF nr.:	Anex. KG	Tegnet av: KG	Arkiv nr. 2622	Rev.
--------	------------	-----------	----------	---------------	----------------	------

Utlarbeidet av:



09.09.2005

B



Saksframlegg

Vedtak om mindre endring av detaljregulering for Oftenes GB 31/24 - Plan ID 20090506

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
25/17	Plan- og miljøutvalget	01.03.2017

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, vedtas mindre endring av detaljregulering for Oftenes GB 31/24 – Plan ID 20090506. Endret plankart og bestemmelser framgår av vedlegg 1 og 2.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 01.03.2017

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak.

Plan- og miljøutvalget fattet enstemmig vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd, vedtas mindre endring av detaljregulering for Oftenes GB 31/24 – Plan ID 20090506. Endret plankart og bestemmelser framgår av vedlegg 1 og 2.

Bakgrunn for saken:

Eiendomsutvikling Knut Gundersen har på vegne av Mur i Sør ved Tom Arne Aamodt søkt om mindre endring av reguleringsplanen for Oftenes GB 31/24, jf. søknad i vedlegg 3 og 4.

Omsøkte endring:

De omsøkte endringene omfatter endring av utnyttelsen av felt B3 og justering av veien inn i feltet i tråd med slik den er opparbeidet, illustrert på kart til søknaden i vedlegg 4. For felt B3 omfatter endringen en utvidelse av byggegrensene to meter mot øst, vest og nord. Det søkes også om endring av tillatt mønehøyde fra kote 26 til kote 27,5 og økt utnyttingsgrad fra maks BYA = 30 % til maks grunnflate for boliger tilsvarende BYA på 170 m², innenfor samme felt. Dette tilsvarer ca. BYA = 45 % etter justering av planen inklusiv mulighet for noe overbygde uteoppholdsarealer, veranda m.m.

Høring:

Administrasjonen sendte forslag til endring på begrenset høring til myndigheter og grunneiere innenfor planområdet og naboer til planområdet den 24.01.17. Det kom inn 3 innspill til høringen (vedlegg 7, 8 og 9). Innspillene er oppsummert under:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, brev datert 30.01.17.

Fylkesmannen mener søknaden i første rekke angår lokale plan- og miljøhensyn vi normalt ikke uttaler oss om. Vi har derfor ikke spesielle merknader til at søknaden behandles som en mindre vesentlig endring.

Vest-Agder fylkeskommune, brev datert 31.01.17.

Fylkeskommunen har ingen merknader til foreslåtte endringer.

Cecilie Nilsen og Arve Moltumur, eier av B2 (Leireveien 304), e-post datert 09.02.17.

Forslag til endring om å flytte veitrasé inn på tomt B2 vil få konsekvenser for utnyttelsesgraden på tomten. Dette vil kunne medføre vanskeligheter med å få godkjent fremtidig søknad om utbygging (garasje/bod) på eiendommen.

Dersom deler av tomten til B2 reguleres til veiformål bes det om at BYA på tomt B2 økes til 35 % for å sikre at endring i reguleringsplanen ikke vil begrense mulighetene for tomten vår. Dette vil også sikre likebehandling av tomt B2 og felt B3.

Foreslåtte endring for B2 er forelagt Fylkesmannen, fylkeskommunen og naboer til eiendommen. Fylkesmannen og fylkeskommunen har gitt tilbakemelding om at de ikke har merknader til at utnyttingsgraden for B2 økes fra maks BYA = 25 % til 35 %. Det er også bekreftet fra naboer til B2 at disse ikke har merknader til foreslåtte endring.

Administrasjonens vurdering:

Etter plan- og bygningsloven § 12-14, er det åpnet opp for at det kan gjøres mindre endringer av planer. Mindre endringer er endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. De omsøkte endringene gir rom for økt utnyttelse av B2 og B3 i reguleringsplanen. I tillegg omfatter endringen en justering av grensen mellom veiformål og boligformål i tråd med eksisterende situasjon, samt tilpasning til avgrensningen av områdereguleringsplanen for Kjellandsheia syd mot vest. Justert plan vises på kartutsnittet under med flyfoto over eksisterende situasjon rundt. Samfunnet skole ligger vest for området og Leireveien ses sør for planområdet.



Tomtene innenfor B3 er planert ned til ca. kote 19 i tråd med gjeldende plan hvor laveste høyde på ferdig gulv i hovedetasjen er satt til kote 20. Det er ikke åpnet for underetasje i B3. Øst for B3 er det en høyde med topp på ca. kote 25. Høyden ligger mellom planlagt bebyggelse i B3 og eksisterende bolig sørøst for B3. Selv om byggegrensen flyttes to meter nærmere boligen som ligger sørvest, vil ikke endringen få negative konsekvenser for denne eiendommen. Bakenforliggende bolig, nord for B3, ligger på samme høyde som B3 ca. 40 meter fra planlagte bolig. Avstanden mellom bebyggelsen er stor og to meter justering av byggegrensen mot nord og økt tillatt mønehøyde på 1,5 meter, vurderes ikke å ha noen negativ konsekvens for eksisterende bolig i nord. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt å bygge ca. 132 m² BYA per tomt i B3. Ved den økte utnyttingsgraden gir planen rom for BYA på ca. 190 m² innenfor B3. For B2 endres tillatt BYA fra ca. 145 til ca. 200 m². Denne utnyttelsen er i tråd med tilstøtende områder til planen.

Tomtestrukturen og antall enheter i planen videreføres som i gjeldende plan. Det har ikke kommet inn negative merknader til endret utnyttelse av planen. Arealenheten vurderer at de omsøkte endringene er innenfor hovedtrekkene i planen og kan behandles som en mindre endring av planen.

Gjeldende plan er utarbeidet etter plan- og bygningsloven fra 1985 (vedlegg 5 og 6). I og med at endringene omfatter flere justeringer av plankartet, er både plankartet og bestemmelsene (vedlegg 1 og 2), oppdatert med formål i tråd med gjeldende plan- og bygningslov.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldloven §§ 8 - 12, og vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Området er bebygget med bolig og er planert ut til

boligtomter. Det er ikke registrert sårbare eller truede arter eller naturtyper innenfor omsøkte område. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok jf. naturmangfoldloven § 8. Det anses ikke som nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Oppdatert plankart
- 2 Oppdaterte bestemmelser
- 3 Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Oftenes - GB 31/24
- 4 Illustrasjon av omsøkte endringer av plankart
- 5 Gjeldende plankart
- 6 Gjeldende bestemmelser
- 7 Fylkesmannens uttalelse til søknad om mindre endring av reguleringsplan for Oftenes - GB 31/24 - Plan ID 20090506
- 8 Merknad til mindre endring av reguleringsplan for Oftenes - GB 31/24 - Plan ID 20090506
- 9 Merknader til søknad om mindre endring av reguleringsplan for Oftenes - GB 31/24 - Plan ID 20090506



Saksframlegg

Klagebehandling - mindre endring av reguleringsplanen for Oftenes GB 31/24 - Plan ID 20090506

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
77/17	Plan- og miljøutvalget	26.04.2017

Rådmannens forslag til vedtak:

Klagen på vedtaket av mindre endring av reguleringsplanen for Oftenes GB 31/24 – Plan ID 20090506 tas til følge. Maks mønehøyde for den nordligste tomte i felt B3 reduseres fra kote 27,5 til kote 26.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 26.04.2017

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak.

Plan- og miljøutvalget fattet enstemmig vedtak.

Vedtak:

Klagen på vedtaket av mindre endring av reguleringsplanen for Oftenes GB 31/24 – Plan ID 20090506 tas til følge. Maks mønehøyde for den nordligste tomte i felt B3 reduseres fra kote 27,5 til kote 26.

Bakgrunn for saken:

Plan- og miljøutvalget vedtok mindre endring av reguleringsplanen for Oftenes GB 31/24 i møte den 01.03.17. Særutskrift fra behandlingen, vedtatt plankart og bestemmelser ligger vedlagt i vedlegg 1 – 3.

Tormod Klungeland, eier av GB 31/50 klager i brev datert 20.03.17. (vedlegg 4) på vedtaket. Klagen gjelder endret tillatt mønehøyde på bebyggelsen i byggeområde B3 i reguleringsplanen. Tiltakshaver og klager har i ettertid kommet til enighet om en løsning som klager kan akseptere. Klager bekrefter i e-post datert 27.03.17. (vedlegg 5), at det kan aksepteres en løsning hvor det sørligste huset i felt B3 (Leireveien 300) kan ha mønehøyde på kote 27,5, mens mønehøyden for det nordligste huset i felt B3 (Leireveien 302) senkes til kote 26.

Saksutredning:

Klagen er framsatt av nabo til planområdet og mottatt innen klagefristen. Klageren vurderes å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Klager skriver at han ikke har vært oppmerksom på den økte høyden på bebyggelsen, og derfor ikke har protestert på dette tidligere når han har mottatt nabovarsel. Videre skriver klager at han ikke har mottatt høringsdokumentene når endringene var på høring.

Klager påpeker at de som nabo i bakkant av planlagte bebyggelse vil miste sol, spesielt på vinter- og vårhalvåret, ved den økte mønehøyden på den nærmeste bebyggelsen, og at bygget vil framstå som en koloss. Videre påpekes det i klagen at høyden på bebyggelsen var et tema når planen ble utarbeidet i 2006 og endret i 2009. Klagen kan leses i sin helhet i vedlegg 4. Det er beklagelig at informasjonen om endringene av planen ikke har kommet fram til eier av GB 31/50 tidligere. Innspillene knyttet til høyden på bebyggelsen er relevante for vurderingene knyttet til de omsøkte endringene av planen. Boligen på GB 31/50 ligger lavere enn planlagte boliger i felt B3. Dette gjør at den nærmeste planlagte boligen vil kunne oppleves som noe ruvende og vil ta noe av utsynet fra bakenforliggende bolig, selv om avstanden mellom byggene blir over 20 meter.

Administrasjonen anbefaler at planen endres i tråd med klagers ønske, slik det framgår av e-post 27.03.17.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Særutskrift Vedtak om mindre endring av detaljregulering for Oftenes GB 31/24 - Plan ID 20090506
- 2 Vedtatt plankart
- 3 Vedtatte bestemmelser 01.03.17
- 4 Klage på vedtak - Oftenes GB 31/24 - Plan ID 20090506
- 5 Bekreftelse på enighet om foreslåtte endringer



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Liv Marit Wilhelmsen

Banksjef
Tlf.: 38 17 07 84
Mob.: 951 76 769
lmw@sor.no



Magne A. Utsogn

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 65
Mob.: 976 05 986
mau@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Leireveien 300, 4641 Søgne

Gnr. 431 Bnr. 140 og Gnr. 431 Bnr. 159 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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

Signatur

Dato/sted

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 Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

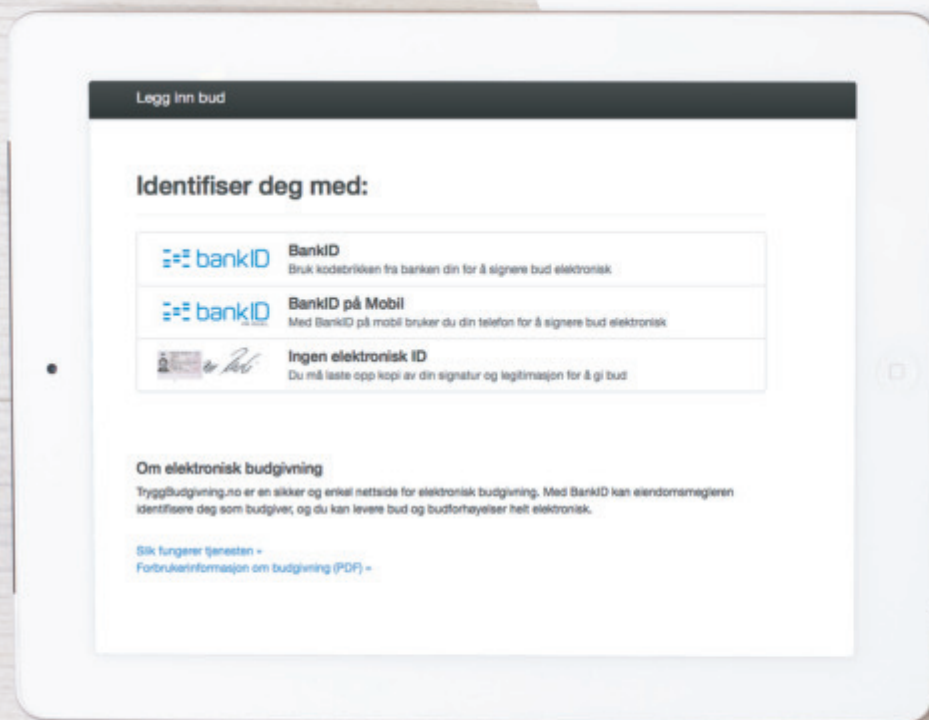
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. 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!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **90 02 00 59** | jon@sormegleren.no
| **SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22