

Ausviga 50

Søgne



Prisantydning: **kr 10 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Denne plassen må oppleves! En unik tomt



Stor tomt med en helt spesiell utsikt!

Unik havutsikt og all sol - Spektakulær sjøutsikt fra alle oppholdsrom, sjøbod og 3m båt plass - ikke boplikt

OMRÅDE

Søgne

ADRESSE

Ausviga 50, 4641 SØGNE

Prisantydning

kr 10 490 000,-

Omkostninger: **kr 279 750,-**

Totalpris: **kr 10 769 750,-**

Formuesverdi: **kr 1 229 645,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 325,- per år**

BRA-i: 209 m²

BRA-e: 51 m²

BRA Total: 260 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1998

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1272 m²



Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

900 20 059

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

AUSVIGA 50

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 430, bruksnummer 20 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 430, bruksnummer 170 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 209 m²

BRA - e: 51 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 260 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 124 m² Stue, Soverom, Gang, Soverom 2, Bod, Hall m/trapp, Bad, Entré, Vaskerom, Soverom 3

BRA-e: 4 m² Bod 2

1. etasje

BRA-i: 85 m² Toalettrom, Stue, Kjøkken

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Utvendig vedbod mot øst er ikke medtatt i arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1272 m²

Tomtebeskrivelse

Usedvanlig pent opparbeidet hage, hovedsaklig bestående av riktblomstrende planter og eviggrønne trær og busker som demper for vind og vær. Naturtomt på nordsiden av eiendommen, med egen liten skogssti.

Usjenert beliggenhet, mange private soner med benker og utemøbler.

Skifer i oppgangsparti, og på en av terrassene.

Mange lune steder som skjermer meget godt for vær og vind.

Beliggenhet

Beliggende i meget barnevennlig boområde rett ved sjøen og Søgnes flotte skjærgård. Nabolaget er rolig og her bor det flere barnefamilier med barn i alle aldre. Fra huset er det få minutter å gå ned til sandstrand og brygge hvor en har båtplass og sjøbod.

Fra boligen er det ca 3 km til Lunde sentrum med skole, barnehage, butikk, bensinstasjon, slakter, m.m. Fra Ausvigheia og inn til Lunde/Tangvall er det tilrettelagt med gang og sykkelsti. Litt videre derfra ligger Søgne sentrum Tangvall med alle fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Type takst

Boligsalgsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Selger har brukt eiendommen som hytte fra 1991 fram til 1998. Selger har bodd i boligen fra ombyggingen/påbyggingen i 1998 fram til d.d.

Våtrom

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Ny isolasjon lagt på kjølerør i kjøkkengulvet av Elektroverkstedet AS . Reparert via baderomstaket - tak reparert av byggmester Leif A. Karlsen. Utført i 2001.

Tak, yttervegg og fasade

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Vågsbygd Glasservice måtte bytte sju vinduer som et renholdsselskap hadde ødelagt glans/vindushinne på. Forsikrings sak. Utført i 2005.

Kjeller

8. Er det utført arbeid med drenering? Ja. Tomte-entreprenør Repstad Anlegg AS utførte nødvendig dreneringsarbeid da tomte ble planert. Siden da har alt fungert tørt og fint. Utført i 1998

Sopp og skadedyr

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Ikke hatt mus inne i selve boligen, men det har forekommet at mus har tatt seg inn i krypkjellerrom.

Innhold

Usedvanlig fin sjøutsikt fra alle tre terrasser.

Innglasset terrasse over garasje.

Usedvanlig pent opparbeidet hage, hovedsaklig bestående av riktblomstrende planter og eviggrønne trær og busker som demper for vind og vær. Naturtomt på nordsiden av eiendommen, med egen liten skogssti.

Usjenert beliggenhet, mange private soner med benker og utemøbler.

Skifer i oppgangsparti, og på en av terrassene.

Mange lune steder som skjermer meget godt for vær og vind.

Sjøutsikt fra alle oppholdsrom.

Eikeparkett i hele hovedetasje, samt trappeoppgang.

Flislagt hovedbad.

Parkett på hovedsoverom, tepper og fliser i øvrige rom.

Egen utvendig vedbod til husets fire peiser/ovner.

Usedvanlig godt vedlikeholdt eiendom.

Paviljong på terrasse utenfor kjøkken gir fin mulighet for utemåltider.

Sjøbod i fellesanlegg, ferdig panelt og innredet.

Båtplass, 3 meter, i gangavstand.

Medlemsskap i velforening, sjøbodlag og småbåthavnforening.

Ekstra parkeringsplass på grunneiendommen, gjesteplass, reserveplass til bil/båt/henger.

Meget kort vei til idrettsanlegg, badestrender og fantastisk flott turterreng i Kjellandsheia.

Underetasje: Stue, Soverom, Gang, Soverom 2, Hall m/trapp, Bad, Entré, Vaskerom , Soverom 3.

1.etasje- Toalettrom, Stue, Kjøkken

2 boder i huset samt utvendig vedbod.

Garasje

Arealer med beskrivelse

Primærrom: 203 kvm, Bruksareal: 213 kvm Sekundærrom: 10 kvm.

Bra. pr. etasje.: Underetasje: 85 m² - 1. etg. 128 m².

P-rom inkl: Underetasje- Stue, Soverom, Gang, Soverom 2, Hall m/trapp, Bad, Entré, Vaskerom , Soverom 3.

1.etasje- Toalettrom, Stue, Kjøkken

S-rom inkl.: 2 boder

Garasje:

Bra: 47 m² - S-rom: 47 m²

Utvendig vedbod mot øst er ikke medtatt i arealer

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

Det er små avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. I u.etasje er stue og rom innredet. På godkjente tegningene er rommene byggemeldt som hhv. arbeidsrom og bod.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 10.09.24, 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: Boligen er bygd i 1998. Opprinnelig var det en mindre hytte plassert på tomten. Deler av boligen er dermed en del av denne hytten. Gjenstående konstruksjon fra dette er i hovedsak kun deler av fundamenter, bjelkelag ned mot krypkjeller og reisverk. Ellers er bygningsmasse fra 1998. Boligen fremstår med god stand ut fra alder og bærer preg av å være jevnlig godt vedlikeholdt. Likevel har flere bygningsdeler alder og stedvis slitasje som tilsier at det må påregnes løpende vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Det er også en tilhørende sjøbod i anlegget nede ved båthavnen. Denne er kun oppmålt og ikke videre vurdert teknisk. Størrelse 9 kvm. BRA.

Garasje med støpt gulv, vegger og dekke. Taket er tekket med derbigum. På tilbakefylte deler er det montert grunnmursplast. Leddet garasjeport med el-åpner, funksjon ok ved befaringen. På ene langvegg mot nabo er betongvegg forblendet med utvendig trepanel. Garasje fremstår som solid og har i hovedsak normal slitasje. Garasje er kun enkelt kontrollert og beskrevet med samlebeskrivelse her. Se også bilder bakerst i rapporten.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Taktekking. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Takflater med skråtak er tekket med betongstein og underliggende papp. Tekking fra byggetid. Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd. Tekking holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.

Utvendig > Nedløp og beslag. Utvendige beslag fra byggetid. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Vinduer. Vinduer med trekarmer og isolerglass. Foruten 7 isolerglass som er skiftet er vinduer fra byggetid. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon, åpne - lukke. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. TG 2 settes grunnet alder. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre vinduene blir. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Utvendig > Dører. Ytterdører fra byggetid. Dørene fremstår med normal slitasje og er jevnlig vedlikeholdt. Funksjon ok. TG 2 settes grunnet alder. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre vinduene blir. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrasser over deler av boligen underetasje og garasjedel. Terrassebord og rekkverk av tre. Det er lagt kunstgress over garasjedel på dekke. Terrasser har underliggende tekking av derbigum. Tekking er fra byggetid (1998). Tekking er hovedsakelig skjult. Kun deler av tekking synlig ut mot ytterkanter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noe knirk i parkettgulver i øverste etasje. I område ved trapp og overgang mellom stue/kjøkken. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller

rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted. To piper i boligen. Elementpipe i del fra 1998 og teglpipe i den eldre delen. Ingen vesentlige sprekker registrert. Peiser med innsats i stue og vedovner montert. Fliser/plate på gulv med tilstrekkelig utstikk foran ildsteder. Rapport fremvist fra feier/tilsyn utført i 2015 uten bemerkelser. TG 2 på teglpipe av eldre dato grunnet alder og derav mulighet for svakhet i tetthet. Ingen tiltak angitt ut fra kontroll visuell kontroll.

Innvendig > Krypjkjeller. Det er krypjkjeller under deler av boligen. Adkomst via luke i grunnmur. I krypjkjeller er det synlig fjell på bakken sammen med noe sand, jord og steinmasser. Ingen synlige skader registrert. Ved fuktmåling i treverk ble det registrert noe forhøyede utslag, men det må påpekes at denne type utslag (19-20 vektprosent) ofte anses som vanlig i denne type krypjkjeller. Et noe fuktig miljø må kunne forventes i denne type krypjkjeller. Kun normale forhold registrert. Det bør unngås å lagre organisk materiale i krypjkjeller (planker ol). Ingen umiddelbare tiltak angitt ut fra forhold registrert ved befaring. Det gjøres oppmerksom på at krypjkjeller av erfaring er utsatt konstruksjon med tanke på fukt/kondens i treverk som grenser ned og inn mot terreng samt generelt fuktig miljø. Dersom det er behov eller ønskes et tørrere miljø kan det monteres plast/dampsperre på bakken og/eller etablere avfukteranlegg som vil regulerer luftfuktighet i krypjkjeller.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad. Ukjent løsning og type membran i rommet. Ingen synlig membranløsninger i noen av slukene. Enten er det benyttet underliggende membran med påstøp oppå eller så er det ikke lagt membran i overgang sluk/gulv. TG 2 settes grunnet alder og ukjent eller manglende membranløsning i selve slukene. Det gjøres oppmerksom på alder og påpekte avvik på membranløsning i sluker. Begge forhold tilsier at behov for oppgradering nærmere seg. Normal levetid på våtrom med denne type løsninger er 20-30 år.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad. Baderom inneholder dusjhjørne med skyvedører, innredning med vask, badekar og toalett. Vvs utstyr fungerte ok. TG 2 settes grunnet alder. Utskiftning etter behov eller ved renovering av rommet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom. Synlig belegg på gulvet som membran/tettesjikt i rommet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Sluk er plassert under bereder og har dermed vanskelig/ikke tilstrekkelig tilgang. Liten glipe i belegg hvor vannledning er ført opp gjennom gulvet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom. Innredning med vask og kran. Funksjon ok. TG 2 settes grunnet alder. Ingen umiddelbare tiltak angitt.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom. Ventil i vegg og åpnevindu. Rommet har kun naturlig avtrekk. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom. Parkett på gulvet. Tapet på vegger. Takplater i himling. Innredning med vask og toalett. Funksjon ok. Ventil i taket med naturlig avtrekk. TG 2 settes grunnet alder. Ingen tiltak angitt

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget

dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Beredere er plassert på vaskerom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereder er 15-25 år. Skiftes dersom behov/svikt.

Tomteforhold > Drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' . Synlig grunnmursplast registrert på tilbakefylt del Taknedløp ledes til drenerør på bakside. Ingen synlige eller målbare tegn til svikt i drenering registrert. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen tiltak angitt ut fra forhold registrert ved befarings. Holdes under jevnlig oppsyn.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Oppvaskmaskin, kjølehjørne på kjøkken, komfyr/ stekeovn/ koketopp medfølger i handelen.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS-70

Diverse

Det er en forutsetning med medlemsskap i Ausvigheia velforening for at man kan benytte seg av båtplass og sjøbod, samt øvrige fasiliteter i og rundt marinaen, eksempelvis den store og øverst beliggende fellessjøboden.

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 13 325

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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. 2.990,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 6.706,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter. Eiendomsskatt for sjøbod er inkludert i årskontingenten.

Formuesverdi primær

Kr 1 229 645

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 426 720

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Kontingent for sjøbulaget er kr 1.000,- pr år 2023
3 meter båtplass til Småbåthavna kr 2.100,- pr år

Velforening

Det er en forutsetning med medlemskap i Ausvigheia velforening for at man kan benytte seg av båtplass og sjøbod, samt øvrige fasiliteter i og rundt marinaen, eksempelvis den store og øverst beliggende fellessjøboden.

Tilbud lånefinansiering

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Kirsti Adolfsen

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/430/20:

Grunndata

30.10.1965 - Dokumentnr: 7794 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:1

17.08.2000 - Dokumentnr: 13590 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2001 - Dokumentnr: 13836 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2001 - Dokumentnr: 13836 - Målebrev

29.08.2011 - Dokumentnr: 679510 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:176

01.01.2020 - Dokumentnr: 758859 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:30 Bnr:20

Eiendommens rettigheter

01.09.1967 - Dokumentnr: 5397 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:1

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om båt/bryggeplass

30.11.1977 - Dokumentnr: 13084 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:1

Bestemmelse om båt/bryggeplass

10.05.2000 - Dokumentnr: 7600 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:430 Bnr:18

4204/430/170:

Heftelser

2014/101207-1/200 05.02.2014 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS

Rettighetshaver: SAMEIET AUSVIGHEIA SMÅBÅTHAVN ORG.NR: 912 837 688

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder rett til landfeste for flytebrygge

Grunndata

2010/473656-1/200 28.06.2010 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 430 BNR: 8

2020/1075555-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1018 GNR: 30 BNR: 170

Ingen rettigheter registrert.

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 salgsopgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.04.1999. Ferdigattesten gjelder Nybygg- bolighus. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tillatelse til påbygg og ombygging av eksisterende hytte til bolighus datert 25.09.1997

Tillatelse til garasje, datert 24.06.1998

Det foreligger ferdigattest datert 03.08.2016 på Smaåbåhavn og ferdigattest datert 22.01.2018 på

sjøbodbygg med 10 boder samt fellesbod med 2 boder. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Bruken av sjøboden ikke tillatt til boligformål eller overnatting.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.04.1999.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet privat vei. Kostnader forbundet med evt vedlikehold, brøyting av denne påhviler kjøper. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Del av gnr.30, bnr.26, Ausviga, datert 26.11.1984. Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommener i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Sjøbodene:

Eiendommen er regulert til Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg , tilhører reguleringsplan Detaljregulering for Ausvigheia småbåthavn , datert 24.09.2015.

Kommunedalplan Sykkel Søgne

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.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen gnr 430, bnr 170 som tilhører båt plass og sjøbod er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere 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.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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.

Prisantydning

Kr 10 490 000

Totalpris

Kr 10 769 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

262 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

263 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
279 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

10 753 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
10 769 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Betalingsbetingelser

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. Sørmeglere 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

Hvitvaskingsreglene

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 avvikle 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, partenes rettigheter ved mislighold.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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..

Meglere vederlag

Digital grunnpakke (Kr.6 850)

Oppgjør (Kr.11 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 10 900 000,-) (Kr.163 500)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Totalt kr. (Kr.199 735)

Selger

Vidar Bodin

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27

4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.09.2024







Velkommen inn!













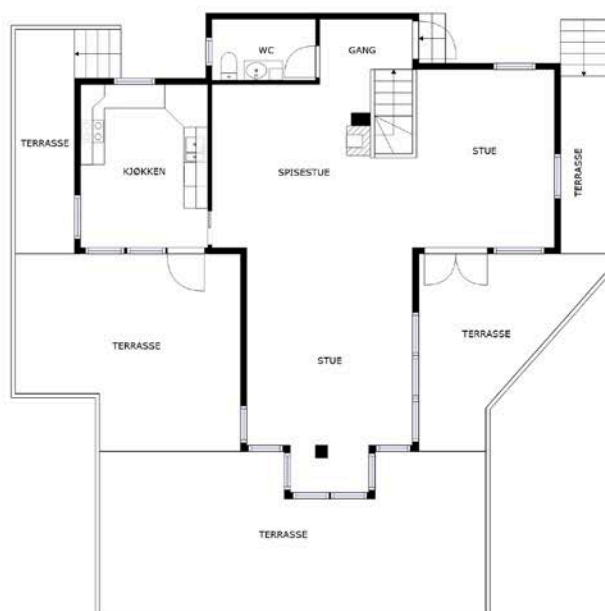








2. ETASJE



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

INVISIO

1. ETASJE



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

INVISIO



Ausviga 50

Nabolaget Ausvika - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ausviga Linje 43, 44, 585T	7 min 0.6 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	6 min 5.1 km
Nodeland stasjon Linje F5	13 min 12.7 km
Kristiansand Kjevik	33 min
Verftet Ny-Hellesund Linje 92	4.5 km

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 377 elever, 22 klasser	6 min 3.5 km
Nygård skole (1-7 kl.) 332 elever, 27 klasser	8 min 5.9 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 242 elever, 15 klasser	7 min 4.2 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 195 elever, 14 klasser	7 min 4.7 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	10 min 7.4 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	19 min 17.7 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

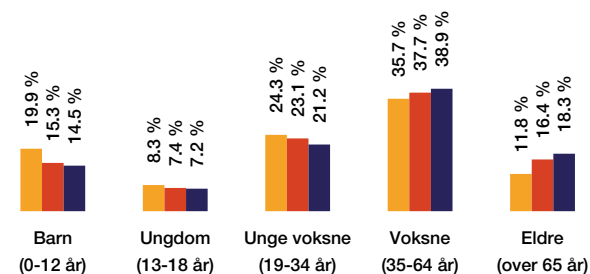
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ausvika	1 048	395
Kristiansand kommune	113 737	52 495
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Havåsen barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.6 km
Spiren barnehage Avd Tareskogen (0-5 år) 28 barn	7 min 4.8 km
Søgne (0-5 år) 93 barn	8 min 5.1 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	5 min
Coop Mega Søgne Post i butikk	6 min 5 km

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

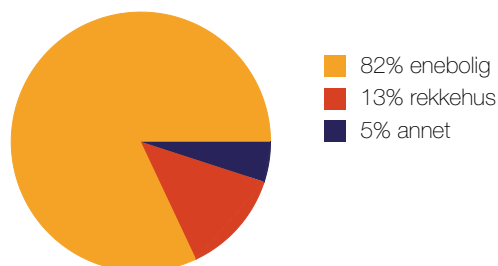
 Ausvigheia ballbinge 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Samfundets skoles gymsal 20 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.5 km

 Fresh Fitness Søgne 7 min 

 Family Sports Club Søgne 7 min 

Boligmasse

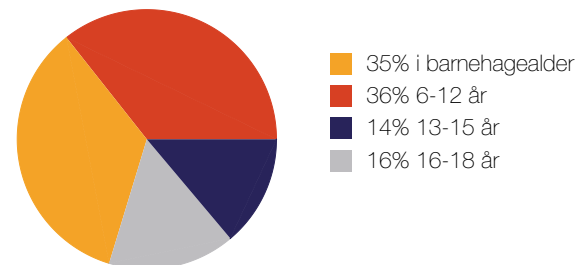


Varer/Tjenester

 Brennåsen senter 11 min 

 Vitusapotek Søgne 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

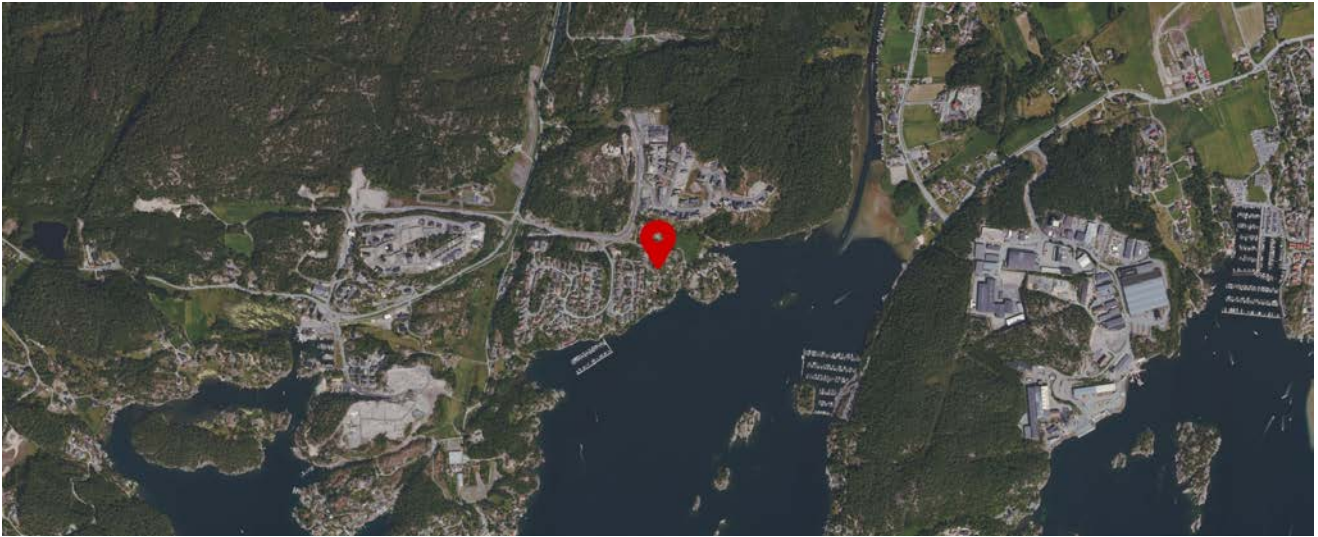


0% 43%

 Ausvika
 Kristiansand kommune
 Norge

Sivilstand

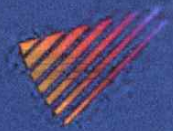
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejløren avd. Søgne 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.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/støkeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Kjølehytter på kjøkken medfølger
- Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- 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.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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 lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

GB VB
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 løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Søgne 08.08.2023
Sted/dato

Gunn Bodin
Selgers signatur

Vidar Bodin
Selgers signatur

Egenerklæring

Ausviga 50, 4641 SØGNE

03 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ausviga 50	Ausviga 50	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Eiendommen 30/20 ble kjøpt i 1991, da som hytteeiendom. Påbygd til bolig i 1998.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Selger har brukt eiendommen som hytte fra 1991 - 1998. Selger har bodd i boligen fra ombyggingen/påbyggingen i 1998 fram til d.d.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Bodin, Vidar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2001

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny isolasjon lagt på kjølerør i kjøkkengulvet av Elektroverkstedet AS - reparert via baderomstaket - tak reparert av byggmester Leif A. Karlsen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektroverkstedet AS og byggmester Leif A. Karlsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2005

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vågsbygd Glasservice måtte bytte 7 vinduer som et renholdsselskap hadde ødelagt glans/vindushinne på. Forsikringssak.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Vågsbygd Glasservice

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1998

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tomteentreprenør Repstad Anlegg AS utførte nødvendig dreneringsarbeid da tomten ble planert. Siden da har alt fungert tørt og fint.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Repstad Anlegg AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ikke hatt mus inne i selve boligen, men det har forekommet at mus har tatt seg inn i krypkjellerrom.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 93910953

Tilstandsrapport

📍 Ausviga 50, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 430, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 10.09.2024

Oppdragsnr.: 19344-1440

Referansenummer: XA1548

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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



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 fuktøk.

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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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

Boligen er bygd i 1998. Opprinnelig var det en mindre hytte plassert på tomten. Deler av boligen er dermed en del av denne hytten. Gjenstående konstruksjon fra dette er i hovedsak kun deler av fundamenter, bjelkelag ned mot krypkjeller og reisverk. Ellers er bygningsmasse fra 1998. Boligen fremstår med god stand ut fra alder og bærer preg av å være jevnlig godt vedlikeholdt. Likevel har flere bygningsdeler alder og stedvis slitasje som tilsier at det må påregnes løpende vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Det er også en tilhørende sjøbod i anlegget nede ved båthavnen. Denne er kun oppmålt og ikke videre vurdert teknisk. Størrelse 9 kvm. BRA.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

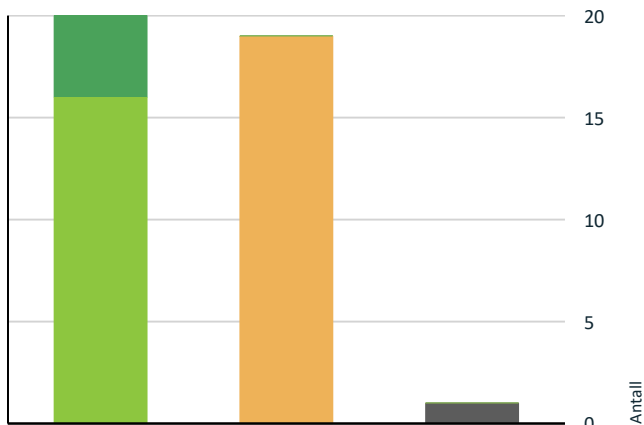
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [! Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Pipe og ildsted](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Kryp kjeller](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- [! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
- [! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)
- [! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
- [! Tomteforhold > Drenering](#) [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- [! Utvendig > Taktekking](#) [Gå til side](#)
- [! Utvendig > Nedløp og beslag](#) [Gå til side](#)
- [! Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
- [! Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)
- [! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)
- [! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

📍 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater med skråtak er teknet med betongstein og underliggende papp. Tekning fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekning holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte/knekte stein må utføres.



Kun utført stikk kontroll av undertak. Normal slitasje registrert

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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



Pipe og luftinger over tak er helbeslått

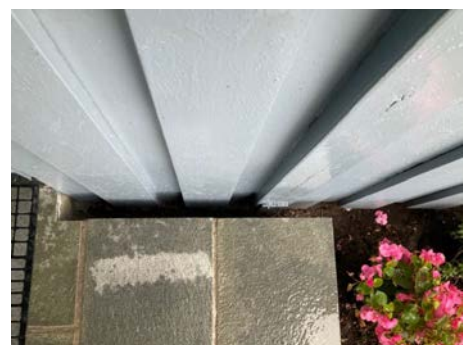


Synlig slitasje på beslag. Noe avskalling av plastbelegg i overganger/skjøt

📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje og er jevnlig godt vedlikeholdt.

Det er nylig skiftet enkeltbord ved utvendig bod som var dårlige. Vanlig vedlikehold må forventes. Ut fra stikk takninger på valgte steder (stikk kontroll) fremstod kledningsbord ok med tanke på råteskade.



Bord ved boddør som er skiftet

📍 TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Lukkede takkonstruksjoner på både skråtak og del med flat tak. Det er luftespalter i gesimsen som indikerer at det er etablert lufting av takkonstruksjoner. Det er ikke gjort inngrep eller lignende for nærmere kontroll. Vurdering settes dermed som "ikke undersøkt" TGIU.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarm og isolerglass. Foruten 7 isolerglass som er skiftet er vinduer fra byggetid. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon, åpne - lukke. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre vinduene blir

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Dører

Ytterdører fra byggetid. Dørene fremstår med normal slitasje og er jevnlig vedlikeholdt. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre vinduene blir

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dobbelfløyet stuedør

Dobbelfløyet stuedør i underetasje ble skiftet for ca 3 år siden. Døren er datostemplet 2014. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser over deler av boligen underetasje og garasjedel. Terrassebord og rekkverk av tre. Det er lagt kunstgress over garasjedel på dekke. Terrasser har underliggende tekking av derbigum. Tekking er fra byggetid (1998). Tekking er hovedsakelig skjult. Kun deler av tekking synlig ut mot ytterkanter.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Terrasser med rekkverk og toppekke av treverk.



Synlig tekking kun ved ytterkanter

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater er i hovedsak fra byggetid. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe knirk i parkettgulver i øverste etasje. I område ved trapp og overgang mellom stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

📍 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

To piper i boligen. Elementpipe i del fra 1998 og teglpipe i den eldre delen. Ingen vesentlige sprekker registrert. Peiser med innsats i stue og vedovner montert. Fliser/plate på gulv med tilstrekkelig utstikk foran ildsteder. Rapport fremvist fra feier/tilsyn utført i 2015 uten bemerkelser.

Vurdering av avvik:

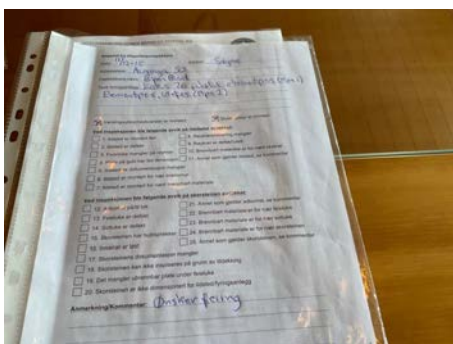
- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på teglpipe av eldre dato grunnet alder og derav mulighet for svakhet i tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak angitt ut fra kontroll visuell kontroll.



Rapport fra inspeksjon utført 2015

📍 TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.



📍 TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Adkomst via luke i grunnmur. I krypkjeller er det synlig fjell på bakken sammen med noe sand, jord og steinmasser.

Ingen synlige skader registrert. Ved fuktmåling i treverk ble det registrert noe forhøyede utslag, men det må påpekes at denne type utslag (19-20 vektprosent) ofte anses som vanlig i denne type krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Et noe fuktig miljø må kunne forventes i denne type krypkjeller. Kun normale forhold registrert.

Det bør unngås å lagre organisk materiale i krypkjeller (planker ol)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt ut fra forhold registrert ved befaring. Det gjøres oppmerksom på at krypkjeller av erfaring er utsatt konstruksjon med tanke på fukt/kondens i treverk som grenser ned og inn mot terreng samt generelt fuktig miljø. Dersom det er behov eller ønskes et tørrere miljø kan det monteres plast/dampspærre på bakken og/eller etablere avfukteranlegg som vil regulerer luftfuktighet i krypkjeller.



Fuktmåling med piggelektroder på valgt sted

Tilstandsrapport



Deler av krypkjeller har lav høyde og dermed kun kontrollert fra avstand med lommelykt

! TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav

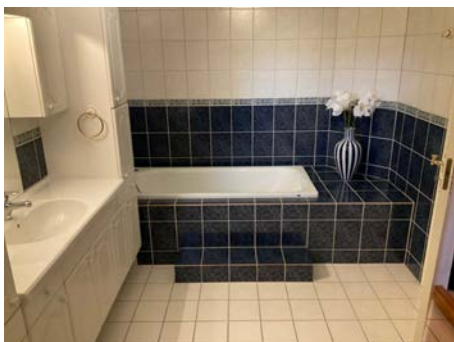


VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Eier opplyste at arbeider ble utført av fagfolk/firma



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Takplater i himling. Fliser på vegger. Kun normal slitasje registrert.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone. Øvrige deler har i hovedsak flat utførelse.
Type løsninger vil fungere ved dagens bruk.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent løsning og type membran i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen synlig membranløsninger i noen av slukene. Enten er det benyttet underliggende membran med påstøp oppå eller så er det ikke lagt membran i overgang sluk/gulv.

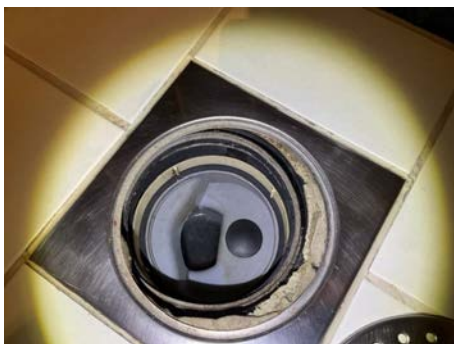
TG 2 settes grunnet alder og ukjent eller manglende membranløsning i selve slukene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på alder og påpekte avvik på membranløsning i sluker. Begge forhold tilsier at behov for oppgradering nærmere seg. Normal levetid på våtrom med denne type løsninger er 20-30 år.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning etter behov eller ved renovering av rommet.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetid.



UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Takplater i himling. Tapet på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjønning på overflater i brukssituasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Svakt lokalt fall i slukområde. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp belegg mot vegg/terskel er tilstrekkelig.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Synlig belegg på gulvet som membran/tettesjikt i rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sluk er plassert under bereder og har dermed vanskelig/ikke tilstrekkelig tilgang.

Liten glipe i belegg hvor vannledning er ført opp gjennom gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vask og kran. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventil i vegg og åpnevindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra byggetid med fronter i tre og laminert benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Parkett på gulvet. Tapet på vegger. Takplater i himling. Innredning med vask og toalett. Funksjon ok. Ventil i taket med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak angitt



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på vaskerom. Funksjon ok.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Fordelerskap



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Mekaniske avtrekksvifter og diverse ventiler. Ellers naturlig ventilering via vinduer. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med elektrisk og vedfyring.

TG 2 Varmtvannstank

Beredere er plassert på vaskerom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid oppnådd. Normal levetid for bereder er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes dersom behov/svikt.



Datostemplet 1998

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nytt anlegg fra 1998 (byggetid)
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja El-tilsyn fra 15.06.2018 uten påpekte avvik.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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



El-tilsyn. Dokumentasjon



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 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 oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Synlig grunnmursplast registrert på tilbakefylt del Taknedløp ledes til drenerør på bakside. Ingen synlige eller målbare tegn til svikt i drenering registrert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak angitt ut fra forhold registrert ved befaring. Holdes under jevnlig oppsyn.



Synlig grunnmursplast registrert på tilbakefylt del



Taknedløp ledes til drens på bakside

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte og murte fundamenter. Ingen tegn til betydelig svikt.

TG 0 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, kunstgress, støpte flater og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ifølge byggesaksmappe

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv, vegger og dekke. Taket er tekket med derbigum. På tilbakefylte deler er det montert grunnmursplast. Leddet garasjeport med el-åpner, funksjon ok ved befaringen. På ene langvegg mot nabo er betongvegg forblendet med utvendig trepanel.

Garasje fremstår som solid og har i hovedsak normal slitasje.

Garasje er kun enkelt kontrollert og beskrevet med samlebeskrivelse her. Se også bilder bakerst i rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

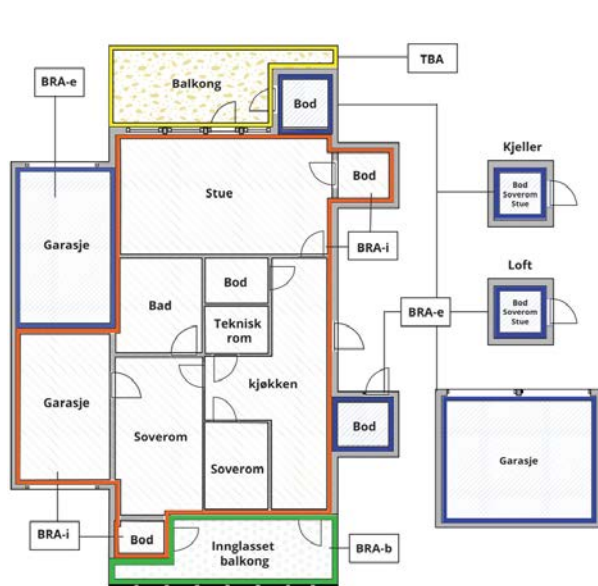
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	85			85	
Underetasje	124	4		128	
SUM	209	4			
SUM BRA	213				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Toalettrom , Stue , Kjøkken		
Underetasje	Stue , Soverom , Gang , Soverom 2, Bod , Hall m/trapp , Bad , Entré , Vaskerom , Soverom 3	Bod 2	

Kommentar

Utvendig vedbod mot øst er ikke medtatt i arealer

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			

SUM BRA	47
----------------	-----------

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	203	10
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Vidar Bodin	Kunde
16.8.2023	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Vidar Bodin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	430	20		0	1272 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ausviga 50

Hjemmelshaver

Bodin Vidar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	17.08.2023		Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	17.08.2023		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XA1548>

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

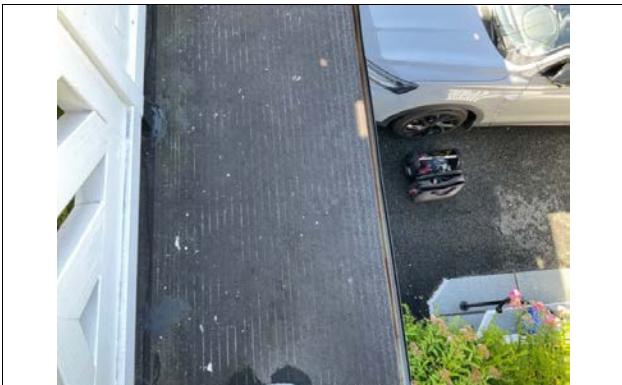
Andre bilder



Garasje



Fuktmåling i garasje. Ingen unormale utslag registrert



Taket på garasje tekket med derbigum. Kun deler av tekking synlig ut mot kanter



Synlig grunnmursplast registrert på tilbakefylt del (garasje)



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 430 Bnr.: 20 Fnr.: Snr.:
Adresse: Ausviga 50
Areal i m²: 1272
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

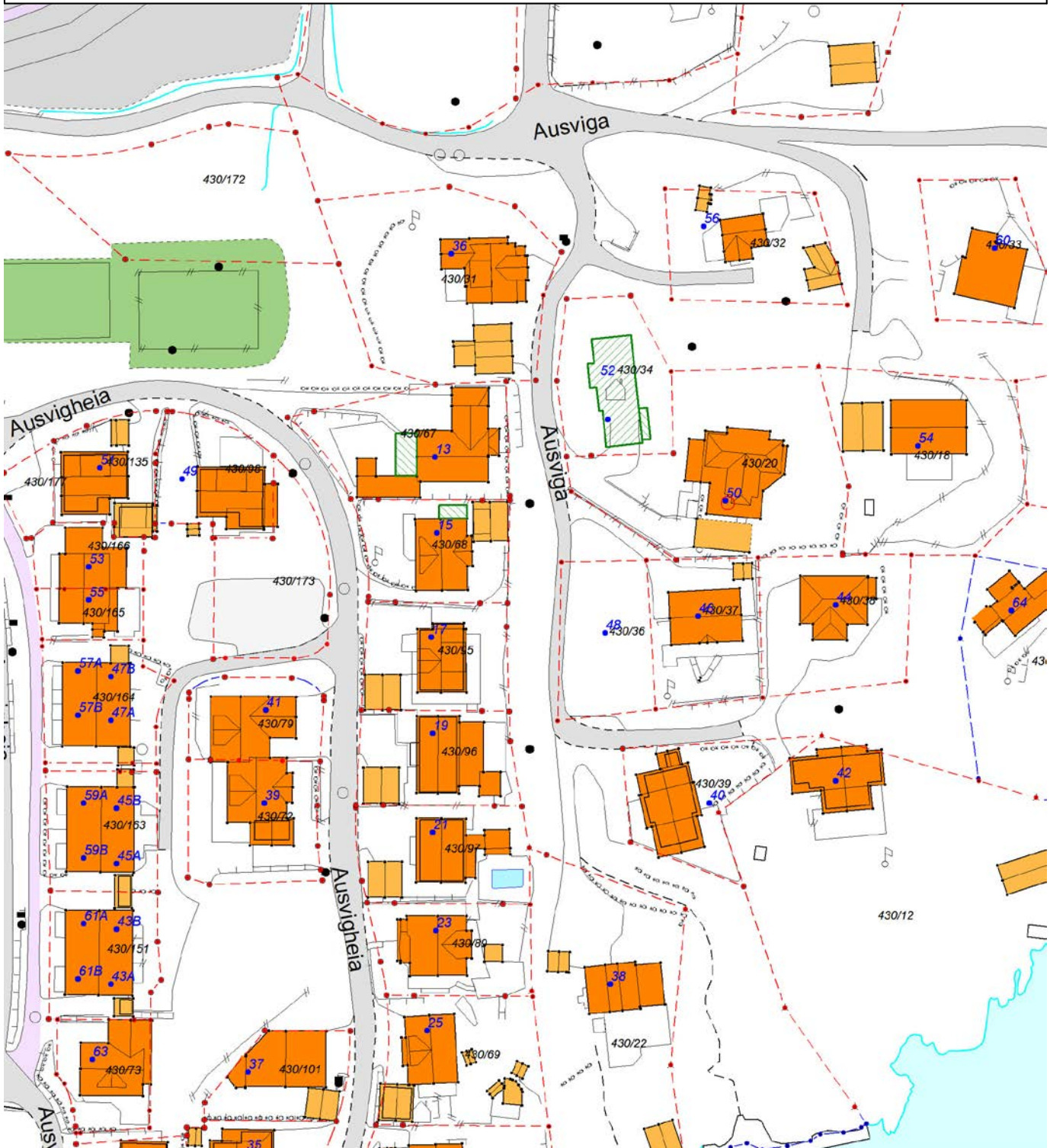
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.


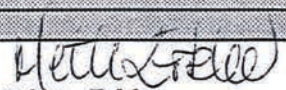
Målestokk: 1:1000

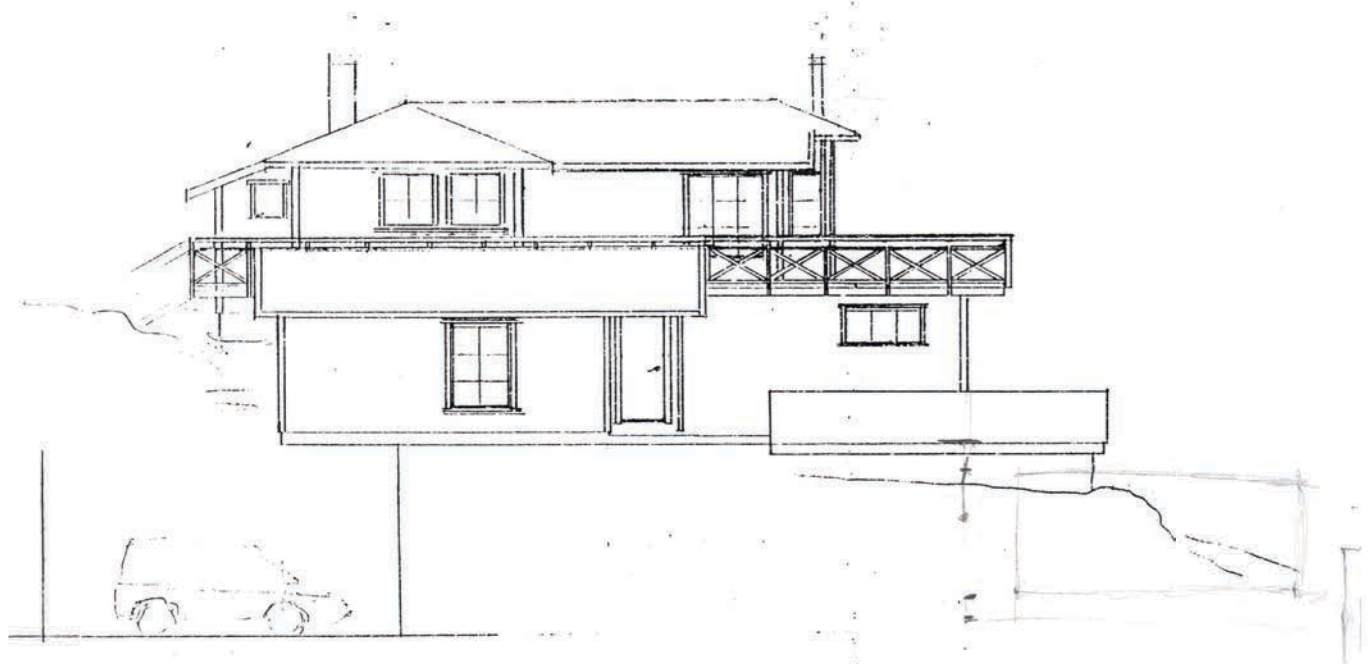
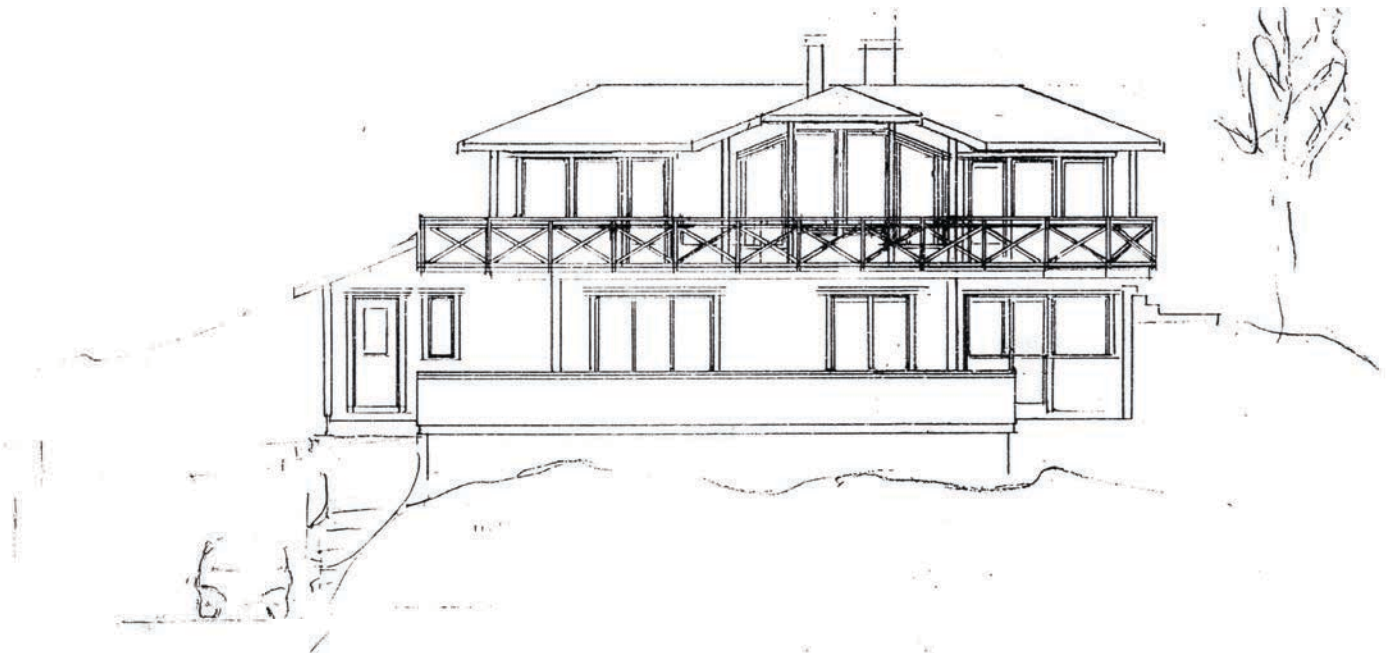


Dato: 09.08.2023

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne

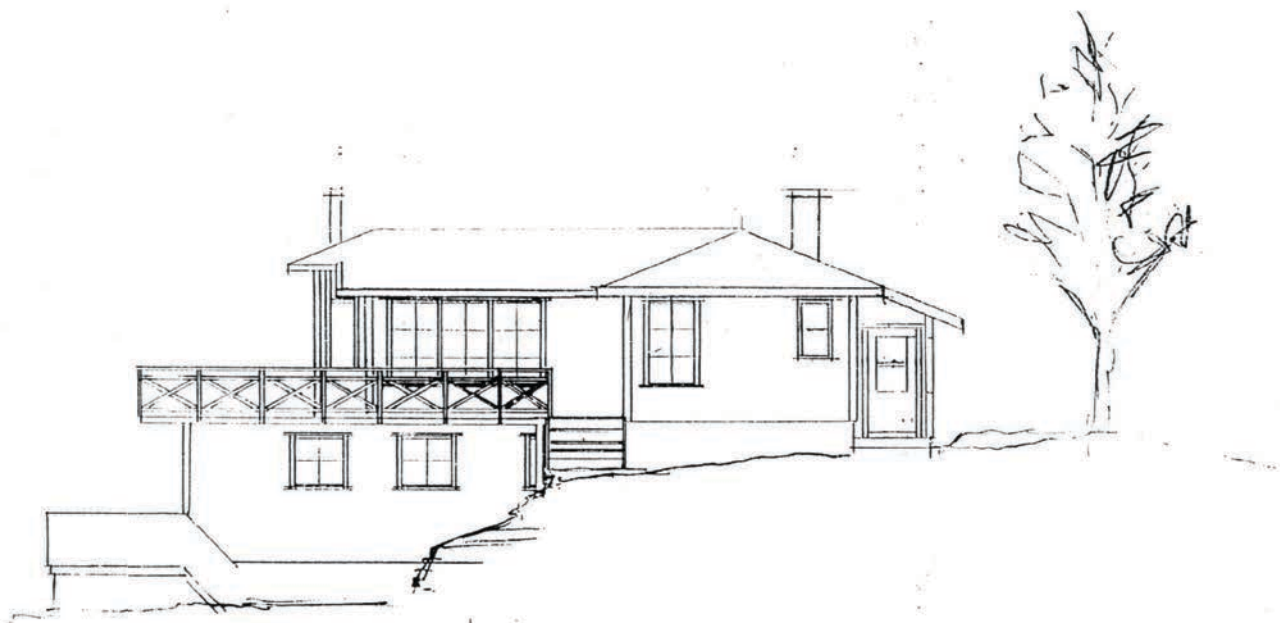
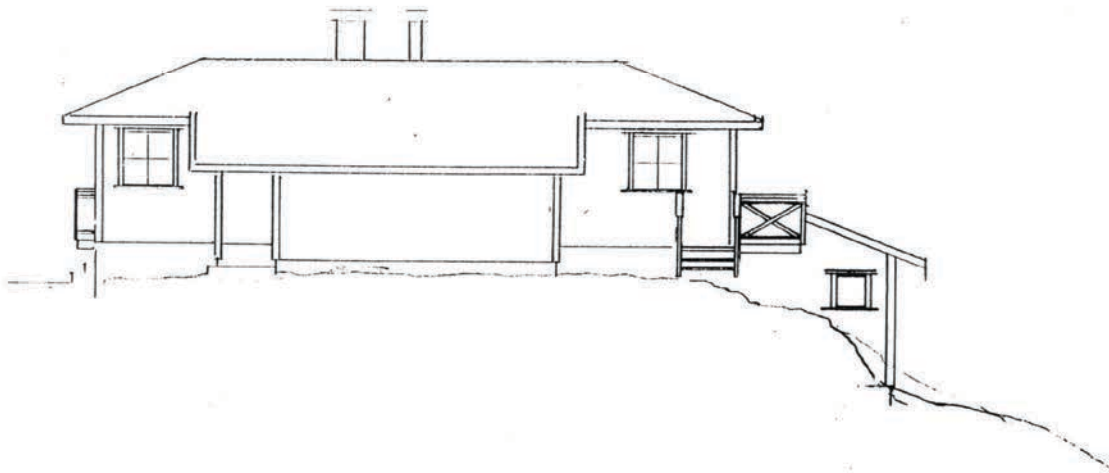


Kommune Søgne kommune Bygningssjefen 4640 Søgne		Ferdigattest etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Vidar Bodin Ausviga 50 4640 SØGNE		Tiltakshaver (navn, adresse) D.s.	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Ausviga 50	Gnr 30	Bnr 20	Festenr Seksjonsnr
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Nybygg - bolighus			
Vedtatt fattet av Bygningssjefen		Vedtatt dato 25.09.97	Saksnr D-188/97
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
	Skrent mot vest må sikres. Frist: 1/10-1999.		
	tegninger + oppleggskjema fra rørlegger mangler. Frist: umiddelbart.		
 Søgne Kommune Bygningssjefen			
UNDERSKRIFT			
Sted Søgne,	Dato 19.04.1999	Stempel/underskrift  Mette Erklev	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon	Navn Leif A. Karlsen	Adresse Hølleheiveien 22, 4640 Søgne	
Funksjon	Navn Rørlegger	Adresse	
Funksjon	Navn Søgne ligningskontor	Adresse Tangvall, 4640 Søgne	
Funksjon	Navn Brannsjefen	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



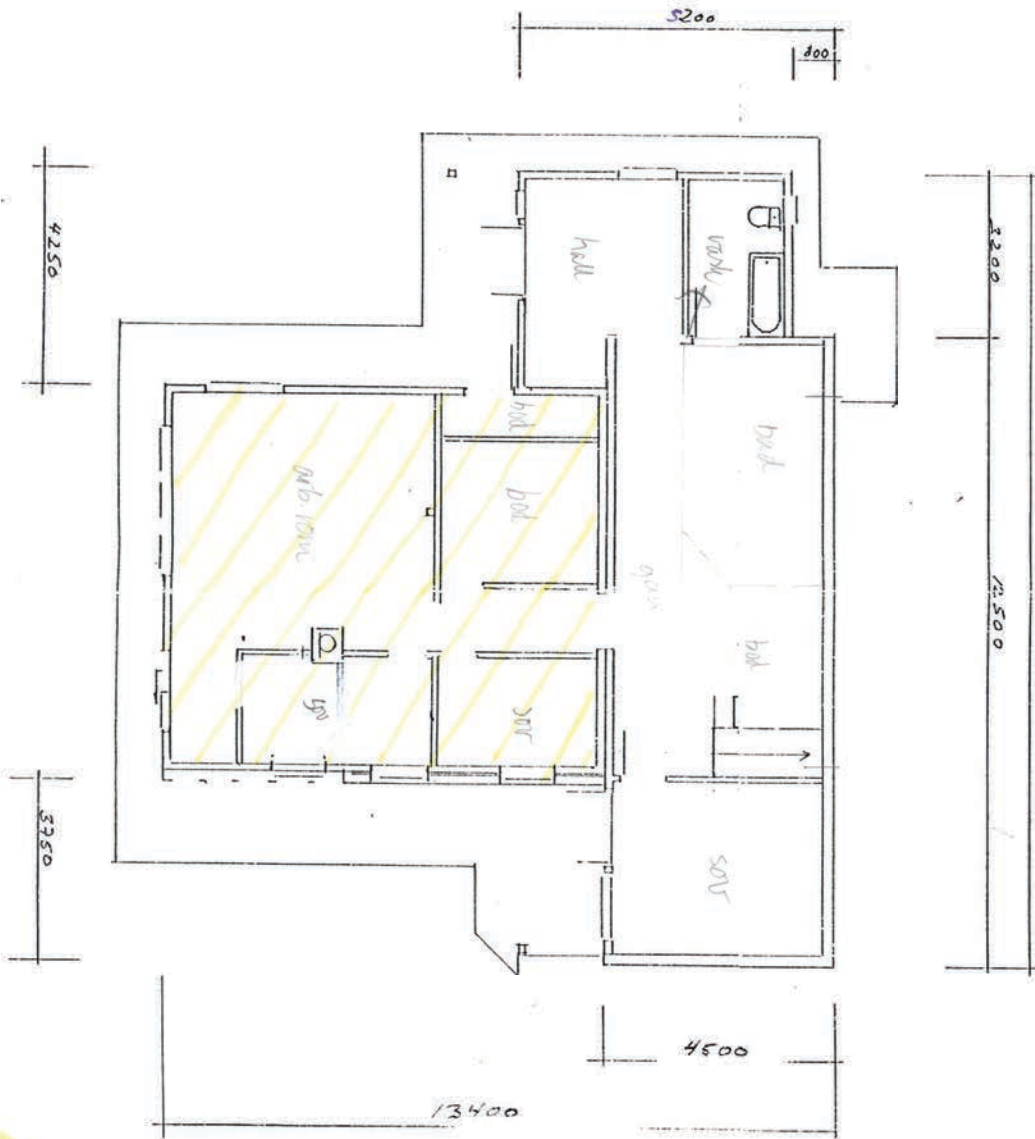
Godkjent på visse vilkår av
Sagne Byggningsråd
25/09/97 sak.nr.: D188/97

Tegning: Steinar Haugland	Dato: 11/4-97 Korr.: 19/9-97
Byggherre: Vidar Bodin	



Godkjent på visse vilkår av
Søgne Bygningråd
15 16/9/97 Bok.nr.: D-188/97

Tegning: Steinar Haugland	Dato: 11/4-97 Korr.: 19/9-97
Byggherre: Vidar Bodin	



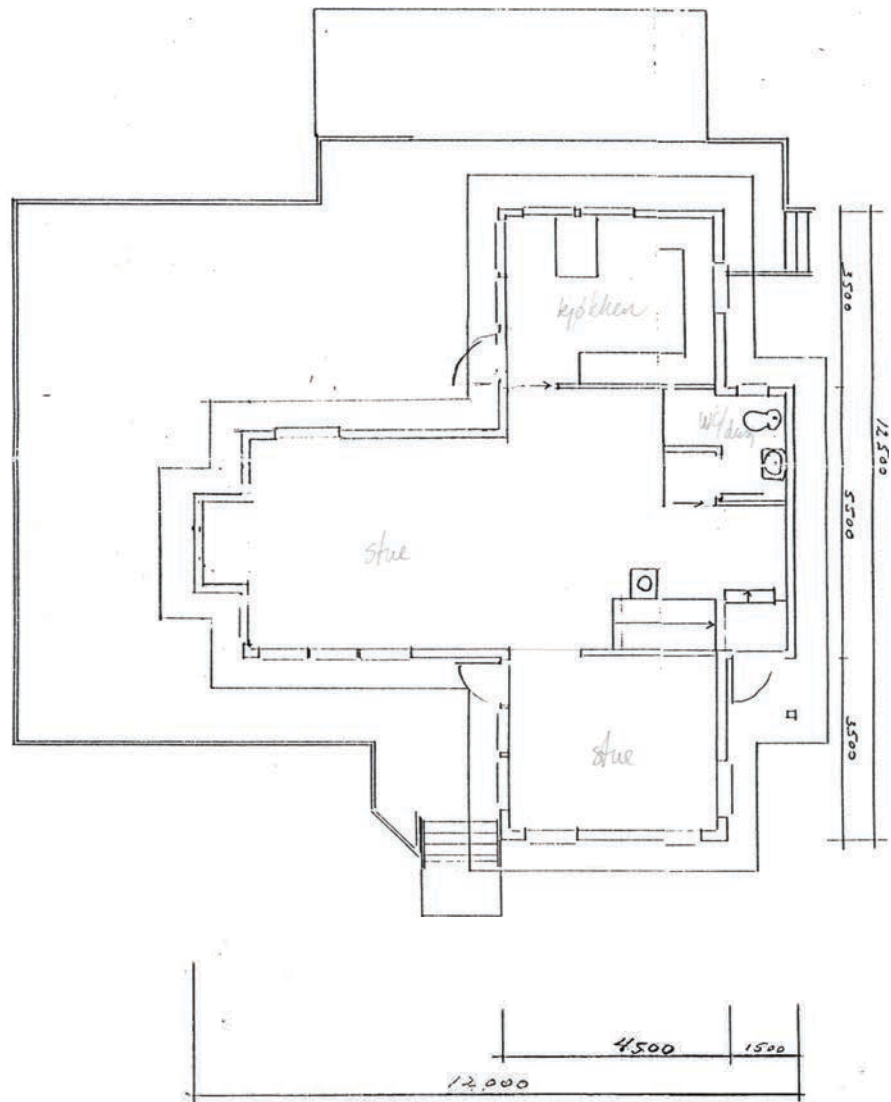
III - Eteisstrand

BRÅ
 U1 = 132 m²
 ÷ Eteisstrand = 61
 01.16.1999 = 71 m²

92,8
 15,5
 22,3
 1,1
 131,7

Godkjent på visse vilkår av
 Segne Bygningråd
 85/171897 sk.nr.: D-188/97

Tegning: Steinar Haugland	Dato: 11/4-97
Byggherre: Vidar Bodin	Korr.: 19/9-97

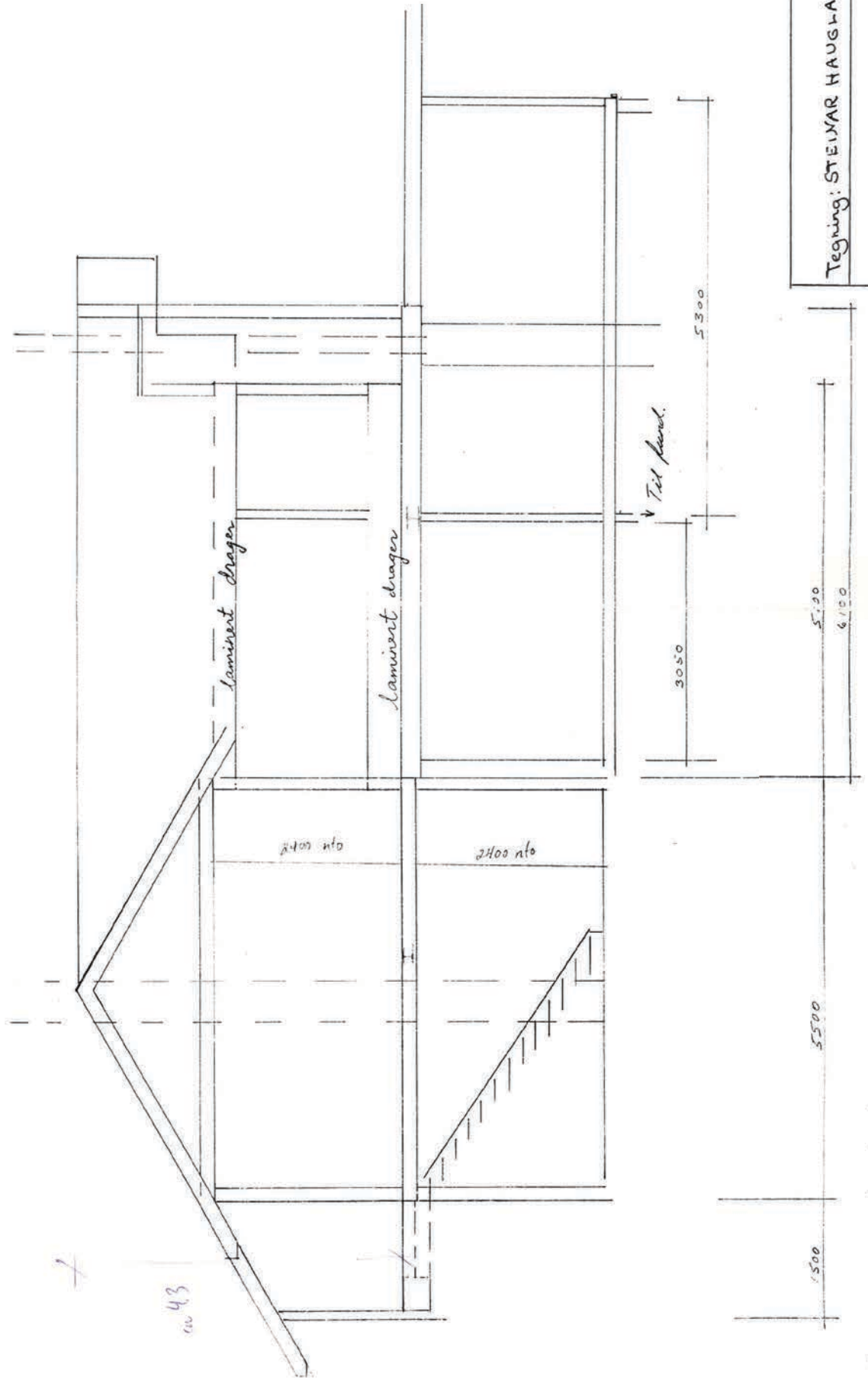


BRA 01 = 79^m²

Godkjent på visse vilkår av
 Segne Byggningsråd
 25. 10/1997 sk.nr.: D-188/97

Tegning: Steinar Haugland	Dato: 11/4-97
Byggherre: Vidar Bodin	Korr. 19/9-97

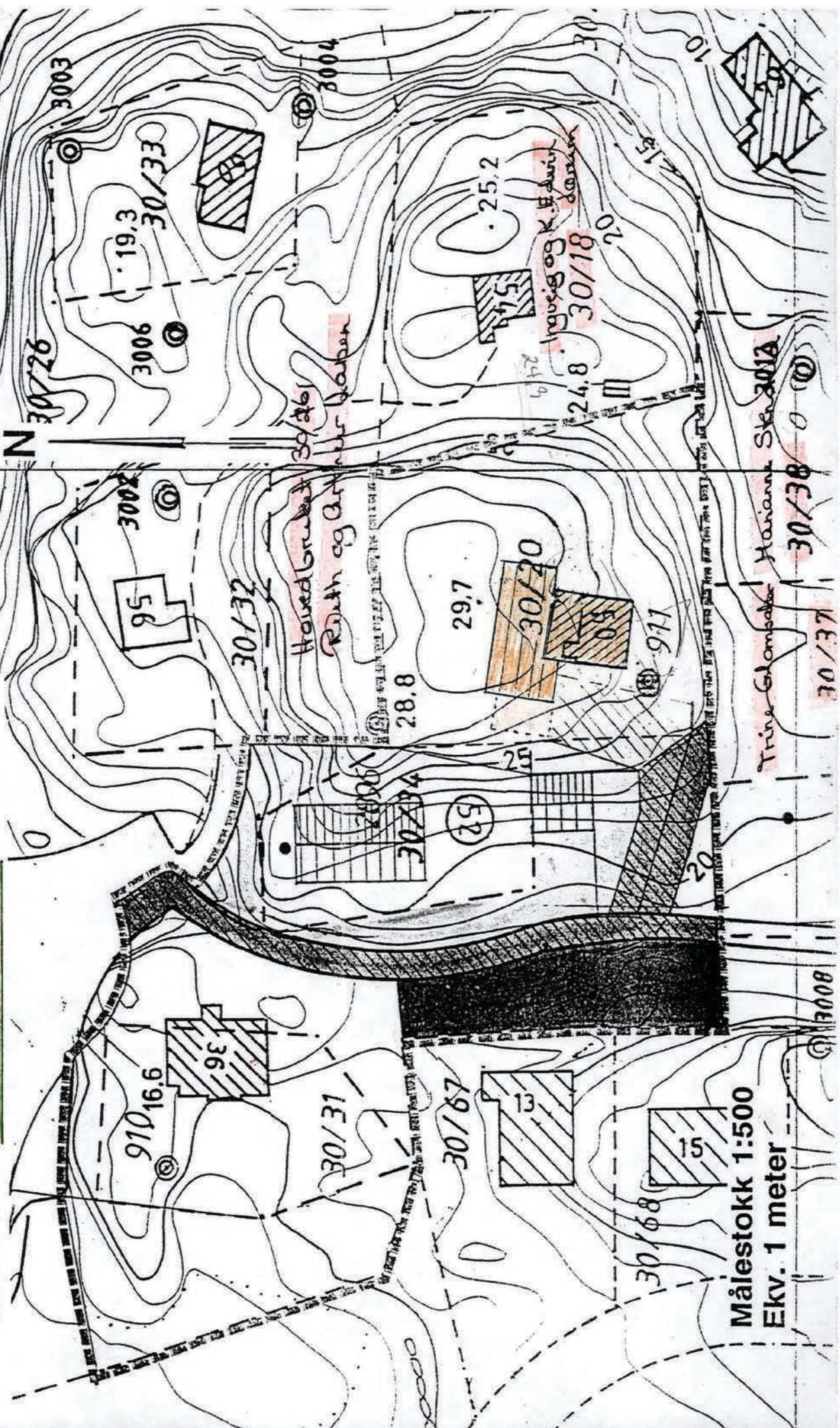
SKITT



Dato:	11.04.97
Tegning: STEINAR HAUGLÅXD	
Byggherre: VIDAR BODIN	

Årsvinga 50 (30/20)

**OMREGULERING FRA HYTTE TIL BOLIG -
AUSVIGA. / SITUASJONSPLAN**



Kommune Søgne kommune Bygningssjefen 4640 Søgne	Tillatelse til tiltak for:				
	Eiendom/byggested Ausviga 50				
Gnr		Bnr		Festnr	Seksjonsnr
30		20			

Ansvarlig søker (navn, adresse) Vidar Bodin Geiteråsen 9 4640 Søgne	Tiltakshaver (navn, adresse) Vidar Bodin Ausviga 50 4640 Søgne
--	---

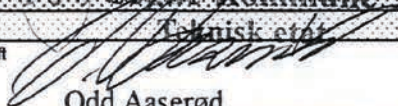
VEDTAK/TILLATELSE	
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse etter søknad (pbl § 95a nr 1)	Søknad datert
<input type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse etter søknad (pbl § 95a nr 2)	Søknad datert
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93) / Enkle tiltak (pbl § 95b)	Søknad datert 09.02.98

SPESIFIKASJON Tiltakets/byggets art Nybygg - garasje
Tillatelsen omfatter

Vedtak fattet av Drift/næringsutvalget	Vedtak dato 28.04.98	Saksnr DRN-51/98
--	-------------------------	---------------------

Merknader	<ul style="list-style-type: none"> - Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf pbl § 99. - Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. - Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf pbl § 97 nr 4.
------------------	---

Vilkår	
---------------	--

UNDERSKRIFT		
Sted Søgne	Dato 24.06.1998	Stempel/underskrift  Odd Aaserød

KOPI SENDT TIL		
Funksjon Ansvarshavende	Navn Ference Timer jr.	Adresse Odderhei Terrasse 92, 4638 Kr.sand
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse


 Doknr. 7600 Tinglyst 10.05.2000 Emb 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 TINGLYST
 10 MAI 2000
 Kristiansand byrett
 DAGBOK NR. 7600

Forliksavtale:

1. Partene er enige om at utkastet til kjøpekontrakt av 15.7.99 (dok. 3 til stevning av 17.12.99), punktene 1 – 5, skal gjelde slik de foreligger i utkastet.
2. M.h.t. bebyggelse på den parsell som overdras fra Bodin til Lærum, erklærer Lærum for sin del at det ikke foreligger aktuelle planer for slik bebyggelse.
3. For det tilfelle at det for fremtiden likevel skulle bli aktuelt for eier av gnr. 30 bnr. 18 å planlegge/søke om bebyggelse som berører den aktuelle parsell, er partene enige om at en slik bebyggelse ikke skal finne sted nærmere nabogrensen mot Bodin (gnr. 30 bnr. 20) enn 2 meter, samt at høyeste punkt på ev. byggverk ikke skal være høyere enn 2,80 meter over nåværende bakkeplan.

Kjøpekontraktens nåv. pkt. 6 går derfor ut, og erstattes med følgende:

 Skal
 tinglyses

Ved fremtidig bebyggelse av gnr. 30 bnr. 18 som berører den overdratte parsell, skal slik bebyggelse ikke legges nærmere nabogrensen mot gnr. 30 bnr. 20 enn 2 meter, og høyeste punkt på ev. byggverk skal ikke være høyere enn 2,80 meter over nåværende bakkeplan.

 Søgne
 kommune


4. Kjøpekontraktens pkt. 7 endres som en følge av dette til å lyde:
 Når dette forlik er tinglyst på begge eiendommer og kartforretningen er foretatt, skal kjøpesummen på kr. 69.917,- innbetales til selgers bankkonto 3090.10.49811.
5. Denne forliksavtale skal tinglyses på gnr. 30 bnr. 20 og gnr. 30 bnr. 18. Tinglysningen besørges av Bodin, og partene deler tinglysningsgebyret (kr. 900,-) med en halvpart på hver.
6. Ved denne forliksavtale er ethvert mellomværende mellom partene endelig opp- og avgjort, og partene har intet mer å kreve av hverandre. Partene v/sine respektive prosessfullmektiger skal besørge sak nr. 99-02204 A/02 for Kristiansand byrett hevet.
7. Hver av partene dekker egne saksomkostninger.


 Søgne/Kristiansand, den 4.5. 2000

 Åmli/Arendal 08.05 2000


 Gunn Bodin


 Vidar Bodin


 Ingveig Lærum


 Edvin Lærum


 Tore Vestbakke
 advokat


 Pål Christensen
 advokat


1. sept. 1967

A-79-89

Søgne kommune br. 30, -kassen - byrett nr. 1967 Bilag: Oppmålingsaktes.

Skjöte.Vedlegg nr. 1
Vedlegg nr. 5397/1067
Kristiansund byrett

Arthur Larsen, f. 26/10 1918, skjöter og overdrar herved til Björn Jörgensen, f. 18/4 1937, av sin eiendom, g.nr 30, br. nr. 1, Austvigen i Søgne, parsellen "Fjellet" på 0,01 mark i henhold til skylddelingsforretning av 26/8-65 for kr 3000,-.

Overdragelsen skjer forøvrig på følgende betingelser:

1. Kjøperen skal ha rett til veg over hovedbruket slik at han kan kjøre fra den offentlige veg fram til parsellen og ha parkeringsplass på hovedbruket.
2. Til parsellen hører rett til båt plass på g.nr 30, br. nr 1.
3. Kjøperen har rett til gangveg over hovedbruket fra parsellen til den utparsellerte båt plass etter anvisning av selgeren.
4. Selgeren skal levere parsellen fri for pengeheftelser.

Søgne 31 / 8 -67,

Arthur Larsen
Arthur Larsen

Björn Jörgensen
Björn Jörgensen

Jeg samtykker i skjötingen.
Søgne 31 / 8 -67,

Ruth Amalie Larsen
Ruth Amalie Larsen

Som kjøper: Søgne 31 / 8 -67,

Björn Jörgensen
Björn Jörgensen.

Vi bevitner at Arthur Larsen, Ruth Amalie Larsen og Björn Jörgensen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at alle er over 21 år.

Søgne 31 / 8 -67:

Walter Engelsen *Olaf Engelsen*

*dok. avg. 370.-*S K J Ö T E
.....

KRISTIANSAND BYRETT

013084 30.11.77

E-13-2 og 3

Undertegnede Else Marie Lindseth Ditlefsen, f. [redacted]
4630 Søgne, skjöter og overdrar herved min eiendom, grn. 30,
brn. 20 "Fjellet" av skyld mark o.ol i Søgne kommune til Ellen
Margrete ^{Lindseth} [redacted], [redacted] bop. Åmot, 3890 Ytre
Vinje.

Kjøpesummen er kr. 30.000,- trettitusen kroner som er avgjort
etter avtale.

Kjøperen overtar selgerens rettigheter i henhold til skjöte
av 03. februar 1972.

Rettighetene er som følger:

1. Kjøperen skal ha rett til veg over hovedbruket slik at han
kan kjøre fra den offentlige veg fram til parsellen og ha
parkeringsplass på hovedbruket.
2. Til parsellen hører rett til båt plass på grn. 30, brn. 1.
3. Kjøperen skal ha rett til gangveg over hovedbruket fra parsel-
len til den utparsellerte båt plass etter anvisning fra hoved-
brukets eier.
4. Selgeren skal levere eiendommen fri for pengeheftelser.
Det påhviler eiendommen som heftelse at det oppførte uthus
på naboeiendommen grn. 30, brn. 16, tilh. Olaf Engenes, dødsbo,
4630 Søgne, som står nærmere grensen enn 4 m. - ikke kan forlan-
ges fjernet.

Søgne, den 25. november 1977.

Else Marie Lindseth Ditlefsen
Else Marie Lindseth Ditlefsen

Undertegnede Cay Th. Ditlefsen som er gift med Else Marie
Lindseth Ditlefsen santykker i overdragelsen.

Søgne, den 25. november 1977.

Cay Th. Ditlefsen
Cay Th. Ditlefsen

Undertegnede bekrefter at Else Marie Lindseth Ditlefsen og
hennes ektefelle Cay Th. Ditlefsen har undertegnet dette skjöte
i mitt nærvær og at begge er over 20 år.

Søgne Songdalen
Lønsmannskolleg,
Brønnåsen, den 25. november 1977.

[Signature]
Knut Koland



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 430 Bnr.: 170 Fnr.: Snr.:
Adresse:
Areal i m²: 2065
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

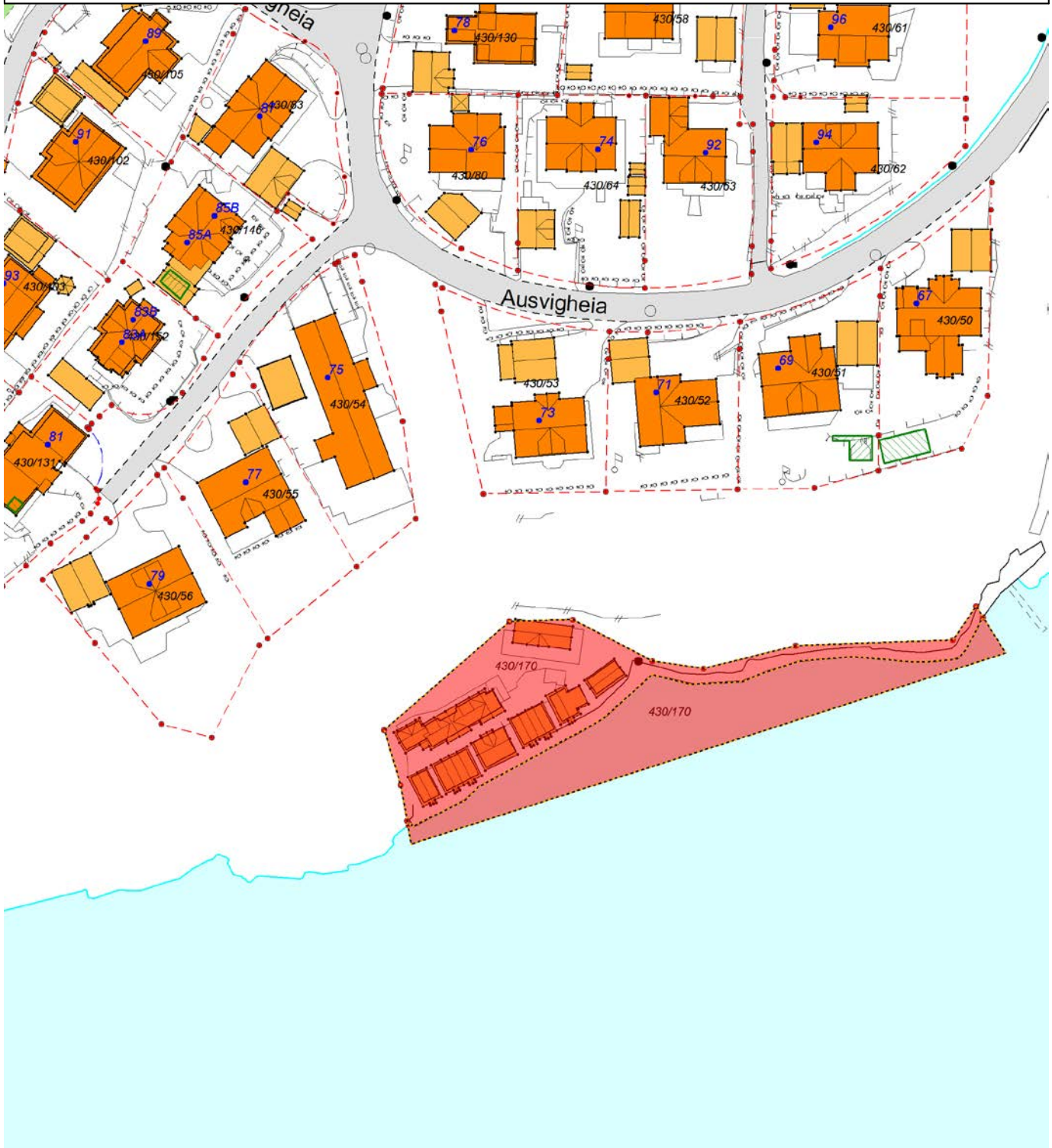
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 09.08.2023

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





Rekivrent iht. følgebrev/
rekivrent ikke oppgitt:

974 904934
org.nr./fodselsnr.

AVTALE OM RETT TIL BRYGGE MED BÅTPLASSER

Mellom

AUSVIGHEIA AS, ORG.NR. 811 696 722, som hjemmelshaver til eiendommen gnr 30 bnr 170 i Søgne kommune

og

SAMEIET AUSVIGHEIA SMÅBÅTHAVN, ORG. NR. 912 837 688

er det i dag inngått følgende avtale:

1. Ausvigheia AS overdrar eiendomsretten til etablert flytebryggeanlegg som er anlagt ut fra eiendommen gnr 30, bnr 170 i Søgne til Sameiet Ausvigheia Småbåthavn. Sammen med bryggeanlegget erverver sameiet rett til gangadkomst over brygge på gnr 30 bnr 170, samt ~~eiendoms~~ rett til å ha landfeste for flytebryggeanlegget på eiendommen gnr 30 bnr 170 som vist på vedlagte kart dat. 7.8.2013.

2) Til tinglysing

Det er for tiden 74 båtplasser på bryggeanlegget.

2. Som vederlag får Ausvigheia AS 74 sameieparter i sameiet som hver gir rett til bruk av 1 stk båtplass.
3. Sameiet har rett til å kunne gjennomføre utvidelse av småbåthavna i form av anlegg av ytterligere flytebrygger m.m.
4. Sameiet er forpliktet til å sørge for løpende vedlikehold av båthavnanlegget inkludert flytebrygger med forankringer, slik at verdiene ivaretas og at man unngår skade på innenforliggende eiendom. Sameiet plikter også å ta en forholdsmessig del av kostnadene med vedlikehold av adkomstvei og brygge som tjener som adkomst til båthavna.
5. Rettighetene til landfeste for flytebryggeanlegget og gangadkomst tinglyses som heftelse på gnr 30, bnr 170.

Søgne, 28.10.2013

Sigbjørn Rasmussen
Ausvigheia AS

Kjetil Hauge
Sameiet Ausvigheia Småbåthavn

(TERJE RASSTAD) (PER LAR ANDERSEN)
Gerhard Aamodt (GERHARD AAMODT)

(KJETIL HAUGE) (TERJE RASSTAD)
Torbjørn Dvergsnes (TORBJØRN DVERGSNES)

Dystev B. Andreassen
Rev.1 (10.10.2013)
Grote B. Johannessen
Kjetil Hauge

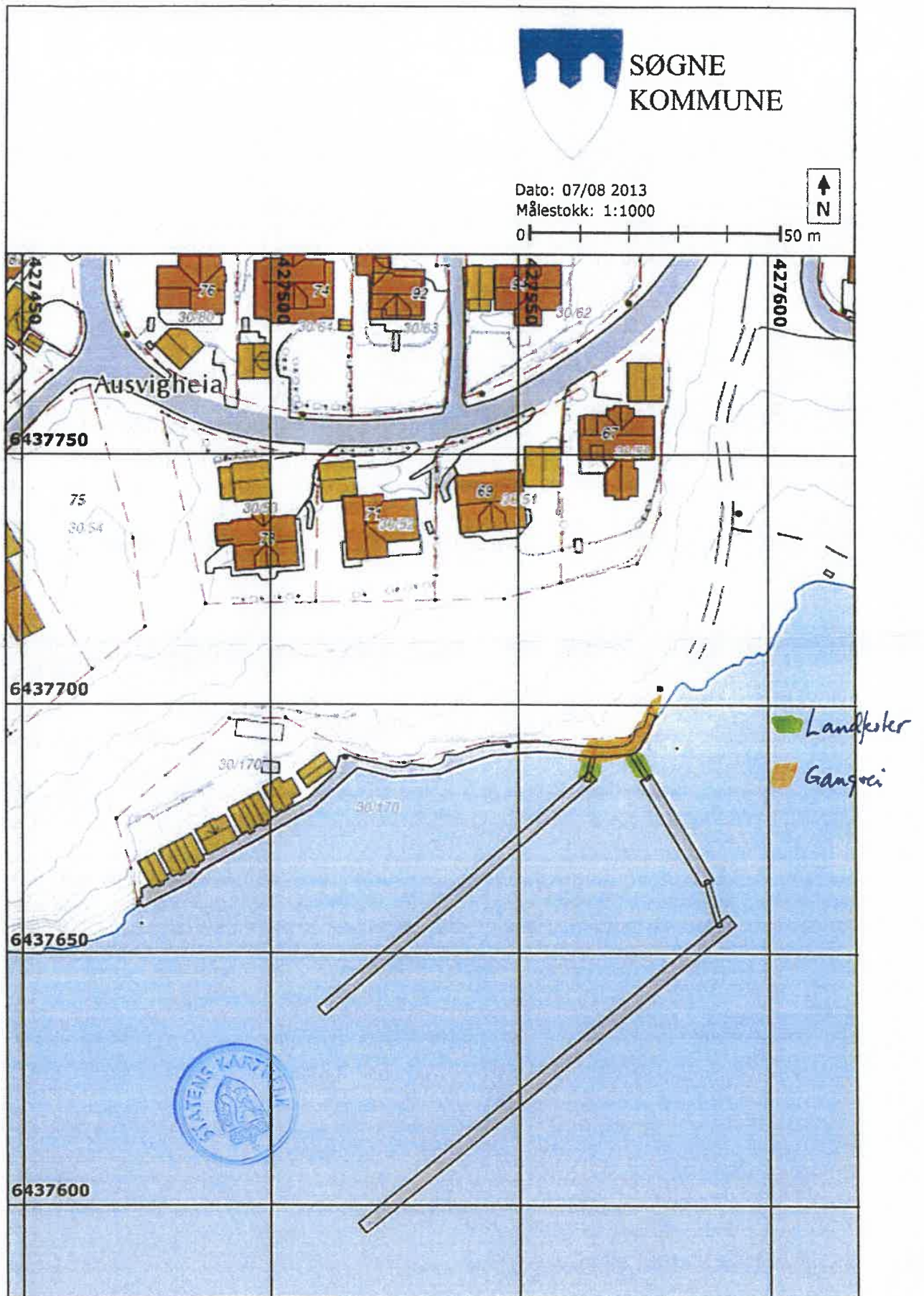
G:\Advisor\Dok\2013_2\AU\21\CN15RD.doc

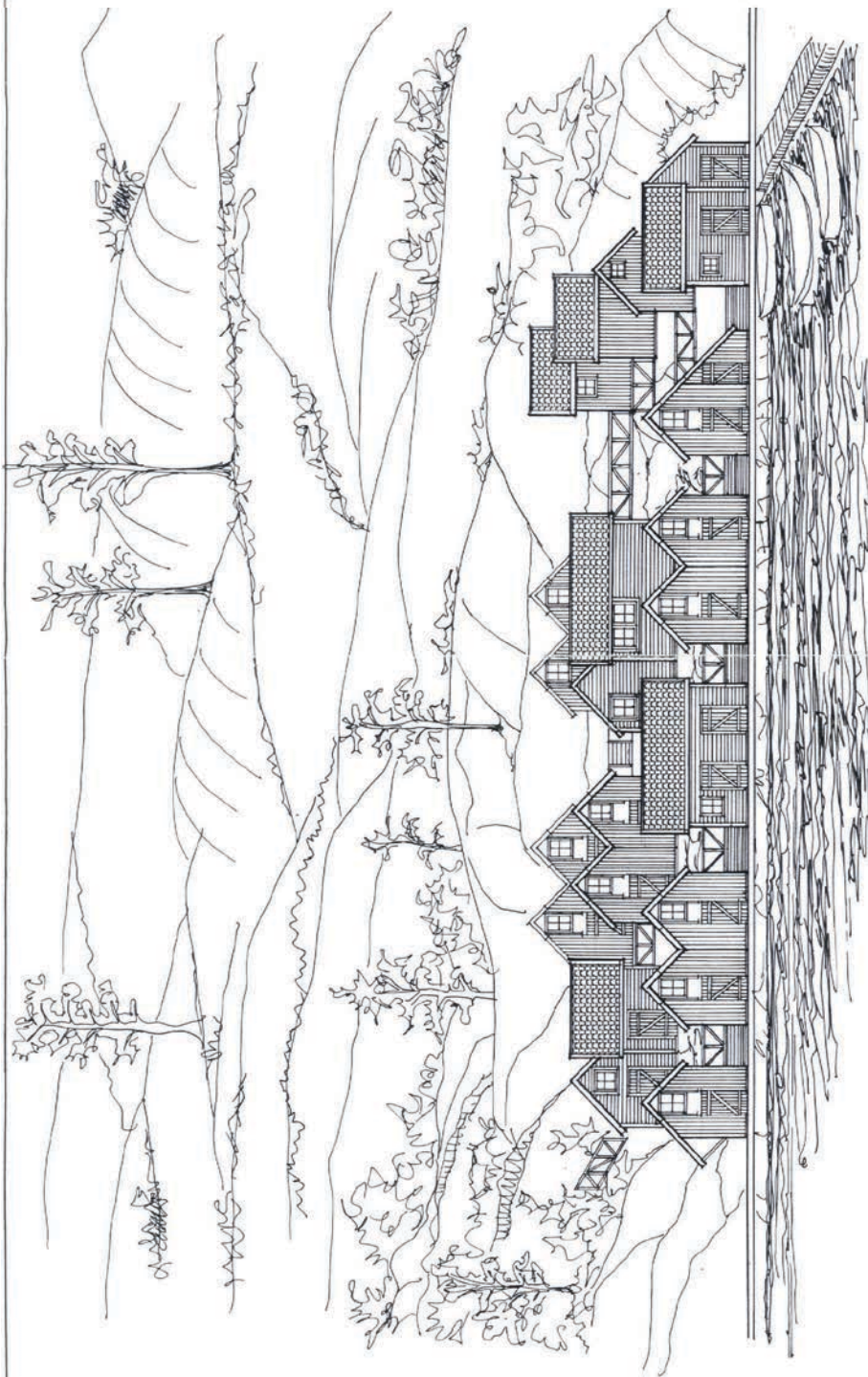


Doknr: 101207 Tinglyst: 05.02.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefte
May Elin Maribo Mem





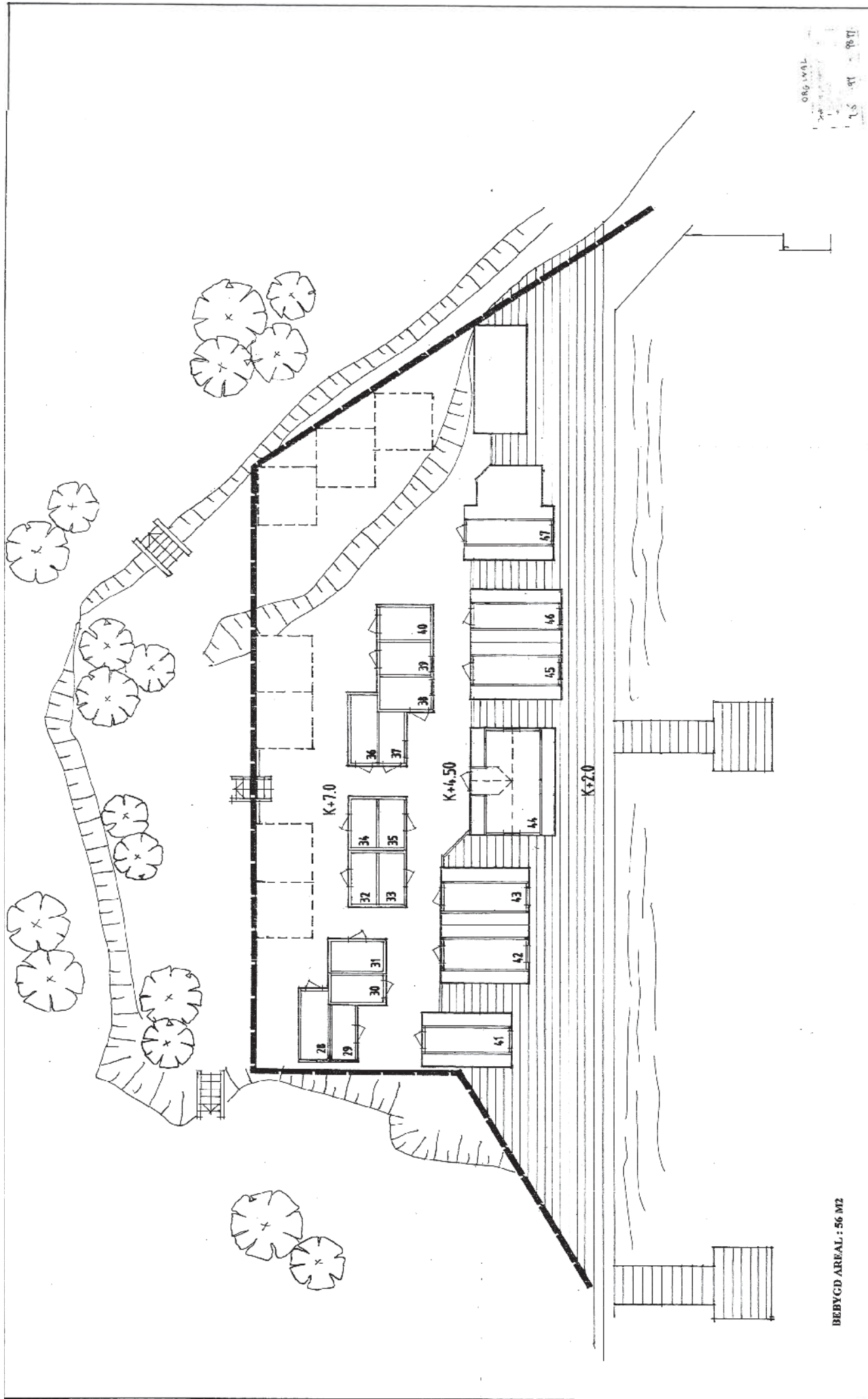


OR.G.

Godkjent på visse vilkår av
Bygningssjefen i Segne
iflg. delegert myndighet

7/6 -1997 Sak nr. 98/97

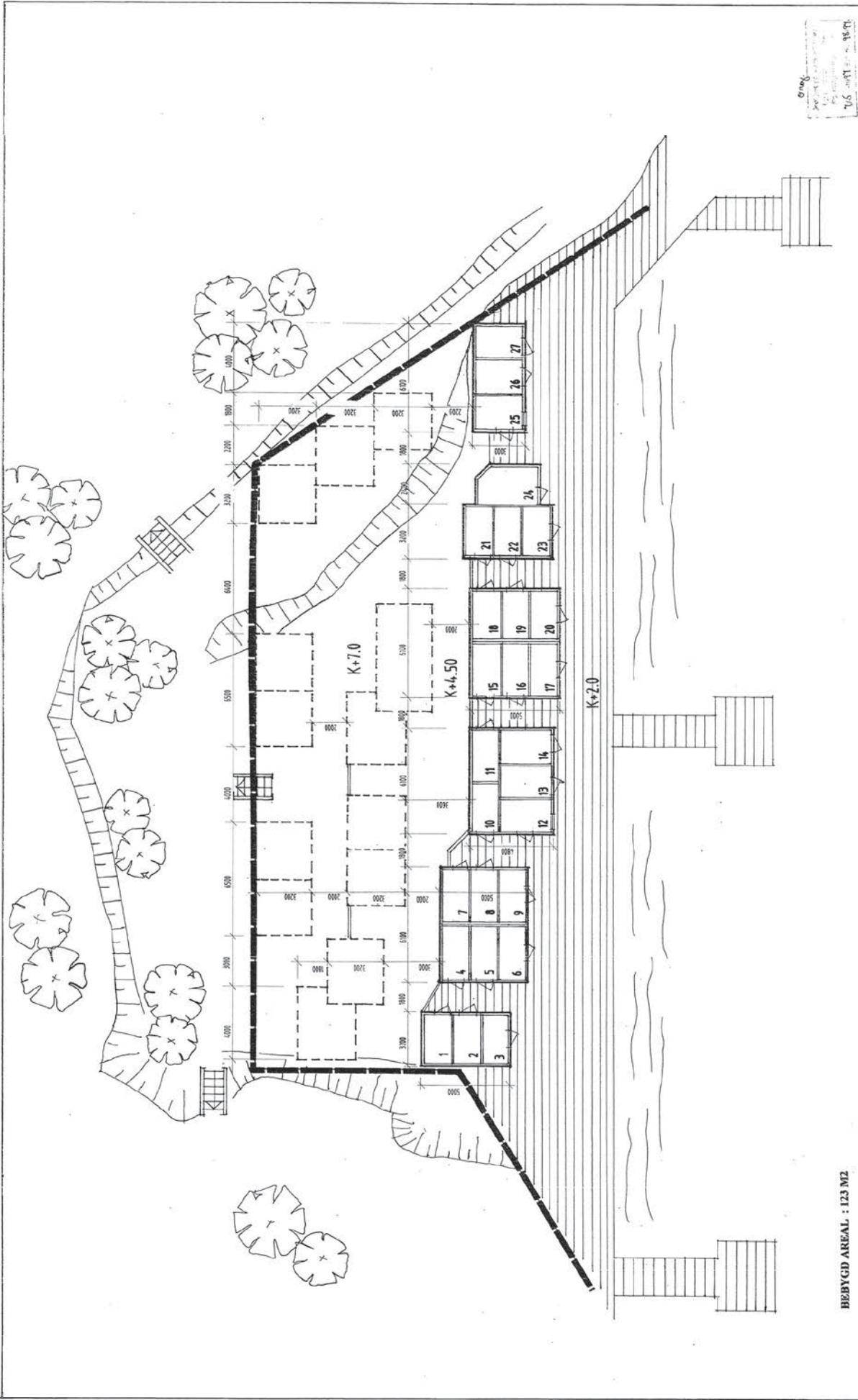
SØRSKOGEN BOLIGOMRÅDE
FASADEOPPRISS AV BODER FOR BÅT/FISKEUTSTYR I TILKNYTNING TIL
SMÅBÅTHAVNA,
M 1:200 09.12.96 ARKITEKTGRUPPEN LANDSVERK AS



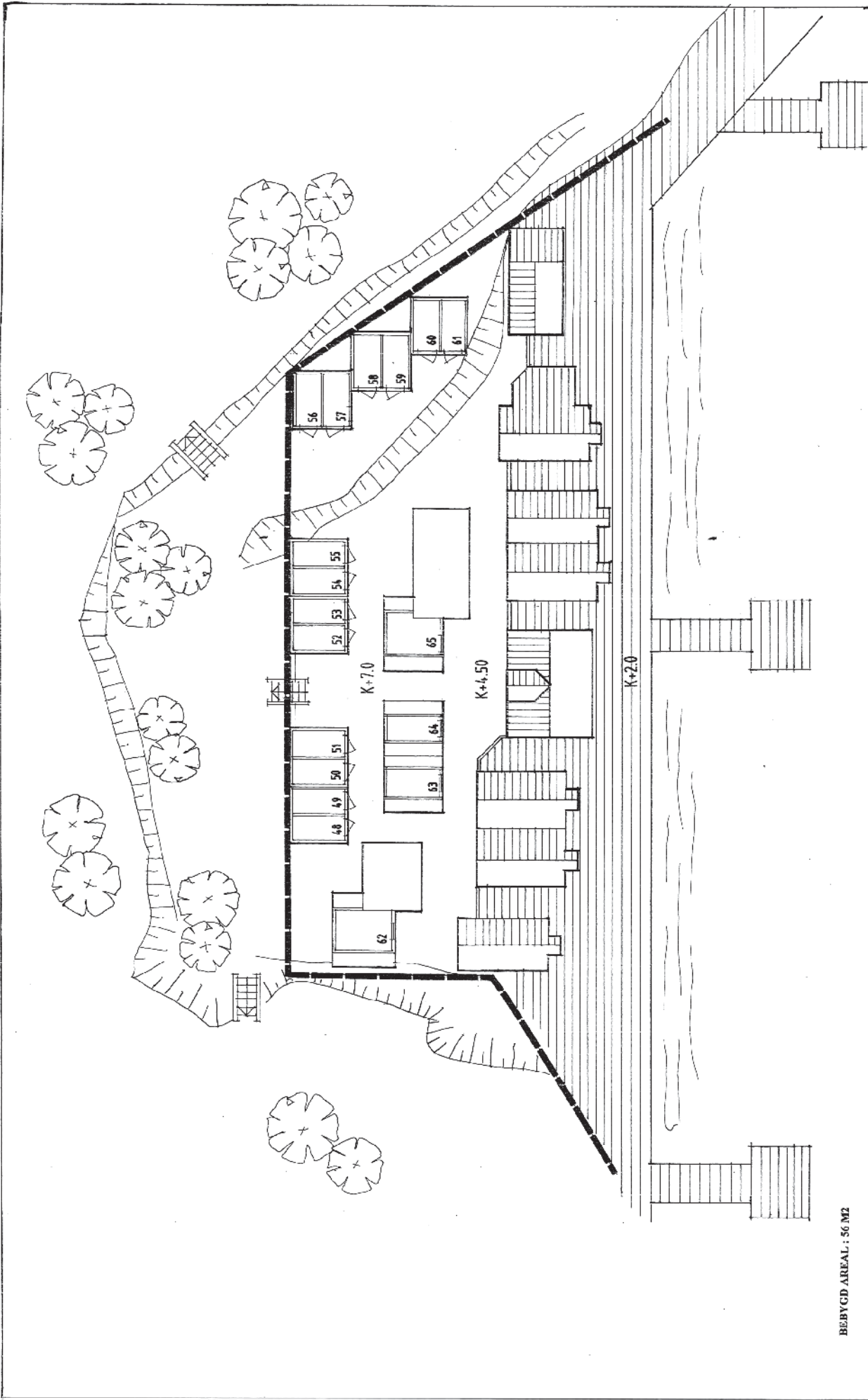
ORG. WAL
 7.5 89 98 97

BEBYGD AREAL : 56 M2

SØRSKOGEN BOLIGOMRÅDE
 MIDTRE PLAN AV BODER FOR BÅT/FISKEUTSTYR I TILKNYTNING TIL SMÅBÅTHAVNA,
 M 1:100 09.12.96 ARKITEKTGRUPPEN LANDSVERK AS



SØRSKOGEN BOLIGOMRÅDE
 NEDRE PLAN AV BODER FOR BÅT/FISKEUTSTYR I TILKNYTNING TIL SMÅBÅTHAVNA,
 M 1:100 09.12.96 ARKITEKTGRUPPEN LANDSVERK AS

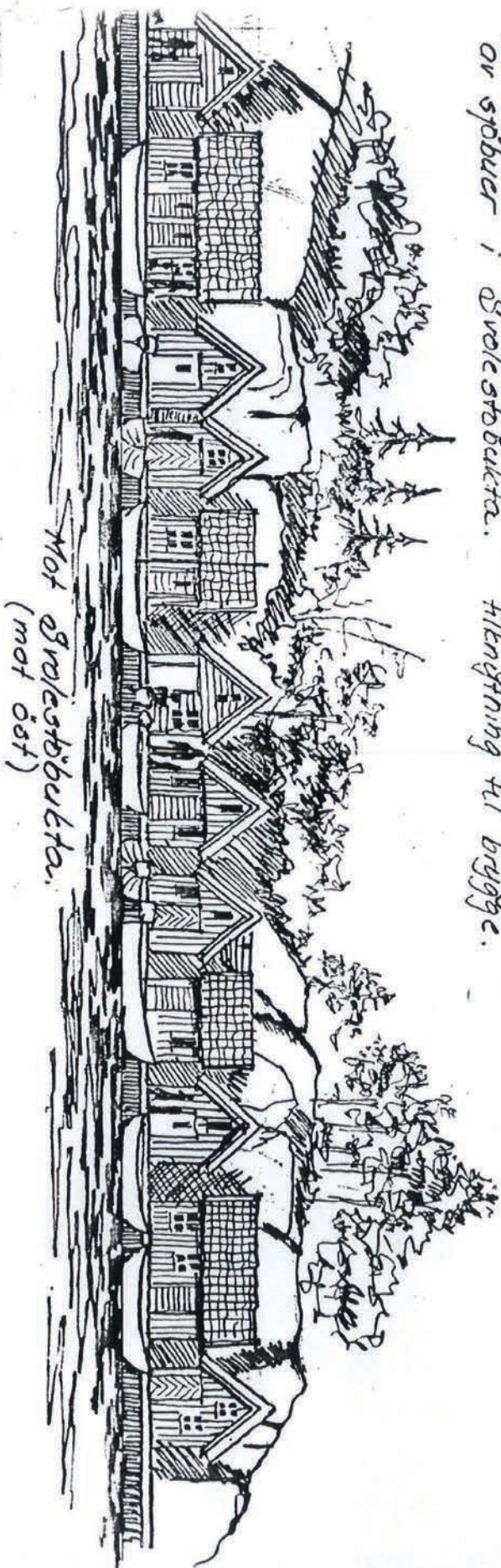


Brev
 godkjent på vegne av
 Bygghuset i Ene
 og byggherrens
 T.V.S. 2001 S.A. n. 94/97

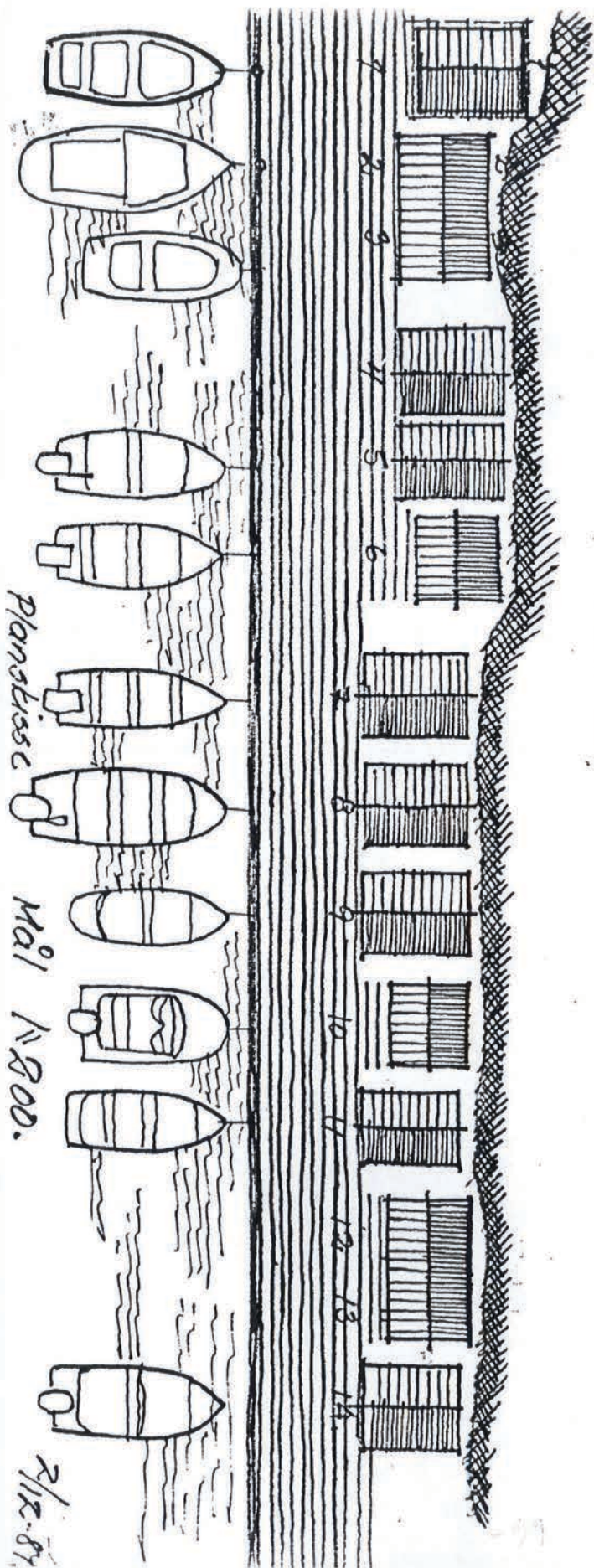
BEBYGD AREAL : 56 M2

SØRSKOGEN BOLIGOMRÅDE
ØVRE PLAN AV BODER FOR BÅT/FISKEUTSTYR I TILKNYTNING TIL SMÅBÅTHAVNA,
M 1:100 09.12.96 ARKITEKTGRUPPEN LANDSVERK AS

Skisse som viser forslag til plassering / planløsning av stobuer i Gvalesstobueta. Tilnærning til bygge.

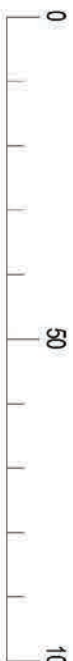


Mot Gvalesstobueta.
(mot øst)



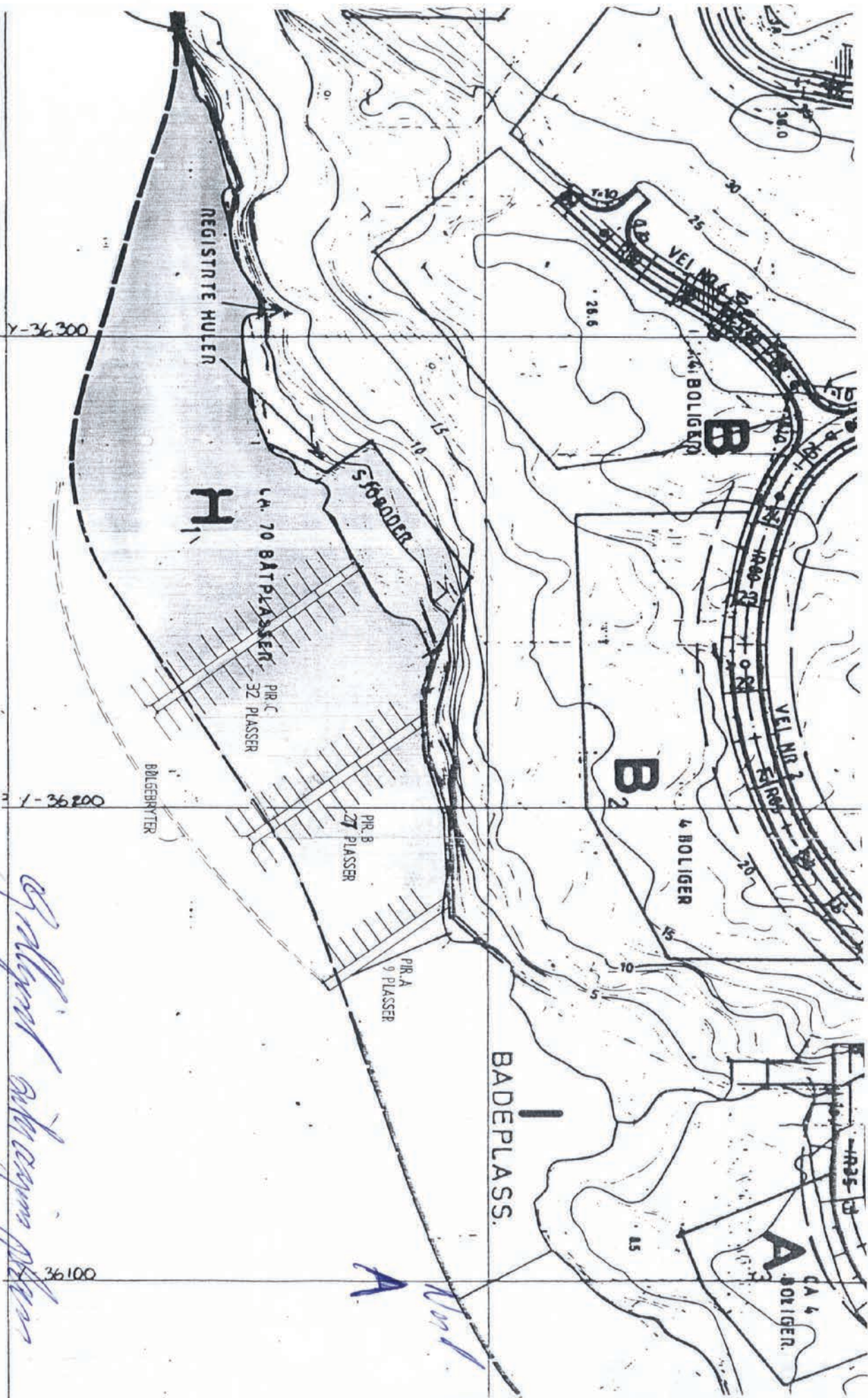
Planbåter
Mot N. 800.

2/12-87



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

Dansk Scanning AS



VEDTEKTER

SAMEIET AUSVIGHEIA SJØBULAG

1. Sameiet Ausvigheia Sjøbulag er et ideelt sameie i eiendommen gnr. 30 bnr. 170 i Søgne med tilhørende/påstående anlegg i form av sjøbuer og fellesanlegg som er etablert på eiendommen.
2. Sameiet består av 35 sameieparter hvorav 34 har 1 sjøbu hver og Ausvigheia Velforening som eier bryggeanlegget på eiendommen. Antall sameieparter kan endres dersom det bygges ytterligere sjøbuer på eiendommen.

Styret for sameiet fører liste over sameiepartene.

3. Sameieparter skal være i personlig eie. Styret kan i særlige tilfeller godkjenne at sameiepart erverves eller leies av upersonlig deltaker (AS eller liknende) når dette knyttes til eierskap av boligeiendom i området.
4. Sameiepart kan kun overdras til ny eier som er medlem av Ausvigheia Vel.

Ved eierskifte av sameiepart skal styret ha skriftlig melding om dette. Styret skal så gi skriftlig bekreftelse både overfor tidligere og ny eier at overdragelsen er registrert.

Ved overdragelse av sameiepart er ny eier solidarisk ansvarlig med tidligere eier for eventuell utestående årsavgift og eventuelle andre økonomiske forpliktelser som tidligere eier har overfor sameiet pr. tidspunkt for melding om overdragelsen.

Øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av sameiepart.

5. Utleie av sjøbu tilknyttet sameiepart er kun tillatt til beboer innenfor området for Ausvigheia Vel. Styret skal ha skriftlig melding når leieforholdet starter og når det opphører. Ved utleie er det sameieren som er ansvarlig overfor sameiet vedr. årsavgift m.m., og han er også ansvarlig for leietakers bruk av sjøbua og leietakers opptreden overfor sameiet og øvrige sameiere.
6. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin sjøbu og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Rettkopi bekreftet
Ante
Advokatfirmaet
Kjær & Co

Det felles bryggeanlegg er åpnet for alle beboere innenfor velforeningens område og etter velforeningens bestemmelse.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7. Den enkelte sameier skal holde sin egen sjøbu forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt det indre vedlikehold av den enkelte sjøbu, samt vedlikehold av dører og vinduer, besørgeres og bekostes av den enkelte sameier.

Ausvigheia Velforening plikter å holde bryggeanlegget ved like.

8. Det ytre vedlikehold av bygningene og tomteområdet for øvrig besørgeres og bekostes som fellesutgift av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold m.v. Velforeningen deltar ikke i ytre vedlikehold av bygningene med mindre velforeningen selv blir eier av sjøbu(er), jfr. pkt 16.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

9. Til dekning av fellesutgifter til drift, vedlikehold og lignende, skal sameierne betale en årlig avgift som fastsettes likt for alle sjøbuene uavhengig av forskjeller i størrelse på de enkelte sjøbuer. Den årlige avgift fastsettes på årsmøtet. Styret fastsetter frist for betaling.

Sameierne plikter å delta i dugnader og lignende etter vedtak fra styret. Styret skal fastsette et vederlag som den uteblivende må betale til sameiet.

10. Dersom sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, enten ved betalingsunlatelse, brudd på ordensregler, bruk av sjøbu og fellesanlegg i strid med forutsetningene eller ved at sameieren setter seg utover vedtekter eller vedtak truffet av styret eller årsmøtet eller opptrer på en måte som er til vesentlig ulempe for andre sameiere, kan styret pålegge vedkommende en dagmulkt som fastsettes etter styrets skjønn i hvert enkelt tilfelle, og som kan løpe inntil forholdet blir ordnet opp i.

Ved svært alvorlige pliktbrudd eller ved gjentatte vesentlige pliktbrudd hvor det tidligere er gitt reaksjon i form av advarsel og/eller dagmulkt, kan styret beslutte innløsning av den aktuelle sameiepart til godtgjørelse som fastsettes ved takst.

11. Sameiet skal holde et årsmøte (generalforsamling) som avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Innkalling skjer med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Alt kopi bekreftes
Advokatfirmaet
Kjær & Co DA

På det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- a. Styrets årsberetning.
- b. Regnskap.
- c. Styrets forslag til budsjett.
- d. Fastsettelse av årlig kontingent.
- e. Valg av styre.
- f. Innkomne forslag.
- g. Andre saker som er oppført på dagsorden.

12. På årsmøtet har hver sameiepart én stemme. Sameiere kan møte og avgi stemme ved fullmektig.

Med mindre annet er bestemt i vedtektene fattes beslutning med simpelt flertall av de stemmer som avgis på årsmøtet. Ved stemmelikhet teller møteleders stemme dobbelt.

Ekstraordinær generalforsamling kalles sammen etter beslutning av styret eller når minst 20 % av sameierne forlanger det. Denne må avholdes senest én måned etter at styret har mottatt krav om ekstraordinær generalforsamling. På ekstraordinær generalforsamling behandles kun de saker som er angitt på innkallingen.

13. Sameiet ledes av et styre som består av 3 personer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer til styret. Styrets leder velges på årsmøtet. Styret fordeler for øvrig arbeidsoppgavene seg imellom.

Styremedlemmene velges for to år av gangen.

Styremedlem kan trekke seg fra vervet i funksjonstiden dersom tyngende grunner gjør dette rimelig. Styrevervet bortfaller dersom vedkommendes sameiepart overdras. I så fall trer én av de valgte varamedlemmene inn i styret for gjenværende funksjonstid.

Styret avgjør alle saker som ikke må behandles av årsmøtet. Det føres protokoll for styremøtene.

Styret fører protokoll over sameiepartene og holder oversikt over overdragelser og leieforhold.

14. Sameiet tegnes av styret i fellesskap.

15. Opptak av lån, iverksetting av investeringer og lignende utover vanlig vedlikehold, samt endring av vedtektene, krever 2/3 flertall på årsmøtet, samtidig som minst halvparten av sameiepartene være representert.

Forslag om oppløsning av sameiet behandles av generalforsamlingen. Sameiet kan ikke oppløses dersom minst 4 sameieparter stemmer i mot. Dersom sameiet blir oppløst, skal sameiets midler fordeles likt på sameierne med sjøbuer, mens bryggeanlegget fortsatt skal tilhøre Ausvigheia Vel. Sameielovens § 15 gjelder ikke.

16. Ausvigheia AS og/eller Ausvigheia Vel har rett til å oppføre 10 nye sjøbuer og 2 fellesboder på sameiets eiendom slik dette er fastsatt i vedtak 26.02.2014 fra Søgne kommune.

Så snart de 10 nye sjøbuene er ferdig oppført går de inn som nye sameiere i sameiet slik at sameiet utvides tilsvarende.

Fellesbodene skal tilhøre Ausvigheia Vel som ved utbygging av disse trer inn med 1 sameiepart for hver fellesbu slik at sameiet utvides tilsvarende.

Mindre justeringer m.h.t. størrelse, plassering og utforming av de nye bygningene er tillatt.

I henhold til avtale tinglyst 5. februar 2014 har Sameiet Ausvigheia Småbåthavn rett til landfeste for flytebryggeanlegg på eiendommen gnr 30, bnr 170. Dette er en varig rett som er knyttet til del av fellesarealet. Avtalen med kart følger som vedlegg til disse vedtekter.

17. Oppstår det tvist mellom sameiet og en sameier eller mellom sameiere innbyrdes angående forståelse av disse vedtekter, eller om forhold som vedr. sameiet og sameierenes forhold til dette, eller om tvister mellom sameiere innen rammen av sameiets virksomhet, avgjøres tvisten ved voldgift i henhold til voldgiftslovens regler.
18. Bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr 6 gjelder i den utstrekning lovens bestemmelser ikke er fraveket i vedtektene.

Vedtatt på sameiermøte den 13. oktober 2014.

Det er bekreftet
Advokatfirmaet
Vig & Co DA

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet Ausvigheia Sjøbulag 2019

Møtet ble avviklet 09.05.2019

Innkallingen og sakliste ble godkjent av årsmøtet.

Møteleder: Hannu Koivunen

Møte sekretær: Magne Ivar Gjerde

Underskrivere av protokoll: Svein Halvorsen og John Erling Hervander Steensnæs

I alt møtte 26 av 46 stemmeberettigede, inkludert de som hadde gitt fullmakt til andre medlemmer.

Hannu gikk gjennom styrets årsberetning for 2018.

Etter kontakt med takstmann ble styret informert om at eiendomsskatten er satt ut fra tomteverdi samt den tekniske verdien av byggene som står på eiendommen. Den tekniske verdien betyr hva det vil koste å bygge dem.

Et spørsmål som kom opp var hvorfor Torvefjorden Båthavn har en betydelig lavere eiendomsskatt enn oss.

Styrets årsrapport ble godkjent av årsmøtet.

Deretter gikk Hannu gjennom årsregnskapet for 2018.

Ved utgangen av 2018 hadde Sameiet Ausvigheia Sjøbulag en egenkapital på 54.783 kroner.

Årsregnskapet ble godkjent av årsmøtet.

Styret hadde meldt inn to saker til vedtektsendring. Det kreves minimum 50 % oppmøte på årsmøtet (inkludert fullmakter) samt at forslagene får 2/3 av stemmene for vedtektsendring. Et av forslagene gikk på kontingent (endring av punkt 9 i vedtektene) det andre gikk på å inkludere et punkt angående GDPR.

Det første forslaget om kontingent ble reformulert da man ikke ønsket å ha satser med i vedtektene.

Forslaget ble formulert slik:

Årlig kontingent deles inn i tre deler; de gamle buene, de nye buene og velbua.

Årlig kontingent settes ut fra de faktiske utgiftene basert på forsikringspremie, eiendomsskatt, strøm, vedlikehold samt en del til uforutsette utgifter.

Forslaget ble vedtatt med 20 stemmer mot 5.

De nye satsene ble satt til:

Gamle sjøbuene: 450 kroner

Nye sjøbuer: 800 kroner

Velbua: 2.400 kroner

Det neste forslaget til vedtekts endring gikk på de nye bestemmelsene i den nye personvernsloven (GDPR). Forslaget gikk på å ta følgende formulering inn i vedtektene: *Ausvigheia Sjøbulag følger bestemmelsene i GDPR direktivet. Det vil si at alle kan be om innsyn i hva slags data som er lagret om den enkelte. Bare data som er relevant for drift av Sjøbulaget vil bli lagret. Disse dataene vil ikke bli formidlet til noen tredje part. Når noen går ut av Ausvigheia Sjøbulag, vil dataene bli slettet.* Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Så gikk man over til å diskutere planer videre.

Budsjett 2019 (fra styrets årsrapport):

Eiendomsskatt: 4.756 kroner

Forsikring: 11.740 kroner

Strøm: 5.300 kroner

Fra tidligere årsmøter har det blitt vedtatt at man skal øke belysningen rundt de gamle buene og sørge for støpning med betong mellom de gamle buene. Dette ønsket årsmøtet å videreføre.

Per Christian Andersen og Hannu Koivunen ønsket ikke gjenvalg og gikk dermed ut av styret. Årsmøtet takket for god innsats gjennom mange år.

De som ikke sto på valg og dermed fortsetter i styret er Geir Lillerovde og Magne Ivar Gjerde. Det var ingen som meldte seg til styreverv, dermed har man ikke et fullverdig styre i Sameiet Ausvigheia Sjøbulag. Det betyr at man ikke klarer å få gjennomført alle tiltakene som det er ønsket at skal bli gjennomført. De som fremdeles sitter i styret fikk fullmakt til å supplere styret.

Det var ingen saker under eventuelt.

Søgne 01.06.2019



Magne Ivar Gjerde

Møtesekretær.

Signering av protokoll:



Svein Halvorsen



John Erling Hervander Steensnæs

VEDTEKTER

SAMEIET AUSVIGHEIA SMÅBÅTHAVN

1. Sameiet Ausvigheia Småbåthavn har som formål å eie og drive småbåthavnanlegg som er etablert på eiendommen gnr. 430 bnr. 170 i Søgne.
2. Sameiet består av 93 sameieparter som hver har 1 båtplass i småbåthavna. Antall sameieparter kan endres dersom småbåthavna utvides til å omfatte flere båtplasser.

Styret for sameiet fører liste over sameiepartene.

3. Sameier må være bosatt i området omfattet av Ausvigheia Vel, som omfatter Ausvigheia, Havåsen 2-10 og Ausviga 50, heretter definert som «Området».
4. Sameieparter skal være i personlig eie. Styret kan i særlige tilfeller godkjenne at sameiepart eies av upersonlig deltaker (AS eller lignende) når dette knyttes til eierskap til boligeiendom i Området.

Sameiepart kan kun overdras til eiere av eiendommer innenfor Området.

Dersom sameier flytter og ikke lenger bor i Området, plikter sameier å overdra sin sameiepart til en som bor i Området eller tilbake til sameiet.

Ved eierskifte av sameiepart skal styret ha skriftlig melding om dette. Styret skal så gi skriftlig bekreftelse både overfor tidligere og ny eier at overdragelsen er registrert.

Ved overdragelse av sameiepart er ny eier solidarisk ansvarlig med tidligere eier for eventuell utestående årsavgift og eventuelle andre økonomiske forpliktelser som tidligere eier har overfor sameiet pr. tidspunkt for melding om overdragelsen.

Øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av sameiepart.

5. Utleie av båtplass tilknyttet sameiepart er kun tillatt til beboer innenfor området for Ausvigheia Vel. Styret skal ha skriftlig melding når leieforholdet starter og når det opphører. Ved utleie er det sameieren som er ansvarlig overfor sameiet vedr. årsavgift m.m., og han er også ansvarlig for leietakers bruk av båtplassen og leietakers opptreden overfor sameiet og øvrige sameiere.
6. Til dekning av utgifter til drift, vedlikehold og lignende, skal sameierne betale en årlig avgift som fastsettes i forhold til størrelsen på den båtplass som den enkelte part representerer. Den årlige avgift fastsettes på årsmøtet. Styret fastsetter frist for betaling.

Sameierne plikter å delta i dugnader, vaktordning og lignende etter vedtak fra styret. Styret skal fastsette et vederlag som den uteblivende må betale til sameiet.

7. Dersom sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, enten ved betalingsunnlattelse, brudd på ordensregler, bruk av båtplass i strid med forutsetningene eller ved at sameieren setter seg utover vedtekter eller vedtak truffet av styret eller årsmøtet eller opptre på en måte som er til vesentlig ulempe for andre sameiere, kan styret pålegge vedkommende en dagmulkt som fastsettes etter styrets skjønn i hvert enkelt tilfelle, og som kan løpe inntil forholdet blir ordnet opp i.

Ved svært alvorlige pliktbrudd eller ved gjentatte vesentlige pliktbrudd hvor det tidligere er gitt reaksjon i form av advarsel og/eller dagmulkt, kan styret beslutte innløsning av den aktuelle sameiepart til godtgjørelse som fastsettes ved takst.

8. Styret kan beslutte omfordeling av båt plasser når dette anses nødvendig for drift eller hensiktsmessig bruk. Dette innbefatter mulig flytting fra en flytebrygge til en annen, flytting av hele eller deler av flytebrygger og endringer som er nødvendig for å tilrettelegge for mest mulig hensiktsmessig drift og forvaltning av småbåthavna og evt. ved at man kan besørge utvidelse av småbåthavna.
9. Sameiet skal holde et årsmøte (generalforsamling) som avholdes hvert år mnen utgangen av mai måned.

Innkalling skjer med minst 14 dagers skriftlig varsel.

På det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- a) Styrets årsberetning.
- b) Regnskap.
- c) Styrets forslag til budsjett.
- d) Fastsettelse av årlig kontingent.
- e) Valg av styre.
- f) Innkomne forslag.
- g) Andre saker som er oppført på dagsorden.

På årsmøtet har hver sameiepart en stemme. Sameiere kan møte og avgi stemme ved fullmektig.

Med mindre annet er bestemt i vedtektene fattes beslutning med simpelt flertall av de stemmer som avgis på årsmøtet. Ved stemmelikhet teller møteleders stemme dobbelt.

Ekstraordinær generalforsamling kalles sammen etter beslutning av styret eller når minst 20 % av sameierne forlanger det. Denne må avholdes senest en måned etter at styret har mottatt krav om ekstraordinær generalforsamling. På ekstraordinær generalforsamling behandles kun de saker som er angitt på innkallingen.

10. Årsmøtet kan beslutte utvidelse av bryggeanlegget/småbåthavna med ølming av antall sameieparter som tilsvarer økning i antall båt plasser.
11. Sameiet ledes av et styre som består av 3 til 5 personer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer til styret. Styret velger selv sin leder og fordeler for øvrig arbeidsoppgavene seg i mellom.

Styremedlemmene velges for to år av gangen.

Styremedlem kan trekke seg fra vervet i funksjonstiden dersom tyngende grunner gjør dette rimelig. Styrevervet bortfaller dersom vedkommendes sameiepart overdras. I så fall trer en av de valgte varamedlemmene inn i styret for gjenværende funksjonstid.

Styret avgjør alle saker som ikke må behandles av årsmøtet. Det føres protokoll for styremøtene.

Styret fører protokoll over sameiepartene og holder oversikt over overdragelser og leieforhold.

12. Sameiet tegnes av styrets i fellesskap.
13. Opptak av lån, iverksetting av investeringer og lignende utover vanlig vedlikehold, samt endring av vedtektene, krever 2/3 flertall på generalforsamlingen, samtidig som minst halvparten av sameiepartene være representert.

Forslag om oppløsning av sameiet behandles av generalforsamlingen. Sameiet kan ikke oppløses dersom minst 7 sameieparter stemmer i mot. Dersom sameiet blir oppløst, skal sameiets midler fordeles på sameierne i forhold til størrelsen på den enkeltes båtplass. Sameielovens§ 15 gjelder ikke.

14. Oppstår det tvist mellom sameiet og en sameier eller mellom sameiere innbyrdes angående forståelse av disse vedtekter, eller om forhold som vedr. sameiet og sameierenes forhold til dette, eller om tvister mellom sameiere innen rammen av sameiets virksomhet, avgjøres tvisten ved voldgift i henhold til voldgiftslovens regler. Voldgiftsretten settes i Kristiansand.
15. Bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr 6 gjelder i den utstrekning lovens bestemmelser ikke er fraveket i vedtektene.

Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.10.2013.

Sak 8

Kontingent 2024

På tross av store ekstra utgifter i 2022, ser ikke styret behov for å øke kontingenten ytterligere for 2024.

Båtplassbredde	2,5	3	3,5	4	4,5	Sum total
Kjøpte båtplasser	16	31	21	16	9	93
Årlig Kontingent 700 kr. Pr meter	1750	2.100	2.450	2.800	3.150	
Sum Kontingenter	28000	65.100	51.450	44.800	28.350	217.700

Sak 5

Årsmelding fra Sameiet Ausvigheia Småbåthavn 2022

Styret har bestått av:

Anders Bauthus Høgheim	Leder
Sveinung Robstad	Styremedlem
Kristoffer Borøy	Styremedlem
Rudi Malmo	Styremedlem

Det har blitt avholdt 4 ordinære styremøter, men styret har flyttet mye av den daglige kommunikasjonen ut på Messenger. Vi møtes nå bare dersom det er spesifikke saker vi trenger litt mer tid på. Den daglige kommunikasjonen på Messenger har fungert utmerket, og vi fortsetter derfor med dette.

Det er nå bestilt inn overtrekk til alle strømstolpene på bryggene. Dette for å unngå at uvær kaster saltvann over stolpene som igjen har ført til mye jordfeil. De nye trekkene ser ut til å fungere veldig bra og vi har ikke hatt strømutfall som følge av jordfeil etter at disse ble montert høsten 2022. Trekkene er kun ment brukt i vinterhalvåret.

Nå er elektronisk adgangskontroll montert og testet. Alle skal ha fått tilgang til app og de med særskilt behov har fått tilbud om brikke. Systemet ser ut til å fungere tilfredsstillende til tross for litt utfordringer under innkjøring, samt at det som med alt annet elektronisk utstyr trenger å resettes.

Ingen større skader eller reparasjoner på brygga på grunn av hærværk eller uhell i år. En skade på utrigger som skyldes uhell, men dette ble reparert av Vik Ørsta for båteiers regning. Vik Ørsta har gjennomført avtalt vedlikehold i løpet av sommeren 2022.

Det har ikke vært vakthold i havna siste året da dette ble valgt bort på siste årsmøtet. Styret har så langt ikke registrert noen negative hendelser som følge av at vaktordningen er avvirket.

Styret har i 2022 og vinteren 2023 jobbet mye med bobleanlegget, både forberedende og med installasjon testing og feilsøking. Vi har fått veldig godt støtte av leverandøren. Anlegget ser nå ut til å fungere tilfredsstillende. Dette har krevd store mengder med dugnadsarbeid fra styret, og kommer til å kreve ytterligere vedlikehold og rens i 2023. Oppmøte ved dugnad har tidvis vært totalt fraværende og styret ønsker å se på muligheten for innkjøp av vaktmestertjenester. Mer om dette i egen sak.

Som bestemt i siste årsmøtet har Småbåthavna i samarbeid med Vellet engasjert Advokatfirmaet Kjær til å utrede ansvarsforhold mellom Småbåthavna, Vellet og Sjøbodlaget. Det er i tillegg foreslått vedtektsendring for å bedre forhindre at tidligere medlemmer av Vellet unnlater å selge båtplass ved flytting. Mer om dette i egen sak.

Vi har fremdeles 7-8 meter ytterst på ytre pir, så det er mulig å utvide med 1 til 2 plasser, men krever litt mer investering. På grunn av beliggenheten er disse best egnet for litt større båter. Vi har også en liste over interesserte slik at om noen har en plass å selge eller leie er det mulig å få hjelp av styret.

Da gjenstår det bare å ønske alle en knallfin båtsesong 2023!

	Budsjett 2021	Reelt 2021	Budsjett 2022
Inntekter			
Båtplassinntekter Kontingent	217 200	217 200	217200
Annen inntekt (leie)	0	0	
Ref. strøm	30 000	16 887	30000
Salg av Båtplass	296 000	297250	0
Sum Inntekter	543 200	531 337	247200
Kostnader			
Serviceavtale Vik Ørsta	66 250	66 250	66250
Båtbua	1 000	0	1000
Strøm	55 000	33 506	35000
Vedlikehold og reoperasjoner	50 000	251 878	50000
Forsikring	45 000	46 540	50000
Telefon, SIM Overvåkning	6 000	5 235	6000
Regskapshonorar	10 000	15 000	15000
Bank gebyr	1 500	4 180	1500
Finansresultat		1 322	0
Kontor rekv*	1 500	1 142	5000
Andre kostnader**	180 000		
Reparasjon av felles brygge	160 000	0	210000
Kommunetjeneste		17000	
Reisekostnader		821	1000
Advokat		48414	0
Sum Kostnader	576 250	491 288	440750
Driftsresultat	-33 050	40 049	-193 550
Sum eiendeler/ Bank	31,12,2021	882 951	923001

Styret ønsker å ha deler av overskuddet til disposisjon om det dukker opp tiltak som er til båt- og allmenntilgode formål

Sveinung Robstad
(sign)

Rudi Malmo
(sign)

Anders Bauthus Høgheim
(sign)

Kristoffer Borøy
(sign)

Resultatrapport

Sameiet Ausvigheia Småbåthavn

(2022)

Resultat (2022)		
Regnskapskonto	2022	KOMMENTARER
3201 Salg båtplasser	297250	Salg båtplasser
3600 Leieinntekt båtplass ordinære	234087	Overført inntekt fra Velet
Sum driftsinntekter	531337	
6340 Lys, varme	33506	Strøm
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	251878	Utgifter boblehavn
6705 Honorar regnskap	15000	Honorar regnskap
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	48414	Honorar advokat
6790 Annen fremmed tjeneste	17000	Krs. Kommune pln
6810 Data/EDB-kostnad	1142	Tripletex regnskapssystem
6900 Telefon	5235	Telefon/internett
7140 Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	821	Km godtgjørelse
7500 Forsikringspremie	46540	Forsikring bryggeanlegg
7560 Servicekostnad	66250	Service avtale Vik Ørsta
7740 Øredifferanser	-1	
7770 Bank og kortgebyrer	4180	Gebyrer bank, nettbedrift f.o.m. august.
Sum driftskostnader	489966	
8050 Annen renteinntekt	39	
Annen finansinntekt	39	
8150 Annen rentekostnad	1361	
Annen finanskostnad	1361	
Netto finansresultat	-1322	
Årsresultat	40049	Resultat 2022

Balanserapport

Sameiet Ausvigheia Småbåthavn

(2022)

Balanse (2022)			KOMMENTARER
Regnskapskonto	IB 01.01.2022	31.12.2022	
Eiendeler			
1572 Mellomregning Velet	149945	170673	Sameiet Ausvigheia Småbåthavn har til gode kr 170673 av Ausvigheia Vel. Dette blir utbetalt i begynnelsen av 2023. Note 1.
1920 Bankinnskudd	733006	771974	På konto 31.12.22
Sum eiendeler	882951	942647	
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
2050 Annen egenkapital	882951	882951	EK 01.01.22
Resultat 2022		40049	Resultat 2022
Sum egenkapital	882951	923001	EK 31.12.22
Gjeld			
2400 Leverandørgjeld		19646	To poster: Avitell og Norgesenergi Begge betalt i starten av 2023
Sum gjeld		19646	
Egenkapital og gjeld	882951	942647	

Note 1 spesifikasjon MR 1572 Velet:

IB 2022	149945
Overføring fra Velet for 2021	-149945
Honorar advokat, bet. i Velet	-48414
Overføring salg fra Velet, båtplass	234087
Honorar regnskap, bet. i Velet	-15000
Totalt konto 1572	170673

Anders Bauthus Høgheim
Styrets leder

Sveinung Robstad
Styremedlem

Kristoffer Borøy
Styremedlem

Rudi Marino Malmo
Styremedlem

Planid 19841126-2

Reguleringsplan for:

Del av gnr. 30, bnr. 26, Ausviga

REGULERINGSBESTEMMELSER

(Erstatter bestemmelser stadfestet av fylkesmannen i Vest-Agder 26.11.1984)

§ 1 PLANOMRÅDET

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres som vist på planen.

§ 2 BYGGEOMRÅDENE

Generelt:

I området kan oppføres inntil 9 hytter eksklusiv 5 eksisterende hytter, slik som vist på reguleringsplanen. Brutto gulvareal (inkl. evt. uthus) skal ikke overstige 100 m² pr. tomt. Bebyggelsen skal være i 1 etasje og ha saltak.

Boligområde:

Bebyggelsen kan omdisponeres til boligformål forutsatt at plan- og bygningslovens materielle krav og tekniske forskrifter kan oppfylles. Eventuell omdisponering avgjøres av kommunen i det enkelte tilfelle. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige T-BRA = 220 m².

Hytteområdet:

§ 3

Sjøbod på egen tomt skal være maks 40 m². På regulert fellesanlegg kan sjøbod være maks 30 m² pr. enhet.

§ 4

Hyttene skal utstyres med biologisk toalett typegodkjent av Statens Forurensingstilsyn.

§ 5

Ved maling av hyttene skal benyttes naturtilpassede farger.

§ 6

Bygging av hytter må ikke finne sted før samtlige biloppstillingsplasser for hyttefelt - 2 plasser pr. hytte - er ferdig opparbeidet og godkjent. Hyttetomtene nr. 2, 3 og 7 skal ha båt plassert i "Gimlestranda".

§ 7

På fellesareal kan oppføres brygge, sjøbod og eventuelt felles anlegg for renovasjon eller vannforsyning.

§ 8 FELLESBESTEMMELSER

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 9

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Søgne kommune.

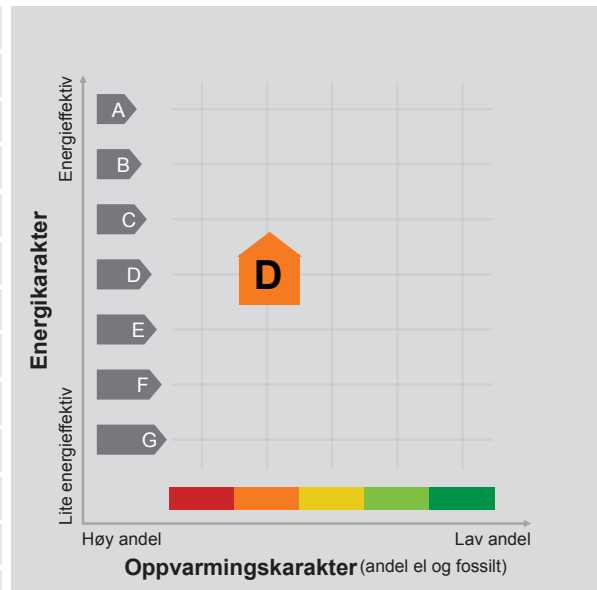
Godkjent av Fylkesmannen i Vest-Agder ved brev datert 26. november 1984 til Søgne kommune

Korrigert 21.04.05 (§ 2 annet ledd)

Eli Løite
Ordfører

ENERGIATTEST

Adresse	Ausviga 50
Postnummer	4641
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	430
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169170517
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d72137e7-f577-401a-8873-a7695fb51096
Dato	08.08.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ausviga 50
Postnummer: 4641
Sted: SØGNE
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 08.08.2023 16:37:27
Energimerkenummer: d72137e7-f577-401a-8873-a7695fb51096

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 430
Bruksnummer: 20
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 169170517

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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”

Retts 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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

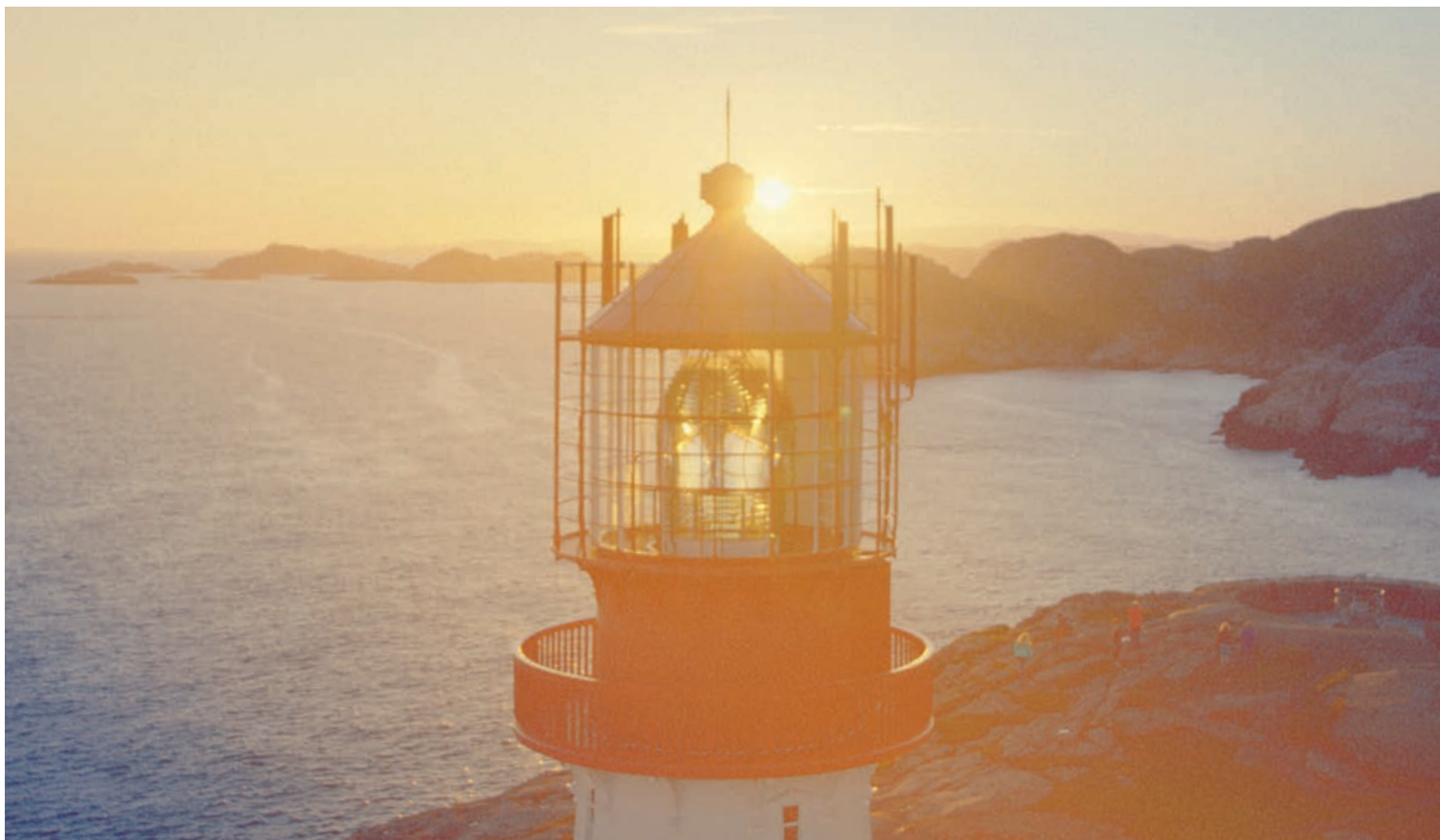
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



Retts skal være rett. For alle.



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

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
sogne@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

BUDSKJEMA



Eiendom:

Ausviga 50, 4641 SØGNE

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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:

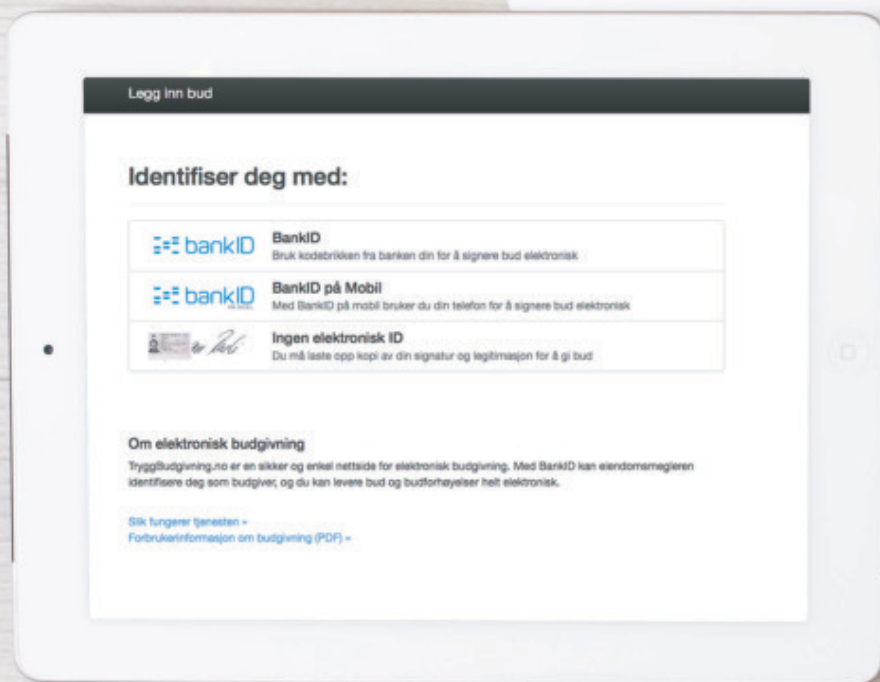
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling 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 | **900 20 059**

Jon.Rosstad@SorMegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22