

Kjeholmen 7

TRYSNES - SØGNE



Prisantydning: **kr 6 300 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Kjeholmen 7/Trysnes - Attraktivt beliggende vestvendt hytte - strandlinje og stor brygge - Rammetillatelse for utvidelse

OMRÅDE
TRYSNES - SØGNE

ADRESSE
Kjeholmen 7, 4641 SØGNE

Prisantydning
kr 6 300 000,-

Omkostninger: **kr 174 500,-**
Totalpris: **kr 6 474 500,-**
Kommunale avgifter: **kr 4 036,- per år**



P-rom: 21 m²BRA-e: 21 m²

Bruksareal: 21 m²
Bolitgtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1971
Soverom: 0
Rom: 1
Etasje: 1
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 882.7 m²

Jon Andreas Røstad
Eiendomsmegler

900 20 059
Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Søgne
Sentrumsveien 27, 4640 Søgne
38 02 22 22
sormegleren.no

KJEHOLMEN 7

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 437, bruksnummer 207 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA 21kvm

P-rom 21kvm

Ikke målbare arealer

Bod i bakkant har ikke målbart areal grunnet takhøyde under minstekrav

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til 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 27.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Hytte/sjøbu fra ca 1971. Tilbygg mot øst er trolig oppført noe senere. Mot nord er det en type overbygd del inn mot fjellet, ukjent byggetid. Sjøbu og tilbyggene fremstår i hovedsak med betydelig slitasje samt bygningsdeler av eldre dato. Full renovering/oppgradering anses som nødvendig dersom man ikke skal rive og bygge nytt. Det foreligger godkjenning fra 2022 på riving, ombygging og tilbygg. Se egen beskrivelse og godkjenning i byggesaksmappe på eiendommen. Kommentar tegning: Det foreligger ikke tegninger som stemmer med dagens bruk og utforming. Det foreligger godkjenning på ny hytte som innebærer riving, ombygging og utvidelse av dagens hytte/sjøbu. Godkjenning er datert 2022. For øvrig må hele rapporten leses

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg 3

Utvendig > Andre utvendige forhold. Utbygg/overbygg mot nord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Bygget har ufagmessige løsninger og betydelig slitasje/skader
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak: Modent for riving

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll).

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Forhold må sees i sammenheng med en større oppgradering eller eventuell riving av sjøbu

Innvendig > Pipe og ildsted. Eldre vedovn som er tilkoblet stålpipes. Eier opplyser at vedovn ikke er godkjent av brannvesenet og sprekk i god på ovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Pipe antas uten å ha sett spesifikasjoner å være mangefull med tanke på avstand til brennbart materiale og plassering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Tiltak må påregnes

Innvendig > Rom Under Terreng. Tilbygd del mot øst er delvis bygd mot og under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Tilbygd del mot øst har tegn til fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Utbedringer må påregnes

Tekniske installasjoner > Branntekniske. Se tilstandsrapport

Tg 2

Utvendig > Taktekking. Taket er tekker med eternittplater. Eternittplater inneholder asbest og må behandles etter gjeldende regler ved riving/fjerning. Tilbygd del med shingel/papp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Høy alder og slitasje på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Utskifting kan påregnes i nær tid.

Utvendig > Nedløp og beslag. Det er ikke montert særlig beslag på sjøbu. Takrenner ikke montert. drypper nå bare ned langs kant av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Manglende og eldre beslag

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Diverse oppgraderinger må påregnes og sees i sammenheng med øvrige bygningsdeler og arbeid.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Murte vegger på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Varierende slitasje på bygningsdeler. Det er registrert områder med noe råte og slitasje. Overganger mellom vegg og vindu med enkle løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Oppgraderinger kan påregnes. Eventuelt lokale utskiftinger dersom dagens enkle standard skal beholdes.

Utvendig > Vinduer. Trevinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Vinduer har høy alder, slitasje og stedvis noe mykt treverk/råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Utskiftinger kan påregnes

Utvendig > Dører. Plassbygde porter eller dører som har påmontert trepanel på dørblander.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: TG 2 settes grunnet alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Åpne-lukke funksjon fungerte ved befaringen, men det vil være naturlig å vurdere oppgraderinger.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom underbalkonger. Bryggeanlegg og terrasser er i hovedsak av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Utstikk på bryggen mot vest har synlig nedsig. Understøtter ser ut til å være ettermontert. Det er ikke kjent om nedsig nå er avtatt.

Trematerialer har stedvis råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Bedre understøtte/fundamentering må påregnes enkelte steder. Det er behov for utskifting av en del dårlige materialer.

Innvendig > Overflater. Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Vurdering av avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak • Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

882.7 m²

Adkomst

Med båt

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon. Eiendommen brukes som fritidsbolig i sommersesongen

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? ja- Påbygningssdel mot syd med bod og "verksted" har store skader. Glassfasade mot vest har råteskader. Soverom mot øst er fuktig. Taket er tekket med plater som inneholder asbest.

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? ja- Utstikkende brygger har seget noe. Stolpesko på utstikkende tak mot nord bør byttes ut.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? ja- Vedovn. Ovn har ikke vært godkjent av brannvesenet. Det er sprekker i godset på ovnen

Sopp og skadedyr

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? ja- Råte på vindu mot vest, hele utbygg mot syd, samt noe på hjørnet av utbygg mot øst

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspårliggende tiltak? ja- Byggetillatelse er gitt, men etter henvendelse har ikke kommunen klart å oppdrive de opprinnelig innsendte tegningene fra søknaden. Det samme gjelder brygger fra begynnelsen av 70-tallet (del av opprinnelig tillatelse) Brygge mot nord er fra 1979. Uklart om denne er søkt om

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? ja- Brygge mot syd går delvis over naboens eiendom ute i sjøen. Det foreligger tinglyst erklæring mellom eiere 1994 som redegjør for dette forholdet vedlegges prospekt

Andre opplysninger

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? ja- Det foreligger godkjent rammetillatelse for utvidelse av eiendommen til 120m² BYA, gitt 5.4.2022. Brygger/terrasser er ikke medtatt i BYA-regnskap til kommunen. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse. Det må være søkt

om igangsettingstillatelse og arbeidene må være lovlig igangsatt innen 5.4. 2025. Hytta er ikke endret siden slutten av 70-tallet, kun enkelt vedlikehold. Det er tinglyst rett til en båtplass og en parkeringsplass ifm Marinaen i Trysnes .

Innhold

Sørmeglere / Jon A Røsstad presenterer Kjeholmen 7. Dette er en perle av en Sørlandsidyll i vakre omgivelser.

Hytta er meget attraktivt beliggende i et område som må anses som ett av Norges flotteste hva gjelder skjærgård.

Her hviler solen fra morgen til kveld. Eiendommen har flott naturskjønn tomt med egen strandlinje og stor brygge.

Det er gitt rammetillatelse for utvidelse/ ombygging til ny hytte jfr illustrasjoner/ tegninger.

Her kan man nyte sjølivet ved brygga med båtliv, bading, svaberg og fisking.

Her er det lagt til rette for veksling mellom avslapping og aktivitet i herlige omgivelser.

Naust 437/207: Godkjenninger. Det er gitt byggetillatelse for opprinnelig volum . Finner ingen tegninger eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Hovedvolum bygget 1971-72 med brygge i front.

Tilbygg mot syd bygget midt 70-tallet.

Tilbygg mot øst bygget midt 70-tallet.

Brygge 1 uttrigger mot sydvest: bygget 1975. Går delvis over naboeiendom ute i sjøen. Dersom bryggen skal gjenoppbygges/ flyttes / endres må bnr 95 samtykke. Ved eierskifte kan en ikke påregne at del av brygge kan ligge på naboeiendommen. Nytt samtykke må innhentes.

Tinglyst erklæring fra 1994 mellom eiere redegjør for forholdet.

Brygge 2 mot nord: bygget 1979.

Strøm: Eiendom 437/207 har i dag en kabel for el-tilknytning som går over 437/89 i delvis felles grøft. Kabel trukket og godkjent av e-verket. Denne må tinglyses ifm overdragelse/ salg.

Vann 437/207:kan knyttes til vann i bukta vest for 437/207.

Avløp: Wc og gråvann kan knyttes til avløpsrør i bukta vest for 437/207.

Bil og båtplass: 1 p-plasser og en båtplass ifm marina på Trysnes

Det er gitt rammetillatelse på utvidelse av eiendommen 5.4.2022. Det er ikke igangsatt arbeider eller søkt om igangsettelse.

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. Møbler og inventar kan overtas etter avtale

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap. Ingen garanti på hvitevarenes tilstand.

Parkering

Tinglyst avtale vedr parkering og båtplass i Trysnes Båthavn. Avtale vedlagt i salgsoppgave. Leie for 1 båtplass og 1 bilplass i Trysnes Marina betalte eier i 2023 ca kr 3.500,- Leie for 2024 er ikke betalt. Beløpet kan være noe høyere.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf-53

Diverse

Eiendom 437/207 (Kjeholmen 7) skal sikres rett til el-tilknytning over 437/89 (Kjeholmen 8) gjennom tinglysning if, overdragelse. Kabel er trukket og godkjent av el-verket og går over bnr 89 i delvis samme grøft.

Eiendom 437/89 (Kjeholmen 8) skal sikres rett til avløpstrace over 437/207 (Kjeholmen 7) gjennom tinglysning ifm overdragelse, fortrinnsvis i samme grøft som kabel går. Det skal tinglyses en erklæring vedr dette ifm overdragelse/ salg

ENERGI

Oppvarming

Vedfyring.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 4 036

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kr. 4 036 pr. år

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift.

Renovasjon kommer i tillegg, årsbeløp for 2024 er kr. 1.682,-

Det er ikke innlagt vann og avløp

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 3.624,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 282 750

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Leie for 1 båt plass kr 1.825,- og 1 bilplass kr 949,- i Trysnes Marina betalte eier i 2023 totalt kr 2.774,- Leie for 2024 er ikke betalt. Beløpet kan være noe høyere.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/437/207:

Heftelser i eiendomsrett:

28.10.1994 - Dokumentnr: 18663 - Best. om båt/bryggeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1999 - Dokumentnr: 1502 - Best. om båt/bryggeplass

Bestemmelse om garasje/parkering

28.07.2009 - Dokumentnr: 552220 - Bruksrett
Rettighetshaver: Weidemann Kirsten Marie
Under sletting hos Statens Kartverk

Grunndata

28.10.1988 - Dokumentnr: 15918 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:437 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 1202518 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:37 Bnr:207

Eiendommens rettigheter

02.02.1999 - Dokumentnr: 1502 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:211
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:330
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:334
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:335
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Eiendom 437/207 (Kjøholmen 7) skal sikres rett til el-tilknytning over 437/89 (Kjøholmen 8) gjennom tinglysning if, overdragelse. Kabel er trukket og godkjent av el-verket og går over bnr 89 i delvis samme grøft.

Eiendom 437/89 (Kjøholmen 8) skal sikres rett til avløpstrace over 437/207 (Kjøholmen 7) gjennom tinglysning ifm overdragelse, fortrinnsvis i samme grøft som kabel går. Det skal tinglyses en erklæring vedr dette ifm overdragelse/ salg

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Denne matrikkelenhet opprettet fra Gnr 437 Bnr 89

Det foreligger tinglyst avtale mellom gnr 437 og bnr 95 (Kjøholmen 9) og denne eiendommen ang småbåtbrygge som er anlagt i 1974/ 1975 beliggende dels på bnr 95 og dels på denne eiendommen at bryggen slik den fremstår og brukes, for fremtiden skal kunne bli liggende permanent, så lenge den består i nåværende utforming, utstrekning og tilstand og med normalt vedlikehold. Dersom bryggen skal gjenoppbygges/ flyttes / endres må bnr 95 samtykke. Ved eierskifte kan en ikke påregne at del av brygge kan ligge på naboeiendommen. Nytt samtykke må innhentes.

Det foreligger vedtak fra Kristiansand Kommune datert 05.04.2022 til ombygging og utvidelse av hytte i henhold til tegninger og situasjonsplan 04.07.2021.

Ansvarlig søker er VORAA ENTREPRENØRFIRMA AS. Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Vedtaket om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt: Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes. Søknad om arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent søknad for utvendig og

innvendig VA skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for å vise at krav i pbl §§ 27-1 og 27-2 er oppfylt. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Vei, vann og avløp

Adkomst med båt. Eiendommen har ikke vann eller avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som Bebyggelse og anlegg, og er en del av Kommuneplan for Kristiansand 2024-2035 datert 28.02.2024

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbelte mot sjø/vassdrag. Kjøper må være oppmerksom på at det hviler strenge restriksjoner på eiendommene i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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 6 300 000

Totalpris

Kr 6 474 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 157 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 174 500,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

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.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,40 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 3.990,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 114 890,00,- inkl. mva.

Selger

Vegar Voraa
Andreas Weidemann Voraa

Oppdragsansvarlig/ Ansvarlig megler

Jon Andreas Røsstad
Eiendoms megler
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

23.08.2024











Illustrasjon av rammetillatelse for eventuell utvidelse. Avvik kan forekomme. Selges uten denne utvidelsen.



Illustrasjon av rammetillatelse for eventuell utvidelse. Avvik kan forekomme. Selges uten denne utvidelsen.



Illustrasjon av rammetillatelse for eventuell utvidelse. Avvik kan forekomme. Selges uten denne utvidelsen.



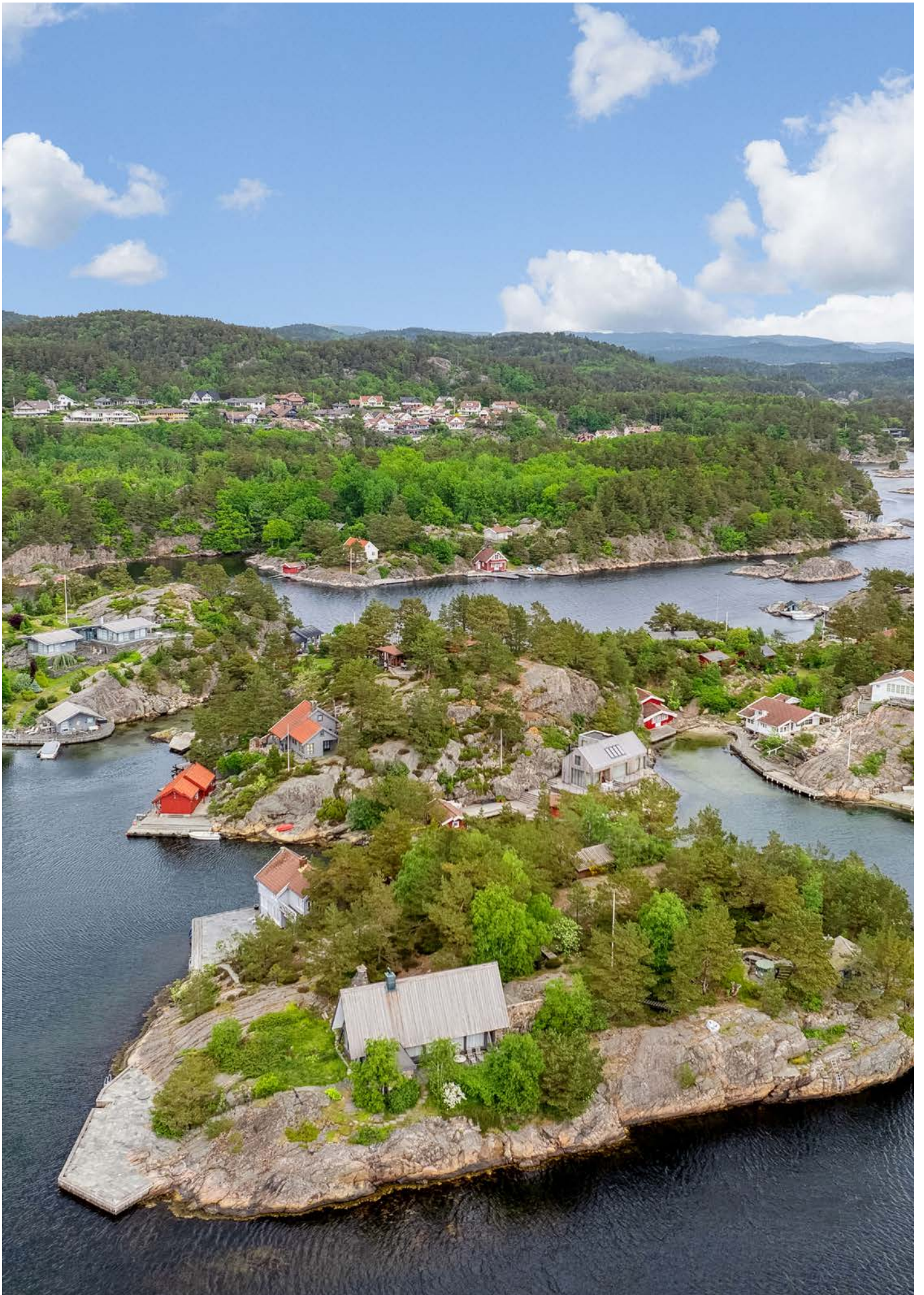
Illustrasjon av rammetillatelse for eventuell utvidelse. Avvik kan forekomme. Selges uten denne utvidelsen.

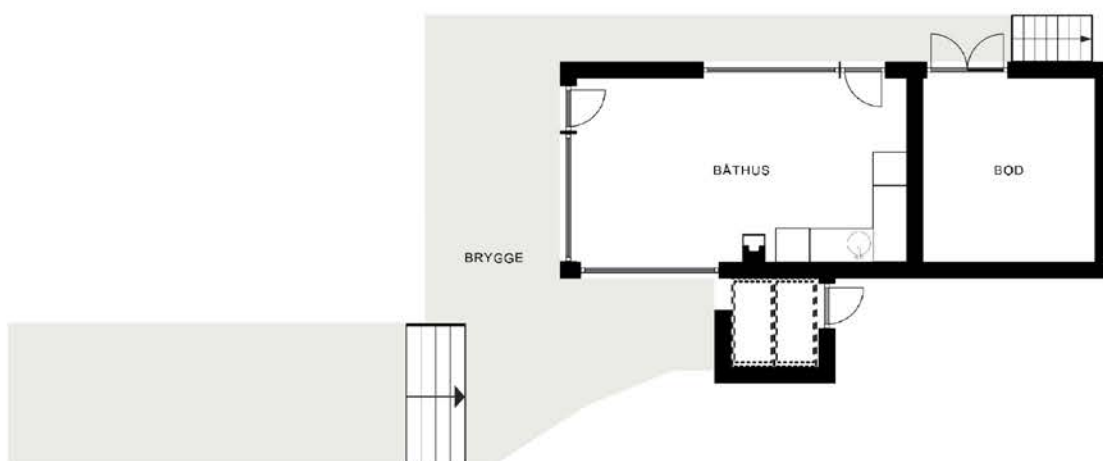
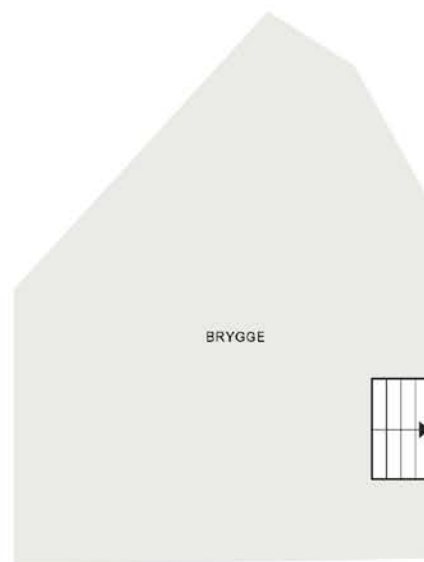


Illustrasjon av rammetillatelse for eventuell utvidelse. Avvik kan forekomme. Selges uten denne utvidelsen.



Illustrasjon av rammetillatelse for eventuell utvidelse. Avvik kan forekomme. Selges uten denne utvidelsen.





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.

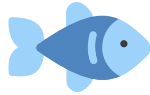


Nabolagsprofil

Kjeholmen 7

Avstand til sjø

8 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	40 min	🚗
🚏 Tangvall	14 min	🚗
Totalt 14 ulike linjer 10.7 km		
🚉 Nodeland stasjon	22 min	🚗
Linje F5 18.4 km		
🚉 Kristiansand stasjon	25 min	🚗
Linje F5 23.4 km		
🚉 Borøya	3.3 km	
Linje 92		

Avstand til byer

Kristiansand	29 min	🚗
Mandal	31 min	🚗
Arendal	1 t 14 min	🚗
Stavanger	3 t 15 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Tangvall	15 min	🚗
🚗 Tangvall skole - Agder Fylkeskommune	15 min	🚗

Havner i området

- Trysnes småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Udvær småbåthavn



Aktiviteter

Trysnes Marina/Fiske 10 min 🚶

Sport

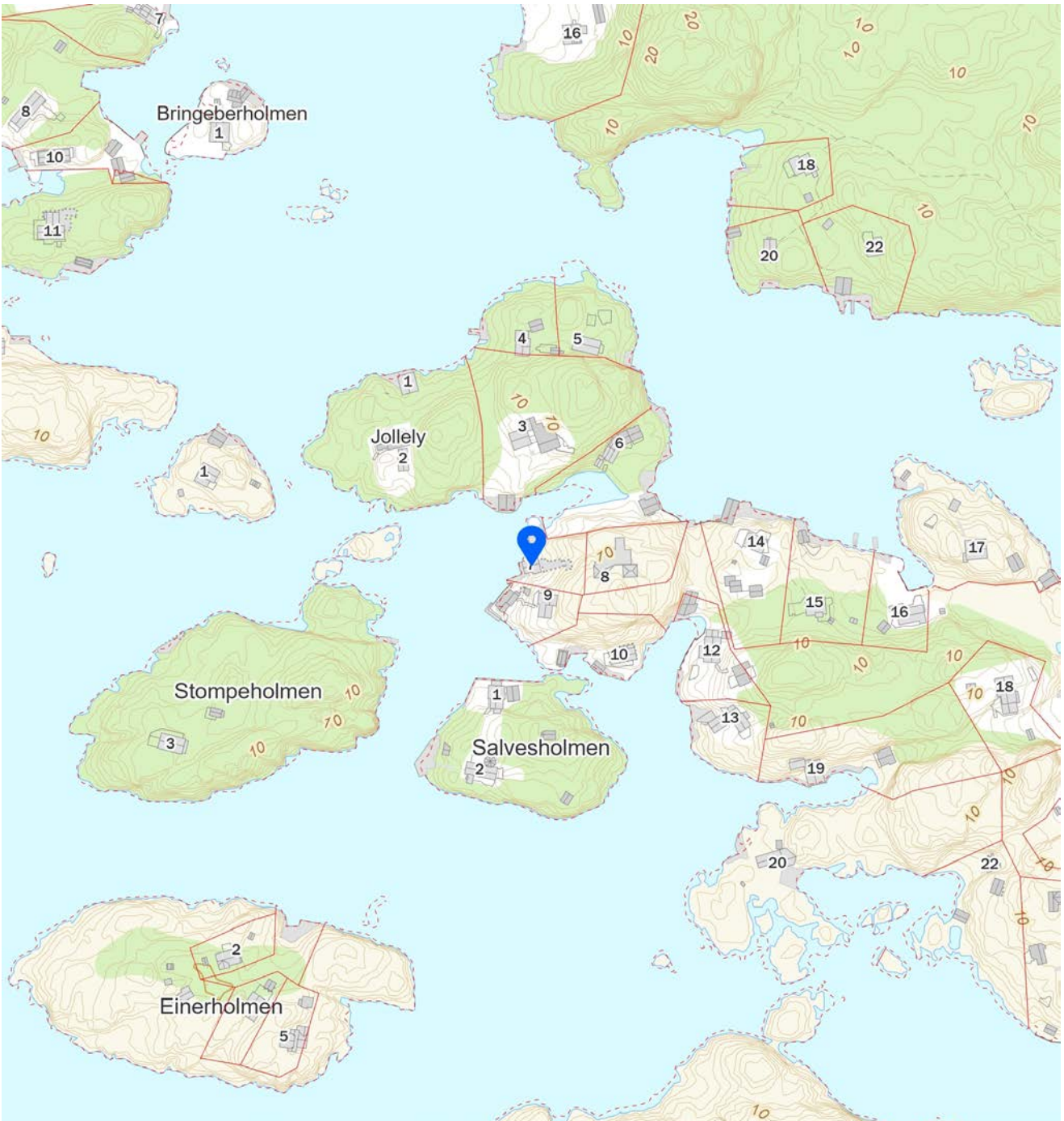
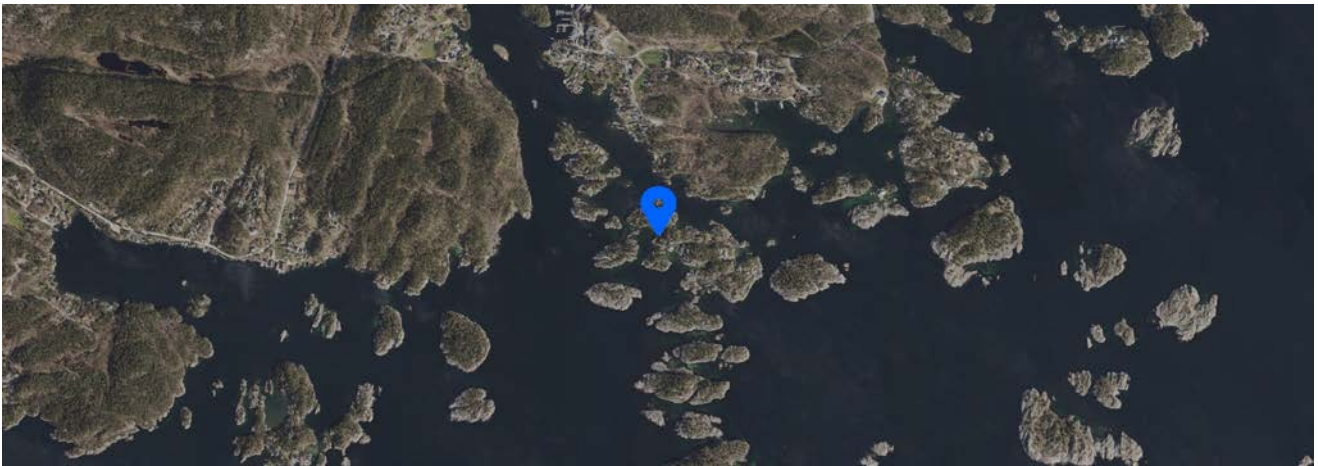
🏀 Ormestad balløkke	9 min	🚗
Ballspill 5.6 km		
🏀 Ausvigheia ballbinge	10 min	🚗
Ballspill 6.5 km		
🏊 Family Sports Club Søgne	15 min	🚗
🏊 Fresh Fitness Søgne	16 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Lunde	13 min	🚗
Kiwi Tangvall	14 min	🚗

Varer/Tjenester

📦 Brennåsen senter	19 min	🚗
📦 Slotts Quartalet	26 min	🚗
🏪 Vitusapotek Søgne	15 min	🚗
🏪 Apotek 1 Søgne	15 min	🚗
🍷 Søgne Vinmonopol	15 min	🚗





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/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene 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, persiener** 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. Vegglamper, 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

V.V.

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 vegglander/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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Ingen garanti på hvitevarenes tilstand

Løse møbler og gjenstander etter avtale

Oslo 28.05.24

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Kjeholmen 7, 4641 SØGNE

28 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjeholmen 7	Kjeholmen 7	

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?

2009

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.

Eiendommen brukes som fritidsbolig i sommersesongen

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Voraa, Vegar

Medselger

Voraa, Andreas Weidemann

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Påbyggningsdel mot syd med bod og "verksted" har store skader.
Glassfasade mot vest har råteskader
Soverom mot øst er fuktig.
Taket er tekket med plater som inneholder asbest

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Utstikkende brygger har seget noe
Stolpesko på utstikkende tak mot nord bør byttes ut

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vedovn
Ovnen har ikke vært godkjent av brannvesenet.
Det er sprekker i godset på ovnen



Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte på vindu mot vest, hele utbygg mot syd, samt noe på hjørnet av utbygg mot øst

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Byggetillatelse er gitt, men etter henvendelse har ikke kommunen klart å oppdrive de opprinnelig innsendte tegningene fra søknaden. Det samme gjelder brygger fra begynnelsen av 70-tallet (del av opprinnelig tillatelse) Brygge mot nord er fra 1979. Uklart om denne er søkt om

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Brygge mot syd går delvis over naboens eiendom ute i sjøen. Det foreligger tinglyst erklæring mellom eiere 1994 som redegjør for dette forholdet vedlegges prospekt

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skriv opplysningene her:

Det foreligger godkjent rammetillatelse for utvidelse av eiendommen til 120m2 BYA, gitt 5.4.2022. Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse. Det må være søkt om igangsettingstillatelse og arbeidene må være lovlig igangsatt innen 5.4. 2025.
Hytta er ikke endret siden slutten av 70-tallet, kun enkelt vedlikehold.
Det er tinglyst rett til en båtplass og en parkeringsplass ifm Marinaen i Trysnes .

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 93659040

Tilstandsrapport

📍 Kjeholmen 7, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 437, bnr. 207

Sum areal alle bygg: BRA: 21 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 27.05.2024

Rapportdato: 31.05.2024

Oppdragsnr.: 19344-1640

Referansenummer: HO7594

Autorisert foretak: Boligtakst AS




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, annek, 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Hytte/sjøbu fra ca 1971. Tilbygg mot øst er trolig oppført noe senere. Mot nord er det en type overbygd del inn mot fjellet, ukjent byggetid.

Sjøbu og tilbyggene fremstår i hovedsak med betydelig slitasje samt bygningsdeler av eldre dato. Full renovering/oppgradering anses som nødvendig dersom man ikke skal rive og bygge nytt. Det foreligger godkjenning fra 2022 på riving, ombygging og tilbygg. Se egen beskrivelse og godkjenning i byggesaksmappe på eiendommen.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

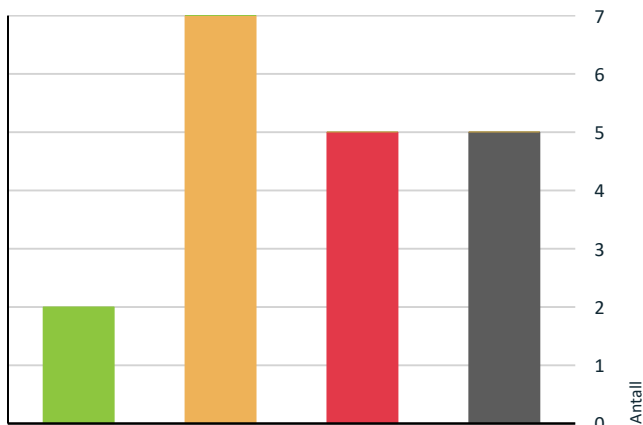
Hytte/sjøbu

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger som stemmer med dagens bruk og utforming. Det foreligger godkjenning på ny hytte som innebærer riving, ombygging og utvidelse av dagens hytte/sjøbu. Godkjenning er datert 2022.

Sammendrag av boligens tilstand

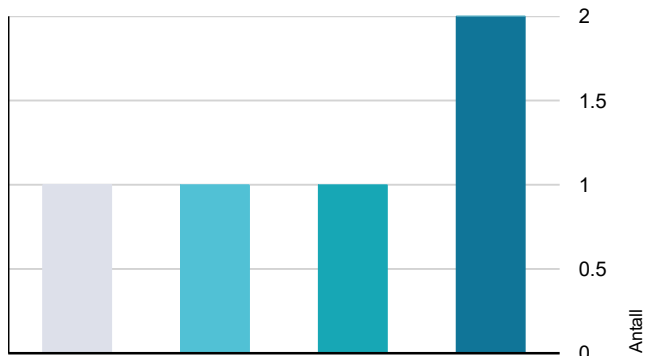
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte/sjøbu

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HYTTE/SJØBU

Byggeår
1971

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med eternittplater. Eternittplater inneholder asbest og må behandles etter gjeldende regler ved riving/fjerning. Tilbygd del med shingel/papp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder og slitasje på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting kan påregnes i nær tid.



Eternittplater



Shingel/papp på tilbygd del

Nedløp og beslag

Det er ikke montert særlig beslag på sjøbu. Takrenner ikke montert. drypper nå bare ned langs kant av takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende og eldre beslag

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Diverse oppgraderinger må påregnes og sees i sammenheng med øvrige bygningsdeler og arbeid.



Ikke montert takrenner på sjøbu

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Murte vegger på tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varierende slitasje på bygningsdeler. Det er registrert områder med noe råte og slitasje. Overganger mellom vegg og vindu med enkle løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger kan påregnes. Eventuelt lokale utskiftinger dersom dagens enkle standard skal beholdes.



Slitsje og noe råte i karmen/vegg rundt vinduer

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Sperretak i tre med saltak utforming. Undertak av bord. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring.



TG 2 Vinduer

Trevinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har høy alder, slitasje og stedvis noe mykt treverk/råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger kan påregnes



TG 2 Dører

Plassbygde porter eller dører som har påmontert trepanel på dørblander.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpne-lukke funksjon fungerte ved befaringen, men det vil være naturlig å vurdere oppgraderinger.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bryggeanlegg og terrasser er i hovedsak av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utstikk på bryggen mot vest har synlig nedsig. Understøtter ser ut til å være ettermontert. Det er ikke kjent om nedsig nå er avtatt. Trematerialer har stedvis råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre understøtte/fundamentering må påregnes enkelte steder. Det er behov for utskifting av en del dårlige materialer.



Ettermontert ekstra understøtte

Tilstandsrapport



Synlig nedsig på fremside av brygge

TG 3 Andre utvendige forhold

Utbygg/overbygg mot nord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygget har ufagmessige løsninger og betydelig slitasje/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Modent for riving

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll).

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Forhold må sees i sammenheng med en større oppgradering eller eventuell riving av sjøbu

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Eldre vedovn som er tilkoblet stålpipes. Eier opplyser at vedovn ikke er godkjent av brannvesenet og sprekk i god på ovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pipe antas uten å ha sett spesifikasjoner å være mangelfull med tanke på avstand til brennbart materiale og plassering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må påregnes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Vanlig løsning ut fra byggetid og type bruk.

TG IU Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Se egen kommentar om vedovn/pipe.

TG 3 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 bygningssakkyndig 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.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. TG settes ikke på dette punktet

TG IU Grunnmur og fundamenter

TG 3 Rom Under Terreng

Tilbygd del mot øst er delvis bygd mot og under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilbygd del mot øst har tegn til fuktinnsig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer må påregnes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Andre innvendige forhold

Det er ikke innlagt strøm i hytte/sjøbu. Forhold er dermed ikke medtatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Det er ikke innlagt vann i sjøbuen. Forhold er ikke videre kontrollert eller beskrevet.

TG IU Avløpsrør

Det er ikke innlagt avløp i sjøbuen

Tilstandsrapport

Grunn og fundamenter er i hovedsak ikke kontrollert. Dette er i hovedsak skjult med terrasse og bryggeanlegg rundt sjøbuen.

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

Hytte/sjøbu

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje		21		21			21
SUM		21					21
SUM BRA	21						

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i bakkant har ikke målbart areal grunnet takhøyde under minstekrav

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger som stemmer med dagens bruk og utforming. Det foreligger godkjenning på ny hytte som innebærer riving, ombygging og utvidelse av dagens hytte/sjøbu. Godkjenning er datert 2022.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Hytte/sjøbu	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	437	207		0	882.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjeholmen 7

Hjemmelshaver

Voraa Andreas Weidemann, Voraa Vegar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	27.05.2024		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

Norsk takst, 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/HO7594>

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



Innvendige takflater



Overbygd lagringsplass utvendig



Taket er tekket med eternittplater (inneholder asbest)



Fuktinnsig på tilbygd del mot terreng



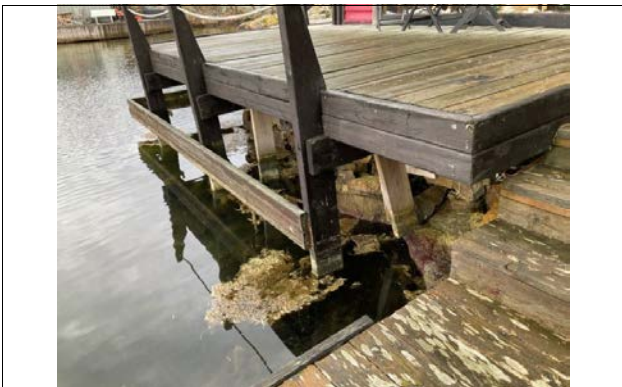
Lagrede ting over tilbygg



Sporadisk råte på treverk til bryggeanlegg













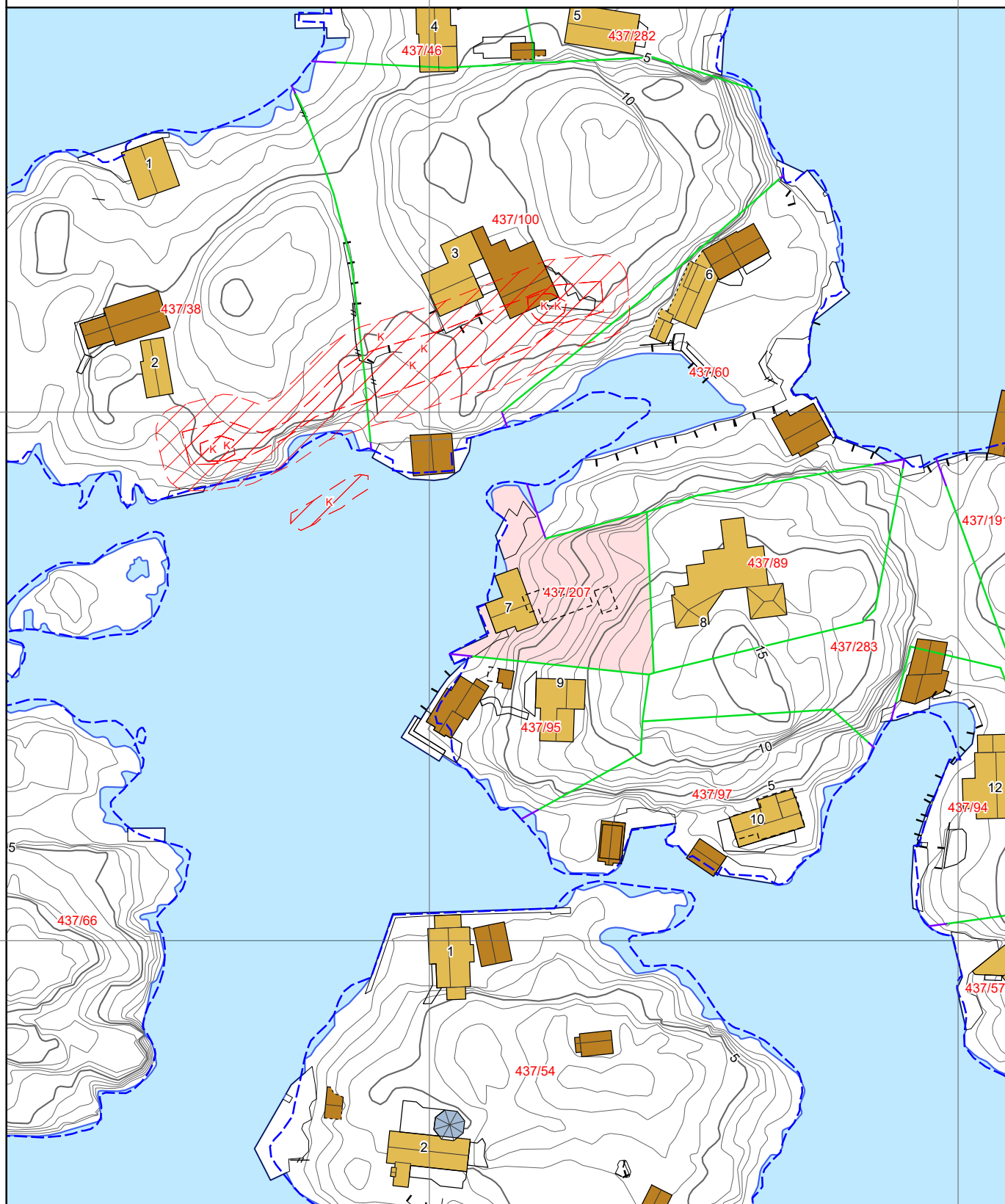
Tilbygd del mot fjell med ufagmessig utførelse/løsninger.
Modent for riving



Nedsig på bryggeanlegg. Under kan man se at det er satt opp ekstra stopler/understøtte

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



0 25 50 m

Doknr: 18663 Tinglyst: 28.10.1994 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMTINGLYST
23 OKT 1994
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 18663

ERKLÆRING

→ Undertegnede eier av gnr. 37 bnr. 95 i Søgne, Per Myklebust,
pnr. , adr. Heggliå 23 B, 4622 Kristiansand
og
eier av gnr. 37 bnr. 207 i Søgne, Kirsten Weidemann,
pnr. ennersborgveien 2, 0281 Oslo
har d.d. inngått slik

avtale:

1. Avtalen gjelder småbåtbrygge, anlagt i 1974/75, beliggende dels på gnr. 37 bnr. 207 og dels på gnr. 37 bnr. 95 i Søgne, - og i sin helhet bekostet og eid av Kirsten Weidemann.
2. Partene er enige om at bryggen, slik den nå fremstår og brukes, for fremtiden skal kunne bli liggende permanent, så lenge den består i nåværende utforming, utstrekning og tilstand og med normalt vedlikehold.
3. Dersom bryggen i fremtiden p.g.a. skade eller forfall skal gjenoppbygges, flyttes eller endres, kan dette ikke skje på gnr. 37 bnr. 95 uten samtykke fra eier av bnr. 95.
4. Ovennevnte skal gjelde for såvel nåværende eiere av bnr. 95 og bnr. 207 som deres rettsetterfølgere.

Erklæringen skal derfor tinglyses på begge eiendommer.
Partene deler kostnadene hermed likt.

Oslo, 23.08. 1994

Kristiansand, 04.09. 1994

Kirsten Weidemann
Kirsten Weidemann
37/207

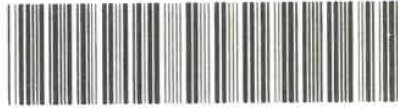
Per Myklebust
Per Myklebust
37/95

Til vitnerlighet:

[Signature]
advokat
KRISTIANSTAD

Til vitnerlighet:

[Signature]
advokat
Tore Vestbakke
advokat

Doknr. 1502 Tinglyst. 02.02.1999 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMTINGLYST
D 2 FEB. 1999
Kvissåsand byrett
DAGBOK NR 1502**AVTALE OM KJØP AV RETT TIL BÅT- OG UTENDØRS
PARKERINGSPLASS I TRYSNES BÅTHAVN**

Mellom

Raymond Berentsen, Vaktheia 8, 4640 Søgne som eier av gnr. 37 bnr. 211 i Søgne.

og

Kirsten Weidemann, pnr. _____, Monolitveien 80, 0375 Oslo som eier av gnr.
37, bnr. 207 i Søgne, som rettighetshaver, er inngått slik kontrakt:**1. BÅTPLASSEN**

- 1.1. Denne avtalen gjelder kjøp av tinglyst evigvarende bruksrett til båt plass med to (2) meter lysåpning hos Raymond Berentsen i Trysnes Båthavn.
- 1.2. Bruksrettens innhold.
Denne avtale omfatter rett til en (1) nummerert båt plass ved flytebrygge innen Trysnes Båthavn, Gnr. 37, bnr. 211, med denne kontrakts angitte bredde. Eier forbeholder seg retten til å flytte båt plassen innen den enkelte brygge og fra en brygge til en annen. Bryggene kan også forflyttes innen Trysnes Båthavn, dersom dette skulle være nødvendig på grunn av utviklingen. Det kan også legges ut flere brygger/båtplasser, uten at de enkelte rettighetshaverne kan motsette seg dette, med mindre bruksretten vesentlig forringes.
- 1.3. Når det gjelder vedlikehold av flytebryggene, har bruksrettshaveren krav på at normal vedlikeholdsstandard opprettholdes. Den årlige leie skal dekke løpende vedlikehold av flytebryggen.
Årlig leie dekker ikke eventuelle avsetninger for nyinnkjøp av brygger.
Fornyelse av flytebryggen, når denne skiftes ut, dekkes av rettighetshaverne i fellesskap.
Fornyelse av brygger skal skje når et flertall av rettighetshaverne krever dette dog slik at grunneier kan kreve at dette skal skje senest etter 20 år (regnet fra 1998), dersom ikke annet avtales mellom grunneier og representant for rettighetshaverne.
Arbeidet skal utføres til selvkost med tillegg av 10 % administrasjon. Ved beregning av selvkost skal det tas hensyn til verdien av gammelt bryggemateriale.
- 1.4. Innen båt plassen tas i bruk av leietakeren forplikter han seg til å innbetale den avtalte kjøpesum, samt den årlige leie.
- 1.5. Retten til båt plass skal tinglyses på gnr. 37, bnr. 211 som en heftelse og som en evigvarende rettighet tilknyttet kjøpers hytteeiendom.
Raymond Berentsen forplikter seg til ved inngåelse av denne avtale til å besørge prioritetsvikelse fra samtlige pengekreditorer i eiendommen.

- 1.6. Det er avtalt et engangsvederlag på kr 30.000,- for båtplassen. Dette engangsbeløp gjøres opp ved avregning i det allerede innbetalte depositum på kr 14.000,- samt en kontant innbetaling på kr. 16.000,- Den årlige leie for båtplassen er fastsatt til kr. 1.000,-. Leien betales forskuddsvis for ett år og forfaller til betaling den 1. april hvert år. Trysnes Båthavn kan med virkning fra den 1. januar hvert år foreta regulering av leien tilsvarende stigningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller - dersom denne blir opphevet - annen tilsvarende offentlig indeks. Basis for reguleringen er den i kontrakten fastsatte leie og indeksens utvisende pr. 1. april det år avtalen undertegnes.
- 2. PARKERINGSPLASSEN**
- 2.1. Nærværende kjøpekontrakt omfatter rett til en (1) parkeringsplass utendørs på anvist sted. (se punkt 2.2.).
Alternativt til oppmerket plass, kan den enkelte rettighetshaver få utdelt særskilt parkeringskort som muliggjør parkering på ledig plass på parkeringsplassen for øvrig. Det kan dog ikke parkeres på område som er reservert for restaurantens gjester. Grunneier forbeholder seg rett til å flytte den angitte parkeringsplass til et annet tilsvarende område på eiendommen i rimelig nærhet av båthavnen. Parkeringsplassen vil være en tinglyst rett til parkering, som vil følge rettighetshavers hytte eiendom og skal tinglyses som en heftelse på Raymond Berentsens eiendom gnr. 37, bnr. 211. Raymond Berentsen forplikter seg til ved inngåelse av denne avtale til å besørge prioritetsvikelse fra samtlige pengekreditorer i eiendommen.
- Denne avtale gir rettighetshaverne ikke rett til båtopplag (se punkt 3.4) eller plikt for grunneier til å rydde snø på den angitte parkeringsplass.
- 2.2. Grunneier merker parkeringsplassen med navn eller bilregistreringsnummer. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og i orden til enhver tid.
- 2.3. Som vederlag for retten til ovennevnte parkeringsplass er det avtalt et engangsvederlag på kr 15.000,-
I tillegg er det avtalt en årlig leie pålydende kr 500,- indeksjusteres årlig, se punkt 1-6 i denne avtale.
- 2.4. Rettighetshaver og de han lar parkere på sin plass, plikter å følge de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser i Trysnes Båthavn.
- 3. FELLESBESTEMMELSER FOR BÅT- OG PARKERINGSPLASS**
- 3.1. ANSVARFORHOLD**
- 3.1.1. Den enkelte rettighetshaver er ansvarlig for skade som påføres anlegget og / eller andre båter i båthavnen. Trysnes Båthavn fraskriver seg ethvert ansvar for skade på person eller utstyr som oppstår i havneanlegget. Trysnes Båthavn fraskriver seg også ethvert ansvar for tap av eller skader på kjøretøyer som parkeres innenfor båthavnområdet.

- 3.1.2. Dersom skade oppstår plikter rettighetshaver umiddelbart å melde fra om forholdet til Trysnes Båthavn, til rettighetshavers eget forsikringselskap, samt til eier av eventuelt skadet fartøy/bil. Skaden skal meldes skriftlig.
- 3.1.3. Nærværende kjøpsavtale er betinget av at rettighetshaver til enhver tid har tegnet dekkende ansvarsforsikring for båten. Man plikter på forlangende å fremvise dokumentasjon for dette i det tidsromm bått- og parkeringsplass benyttes. Tilsvarende plikt til å tegne ansvarsforsikring gjelder ved vinteropplag.
- 3.1.4. Båteiere som i perioden fom. 1. november tom. 31. mars benytter båtplassen, er selv ansvarlig for de skader som måtte oppstå ved svikt eller brudd i de fortøyningsordninger som båtplassen omfatter, samt for eventuelle øvrige skader som kan henføres til båthavnlegget.
- 3.1.5. Trysnes Båthavn forbeholder seg retten til å helt eller delvis å avsperre havneanlegget for ferdsel dersom isskader e.l. gjør dette nødvendig for reparasjonsarbeider eller for å forhindre at skader oppstår.

3.1.6. Grunneier forplikter seg til å holde flytebyggen og parkeringsbygget forsikret.

3.2 BRUKEN AV ANLEGGET

- 3.2.1. Alle registreringspliktige båter skal være forskriftsmessig registrert og merket. Seilbåter skal være merket slik at de lett kan identifiseres. Registreringsnummer og data vedrørende båtene, samt eventuelle endringer i disse forhold, skal uten opphold meldes til Trysnes Båthavns administrasjon. Før eventuelt skifte til større båt, skal grunneier godkjenne denne som skikket for båtplassen. Ingen båteier har krav på å få tildelt ny båtplass ved overgang til større eller mindre båt.
- 3.2.2. Båtene må fortøyes forsvarlig, med 1 fortøyning forut og 1 akterut. Hver båt skal ha minst 3 fendere på hver side. Fenderene skal være anbrakt, og båten fortøyd, slik at andre båter ikke tilføyes skade eller ulempe.
- 3.2.3. Under ferdsel med båt i havnen må farten ikke overstige 4 knop, dog skal farten under ingen omstendighet være større enn nødvendig av hensyn til sikker manøvrering.
- 3.2.4. Når båten er tatt på land om høsten, må båteieren selv fjerne alle egne fortøyninger ved bryggeplassen. Eventuelle båtvrak i båthavnen må omgående fjernes av vedkommende rettighetshaver.
- 3.2.5. Enhver båteier skal sørge for at ikke eksos fra egen båt er til ulempe for andre eller skitner til anlegget eller andre båter. Det er strengt forbudt å tømme eller pumpe septiktank, olje eller oljeblandet vann i båthavnene og/eller havneområdet. Sjøpøl og avfall skal anbringes i søppelcontainer eller for øvrig på anvist sted.
- 3.2.6. Enhver som ferdes i båthavna skal oppføre seg sømmelig og rette seg etter pålegg fra vaktmann eller andre som Trysnes Båthavn har bemyndiget til å utføre ordenstjeneste og vakthold i båthavnen.

3.2.7 Der hvor det er montert vannkraner og slanger må disse behandles med forsiktighet. Rettighetshaver skal påse at kranen er stengt og at slangen er på plass på anvist sted etter bruk.

3.2.8 Bruk av eventuelle strømuttak er kun tillatt for kort tids bruk til renholds- eller verktøymaskiner. Det er ikke tillatt å kople seg til strømuttak over lengre tid, til for eksempel bruk av pumpeutstyr eller oppvarming.

3.3. SJØSETTING/OPPTAK

3.3.1 Det avtalte engangsvederlag og leie, omfatter ikke godtgjørelse for opptak og/eller sjøsetting. Slike tjenester må eventuelt avtales særskilt med selgers representant, og godtgjøres særskilt.

3.3.2 Sjøsetting og/eller opptak av båter skal skje på anvist sted. Trysnes Båthavn fraskriver seg ethvert ansvar for skader som måtte oppstå på personer og/eller gods ved sjøsetting eller opptak innenfor båthavnsområdet.

3.4. VINTEROPPLAG

3.4.1 Trysnes Båthavn er ikke forpliktet til å stille opplagsplass til disposisjon for bruksrettshaver. Vinteropplag på land skal eventuelt skje i henhold til egen avtale med Trysnes Båthavn, som avgjør hvor båtene skal plasseres på opplagingsplassene om høsten. Det er begrenset opplagingsplass, og plassene utnyttes etter hvert som båtene settes på land. Det betales særskilt avgift for vinteropplag på land.

3.4.2 Båteierne må dekke til sine båter med materialer som ikke virker skjemmende. Båteieren er selv ansvarlig for at båtene er forsvarlig avstivet på opplagingsplassene. Det anbefales at båtene avstives med bukker på 3 ben. Krybber og annet materiell skal merkes med eiers navn, adresse og telefonnummer.

3.4.3 Når båtene sjøsettes, skal opplagingsplassene ryddes av båteierne og alle rester av båt puss o.l. fjernes og legges på anvist sted. Dette gjelder også tekkematerialer. Opplagsbukker og -krybber som ikke er plassert på anvist sted, vil bli flyttet på eierens ansvar og regning.

3.4.4. Opplagsplassene må være ryddet og båtene fjernet innen 17. mai.

3.5. MISLIGHOLD


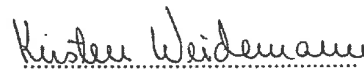
3.5.1. I tillegg til reglene foreskrevet i servituttloven, vil Trysnes Båthavn ha innløsningsrett dersom den årlige leiebetalning misligholdes eller bruken av anlegget representerer vesentlig mislighold.

4. FORHOLDET TIL ELDRE RETTIGHETER

- 4.1. Eldre avtaler erstattes av denne kontrakt. Dette innebærer at eldre tinglyste avtaler/erklæringer faller bort og skal evt. slettes fra grunnboken samtidig med tinglysing av denne avtalen. Omkostningene hermed skal dekkes av rettighetshaver og er Raymond Berentsen uvedkommende.
- 4.2. Fradeling av nye bruksnummer fra rettighetshaverens eiendom eller økning av antall boenheter eller liknende medfører ingen rett til flere båt- og parkeringsplasser.
- 4.3. Retten til båt- og parkeringsplass kan ikke skilles fra eiendomsretten/festeretten til rettighetshaverens hytteeiendom. Rettigheten kan altså ikke overdras uten sammen med hytteeiendommen.

Søgne, den 18. januar 1999

Oslo, 18. januar 1999


Raymond Berentsen
Trysnes Båthavn
Kirsten Weidemann

ERKLÆRING

Det er d.d. mellom Vegar Voraa pnr [REDACTED] og Andreas Weidemann Voraa pnr [REDACTED] begge eiere av hver sin ideelle ½-part av eiendommene 437/207 og 437/89. Inngått følgende avtale:

- Eiendom 437/207 (Kjeholmen 7) skal sikres tinglyst rett til el-tilknytning over 437/89 (Kjeholmen 8). Kabel er lagt ut i grøft i 2019 og godkjent av Agder energi.

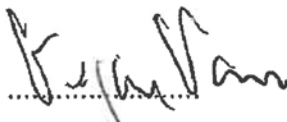
Omtrentlig posisjon er vist på vedlagte kart, datert 13.08.2024

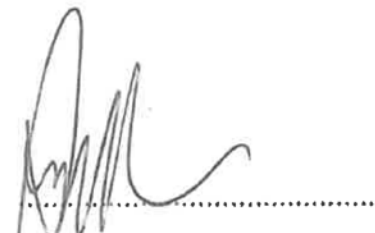
- Eiendom 437/89 (Kjeholmen 8) skal sikres rett til avløpstrace over 437/207 (Kjeholmen 7) fortrinnsvis i samme grøft som kabel går i og videre ut i sjø til felles avløpsrør i bukta vest for eiendommene. Detaljert trace avklares ifm prosjektering og søknad

Omtrentlig posisjon er vist på vedlagte kart, datert 13.08.2024

Erklæringen tinglyses på begge eiendommer og gjelder for nåværende og fremtidige eiere.

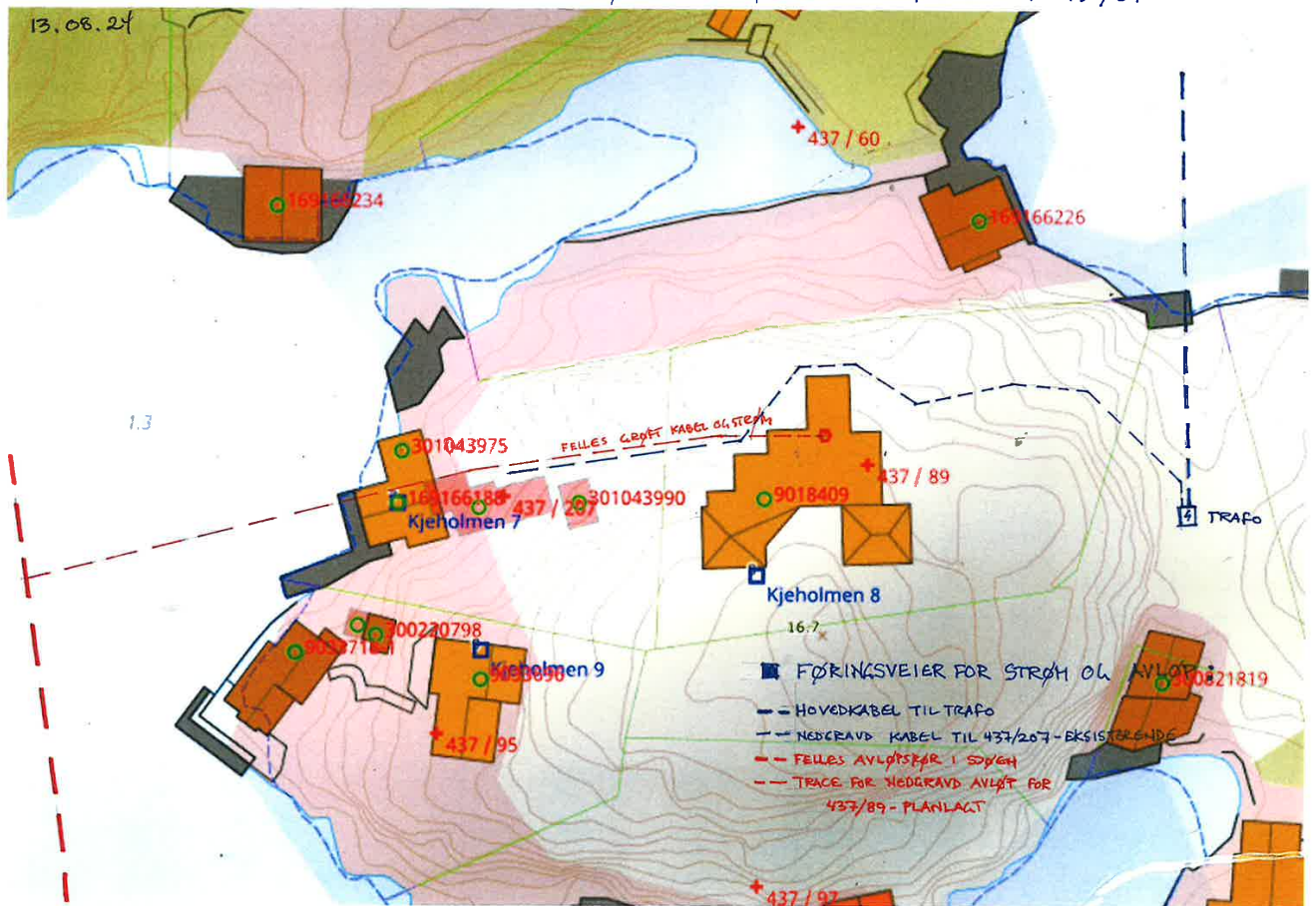
Oslo 13.08.2024


.....
Vegar Voraa


.....
Andreas Weidemann Voraa

VEDLEGG TIL TINGLYST ERKLÆRING OM STRØM OG AVLØP FOR 437/207 OG 437/89

13.08.24



A V.V.

KOMMUNE
SØGNE

BYGNINGSRÅDET RÅDHUSET 12. april 1988

SAK 57/88 jfr. sak 260/87 B. Saksbehandler: O. Aaserød

DELING AV BEBYGD HYTTETOMT GNR. 37 BNR. 89 - KJEHOLMEN, TRYSNES.

Ny behandling.

Eiere: John Vora og Kirsten Weidemann.

Skriv dat. 25.2.88 fra fylkesmannen i Vest-Agder.

Bygningsrådet behandlet i møte 6.10.87 sak 191/87 B søknad om deling av bebygd hyttetomt gnr. 37 bnr. 89 på Kjeholmen. Følgende vedtak ble enstemmig fattet:

"Under forutsetning av at det innen frist for nabovarslets utløp ikke innkommer protest fra naboer godkjenner bygningsrådet deling av gnr. 37 bnr. 89 som omsøkt på følgende vilkår:

1. Tomt A må ved tinglyst dokument (på skjøte) sikres rett til bryggeplass samt eventuelt rett til oppføring av sjøbu på tomt B.
Dette på grunn av at bl.a. terrengforholdene og plassmangel gir dårlige muligheter for slike anlegg på tomt A.

Behandlingsgebyr, p.t. kr. 250,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gjeldende gebyrregulativ.
Som en følge av delingen betrakter bygningsrådet tidligere sjøbu på tomt B som hytte på denne tomt."

Ved skriv dat. 17.11.87 påklaget adv. O. K. Einstabland bygningsrådets vedtak pkt. 1 til fylkesmannen.
Fylkesmannen har i skriv av 25.2.88 tatt klagen til følge og opphevet pkt. 1 i vedtaket. Kopi av fylkesmannens skriv vedlegges.

Bygningssjefens merknader:

Saken er i realiteten avgjort men bygningsrådet bør formelt oppheve sitt tidligere vedtak.
Begge tomtene er sikret parkeringsplasser og båtplasser på land. I og med fylkesmannens avgjørelse kan den aktuelle sak ikke ytterligere påklages.

Bygningssjefens innstilling:

"Bygningsrådet tar fylkesmannens avgjørelse i skriv av 25.2.88 til etterretning og opphever sitt vedtak i sak 191/87 B.
Bygningsrådet godkjenner deling av gnr. 37 bnr. 89 som omsøkt.
Som følge av delingen betrakter bygningsrådet tidligere godkjent sjøbu på tomt B som hytte på denne tomt."

VORAA ENTREPRENØRFIRMA AS
Halvorsens vei 36
1365 BLOMMENHOLM



Kristiansand
kommune

Vår ref.:
BYGG-21/02328-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.04.2022

Kjeholmen 7, tillatelse til ombygging og utvidelse av hytte.

Eiendom (gnr/bnr): 437 / 207
Ansvarlig søker: VORAA ENTREPRENØRFIRMA AS
Tiltakshaver: Andreas Weidemann Voraa

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 04.07.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving, ombygging og utvidelse av eksisterende hytte.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen for Søgne og fra byggeforbudet i 100-meters beltet lang sjø til ombyggingen. Tiltaket ligger innenfor de omfangskrav kommunedelplanen setter til fritidsbebyggelse. Et plankrav i denne saken kan ikke bidra til at de hensyn en plan skal ivareta blir tilsidesatt. I sin helhet mener vi ombyggingen ikke setter hensynet bak bestemmelser til side.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Kort om søknadsprosessen:

Søknad om ombygging og utvidelse av eksisterende fritidsbolig ble mottatt 4.07.2021 og vi beklager at saken har blitt liggende såpass lenge uten å bli behandlet.

Det søkes om delvis riving, ombygging og utvidelse av eksisterende hytte og det hele fremstår som et nytt helombygd prosjekt.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48051631

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vi gjør oppmerksom på følgende:

Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjenning. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:

https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf

Kort beskrivelse av området:

Kjeholmen hører til Søgnes skjærgård og består av en rekke hytter etablert på arealer som i sin tid ble avsatt til fritidsbebyggelse i Søgnes kommuneplan. Denne delen av Søgne skjærgård består av flere idylliske holmer som på grunn av sin bebyggelse bidrar til et yrende uteliv om sommeren.

Plan- og lovgrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til formålet fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Søgne (gjeldende fra 2018 – 2030).

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens §2 som omhandler plankrav. I tillegg er ombyggingen avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 som omhandler byggeforbud i 100.meters beltet langs sjø.

Tiltaket kommer ikke i konflikt med Naturmangfoldsloven

Kommunen er forpliktet til å vurdere om tiltak kommer i konflikt med naturmangfoldet i området. I den forbindelse er det viktig å sjekke kunnskapsgrunnlaget som er kartlagt i våre databaser. Som regel er kunnskapsgrunnlaget godt kartlagt i forbindelse med planprosesser og vi har ikke funnet noe som tyder på at dette tiltaket kommer i konflikt med naturmangfoldet i dette området.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon

Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon og det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning. For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan.

Søkers begrunnelse for å få dispensasjon (forkortet til konklusjoner):

Plankrav:

«(...)Vi mener at kommunen greit vil kunne ivareta nødvendige interesser knyttet til et moderat tiltak som dette gjennom dispensasjonsvurderingen. Vi kan heller ikke se at en tillatelse vil føre til problemer ved et eventuelt senere reguleringsarbeid i området. Basert på dette mener vi at man her kan dispensere uten at dette kommer i konflikt med hensyn bak plankravet».

Byggeforbud langs sjø pbl 1-8:

«(...)En mindre terrasse ønskes etablert oppå mellombygget og utnytter et allerede bebygd areal. Arealet rundt hytten benyttes ikke av allmennheten, og vurderes å ha liten interesse for andre enn eier. Tomten benyttes ikke av andre for tilkomst fra sjøen til området for øvrig. Vi vurderer allmennhetens interesser for å bli svært lite påvirket, og mener at natur- og kulturmiljø ikke vil bli skadelidende. Vi er derfor av den oppfatning at man ikke kommer i vesentlig konflikt med hensyn bak PBL § 1-8

ved å dispensere. Vi kommer til at det første vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt, slik at det er anledning til å gå videre til avveiningen av fordeler vs ulemper».

Fordeler og ulemper:

«(...) Til slutt, som her, vil man komme til et punkt hvor det er hensiktsmessig å utvide og modernisere eksisterende hytte til en hytte som vil samsvare bedre med dagens behov og tekniske krav. Dette tillater nye og mer miljøvennlige bygg, med skikkelige VA-løsninger, og kan vurderes for å være en del av den bærekraftige utviklingen som formålsparagrafen fremmer. Vi mener at fordelene overgår ulempene ved å gi omsøkte dispensasjoner, og at kommunens anledning til å gi dispensasjon er tydelig til stede»

Søkers vurdering:

«(...) Hytten har vært her siden sent 60-tall og det er naturlig at man kommer til et punkt hvor noe må gjøres for at det skal være mulig å bruke stedet. Samfunnet og omgivelsene er i konstant endring og dagens behov må sies å være vesentlig forskjellig fra da hytten ble oppført. Det må derfor kunne legges til rette for at tiltakshavere gis muligheten for å gjøre de nødvendige endringene når dette ikke går på bekostning av allmennhetens interesser. Tiltaket synes mindre relevant i plansammenheng, de hensyn som gjør seg gjeldende bak pbl. § 1-8 blir ikke særlig tilsidesatt og vi ser ikke at hverken samfunn, naboer eller andre blir negativt påvirket. Som følge av dette må fordelene ved tiltaket og VA-ledning klart sies å overgå de eventuelle ulempene tiltakene måtte medføre. Det vises ellers til at det i realiteten skal mye til for at det ulovfestede prinsippet om likebehandling kommer til direkte anvendelse, og at dette krever en stor grad av likhet i omstendigheter, forutsetninger og tiltak i seg selv. Vi legger til grunn at det vil være forholdsvis enkelt for kommunen å hjemle saklig forskjellsbehandling dersom det er ønskelig, hvis andre søkere hevder at denne saken skaper presedens. Som kjent gir heller ikke presedens i seg selv grunnlag for hverken avslag eller tillatelse, da hvert vedtak skal ha de selvstendige begrunnelser som kreves av loven. Vi anmoder med dette om at dispensasjon gis som omsøkt. Vår konklusjon er at man i denne saken har en betydelig interesseovervekt og at fordelene må anses som klart større enn ulempene».

Hensynet bak bestemmelser:

Hensynet bak byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø (PBL 1-8) omhandler i hovedsak allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv langs sjø og i strandsonen. I tillegg er ivaretagelse av friluftslivet og 100-metersbeltet av nasjonal interesse og skal i utgangspunktet holdes fri for bebyggelse

Hele strandsonen på Sørlandet er under stort byggepress og en viktig arealpolitisk føring er at strandsonen skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Gjennom planleggingen skal kystsonen og strandarealene forvaltes langsiktig og helhetlig ut fra lokale forhold og nasjonale hensyn. Det skal generelt være en streng praksis ved behandling av både plansaker og dispensasjoner. Videre gir plandelen i plan- og bygningsloven et klart signal til kommunene om en strengere praksis for bygging nær sjøen.

Hensynet bak plankravet omhandler i hovedsak å sørge for en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, har til hensikt å gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdet. Gjennom en planprosess sikres en forsvarlig opplysning i saken, og det blir mulig å få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området.

Vurdering

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er det to kumulative vilkår for innvilgelse av dispensasjon. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkår to i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er at fordeler ved gjennomføring av tiltak skal være klart større enn ulemper

Personlige forhold blir sjelden lagt vekt på ved vurdering av dispensasjoner, da dette ofte er forhold som gjelder mange og som vil kunne gi uheldige føringer. Plan- og bygningsjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse for å få dispensasjon er relevant i og med det står oppført en hytte på tomta som i all hovedsak skal ombygges og utvides. Hytta er planlagt på en slik måte at den tar hensyn til naturgitte koter og planlegges på flere nivåer uten store og omfattende terrenginngrep.

Kjeholmen er fra før bebygd med mange hytter og området er avsatt til bebyggelse/fritidsbebyggelse i kommunedelplanen. Hensynet til allmennheten blir verken mer eller mindre berørt av ombyggingen i og med området allerede er privatisert. Hytta vil kreve noe større plass i terrenget men tiltaket anses ikke som ruvende og hytta er gitt en estetisk vakker utforming. I dette området er det gitt tillatelser til flere lignende utvidelser og omsøkt tiltak er i tråd med kommunedelplanens krav med hensyn til høyder og areal. Fordelen med ombyggingen er som søker antyder et mer miljøvennlig bygg som kobles på VA-anlegg og som derved vil bidra til et mer miljøvennlig fotavtrykk.

Et plankrav i dette området vil ikke kunne ivareta noen av de hensyn en plan vanligvis skal ivareta. Tiltaket er lite og holmen anses for øvrig som ferdig utbygd. Nye tiltak vil i hovedsak omfatte rehabilitering, ombygging og eventuelt riving/gjenoppbygging. Hensynet bak plankravet vil ikke bli berørt av ombyggingen og fordelene med tiltaket blir vektlagt et mer miljøvennlig fotavtrykk i forhold til materialvalg og utslipp.

Presedens (føringer):

Saken kan og vil sannsynligvis gi føringer for andre hytteeiere i området, men om føringene er uheldige, vil dette bli vurdert konkret i hver sak. Så lenge utvidelser og tiltak er i samsvar med kommunedelplanens krav og området er avsatt til fritidsbebyggelse vil det sannsynligvis komme inn lignende søknader fremover.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høyden på tiltaket vil gå fra cote 1,35 på gulv i eksisterende hytte til cote 6,34 på gulv i siste påbygg. Topp møne blir på cote 9,8. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

VA-tilkobling og overvann:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet før det kan gis igangsettingstillatelse.

**Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.
Vedtaket om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:**

Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.

Det minnes i tillegg om at søknad om arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent søknad for utvendig og innvendig VA skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for å vise at krav i pbl §§ 27-1 og 27-2 er oppfylt.

GEBYR:

Plan- og bygningslovens bestemmelser om saksbehandlingstid er overskredet, og det skal derfor ikke betales byggesaksgebyr. Det tas kun kartgebyr. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Kartavgift	5032	1 000
<hr/> Totalt gebyr å betale		1 000

Kartgebyret ettersendes tiltakshaver. Byggesaksgebyr med dispensasjon er ikke medregnet på grunn av oversittelse av saksbehandlingstiden.

Tillatelsens varighet

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Ved rammetillatelse må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent innen 3 år fra vedtaksdato.

Ved igangsettingstillatelse må tiltaket være igangsatt innen 2 år og dersom tiltaket krever flere igangsettingstillatelser må disse være innsendt og godkjent innen 3 år fra forrige igangsettingsvedtak.

Har dere spørsmål

Om noe er uklart kan det gjøres henvendelse til saksbehandler på mobil +47 480 51 631 eller +47 38 04 11 30 eller på mail: tone.skajaa.rye@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Fasade Nord

Fasade Vest

Fasader

Situasjon med skygge

Situasjonskart

Kopi til:

Andreas Weidemann Voraa

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

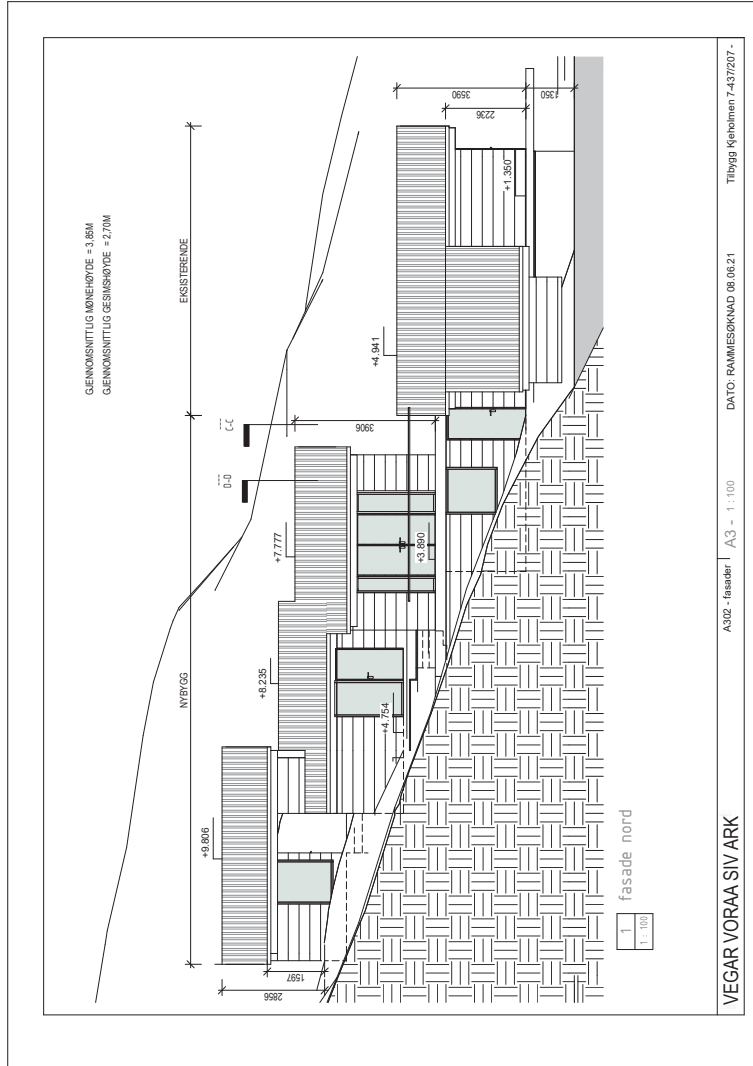
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

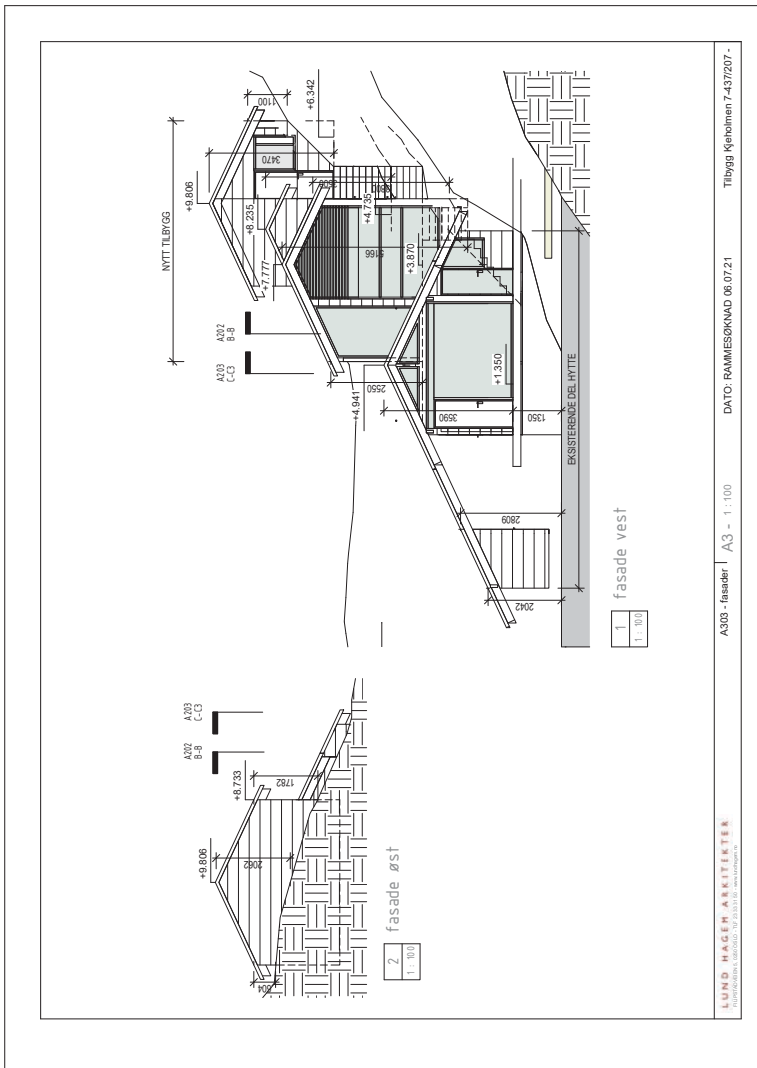
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

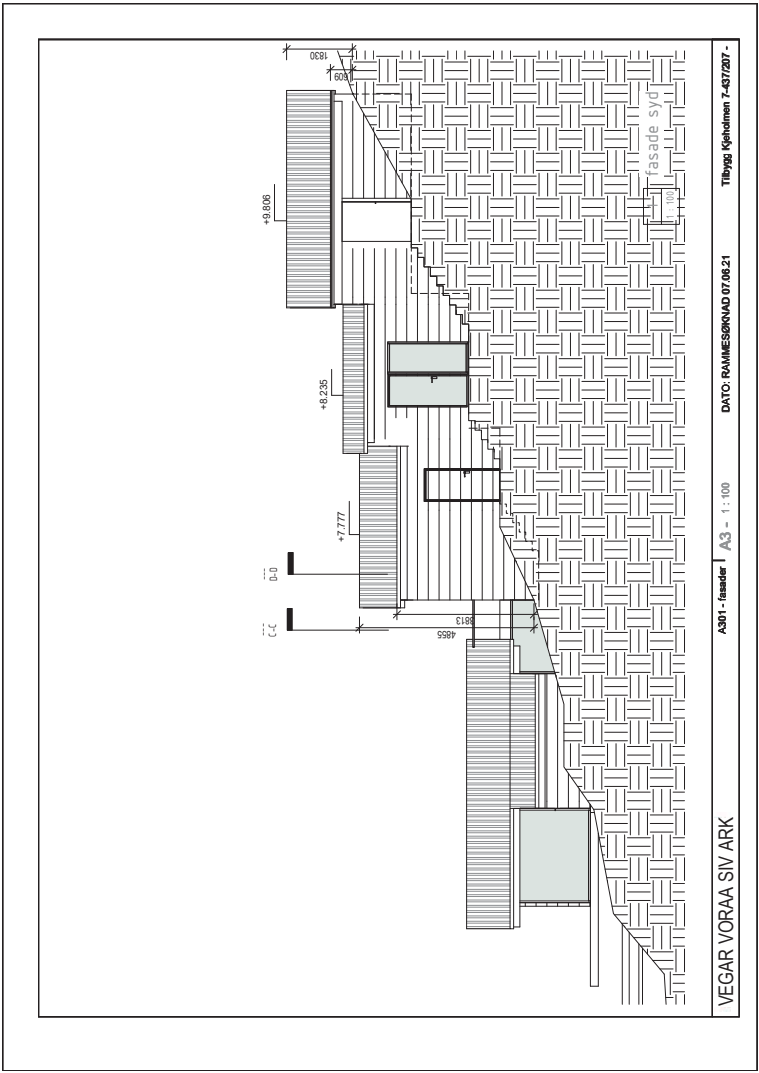
endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.





A303 - fasader / A3 - 1:100 / DATO: RAMMESKRIVAD 06.07.21 / Tilbyg. Kjøbenhavn 7-437207 -

LUND HAGEN ARKITEKTER
 LUNDHAGEN ARKITEKTER A/S
 LUNDHAGEN ARKITEKTER A/S



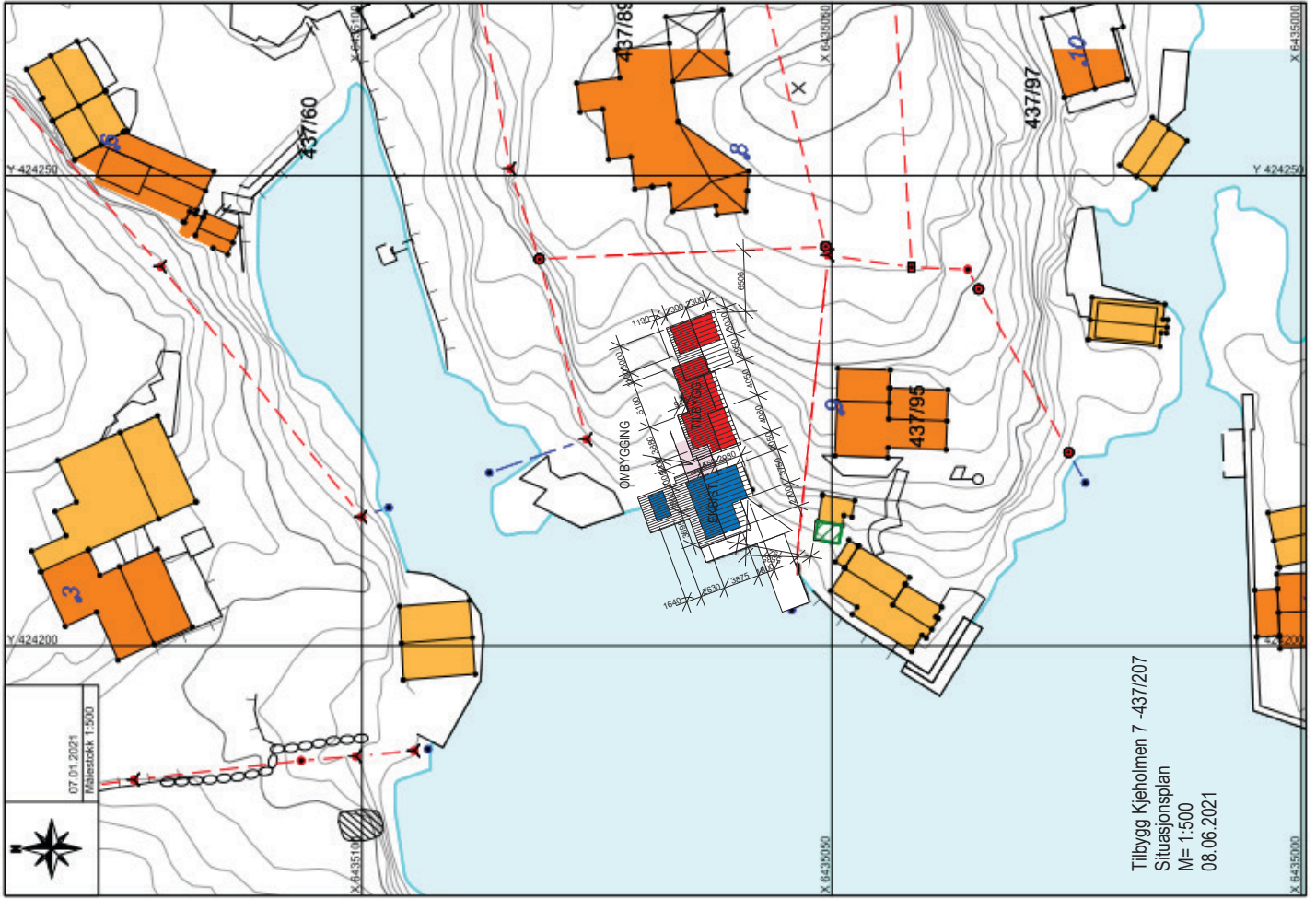
VEGAR VORAA SIV ARK

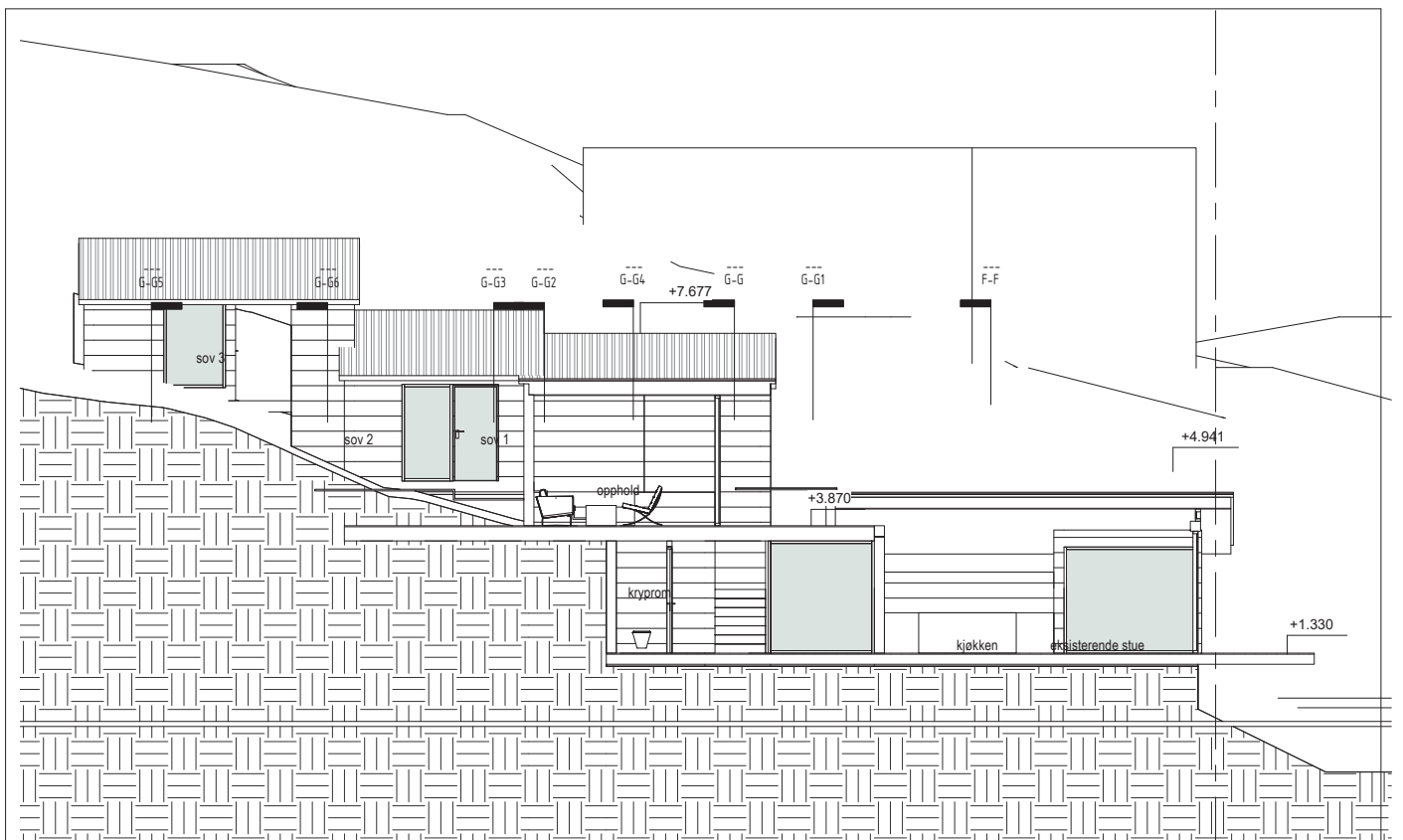
A301 - fasader / A3 - 1:100

DATE: RAMMESØKNAD 07.08.21

Tilbygg Kjøpholmen 7-437/207 -







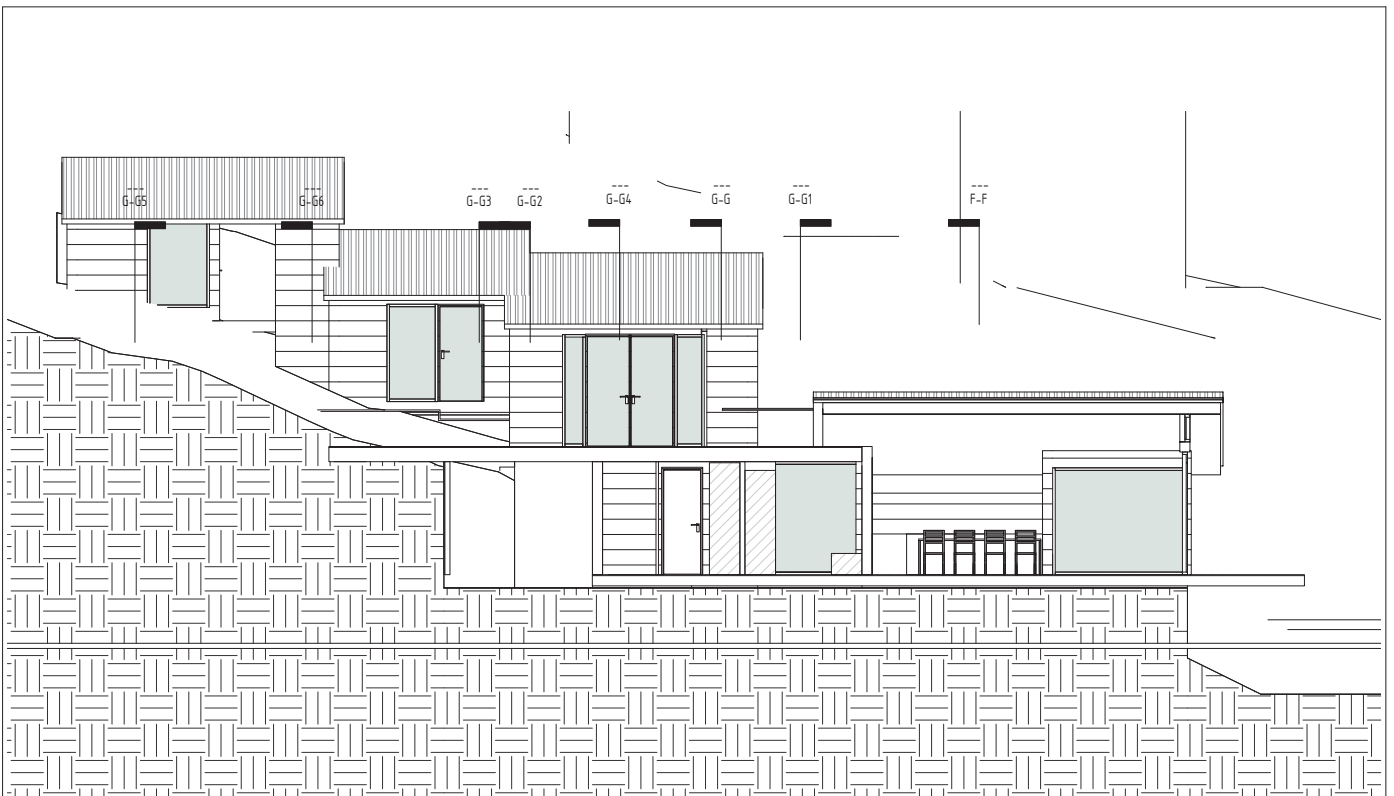
1 B-B
1 : 100

VEGAR VORAA SIV ARK

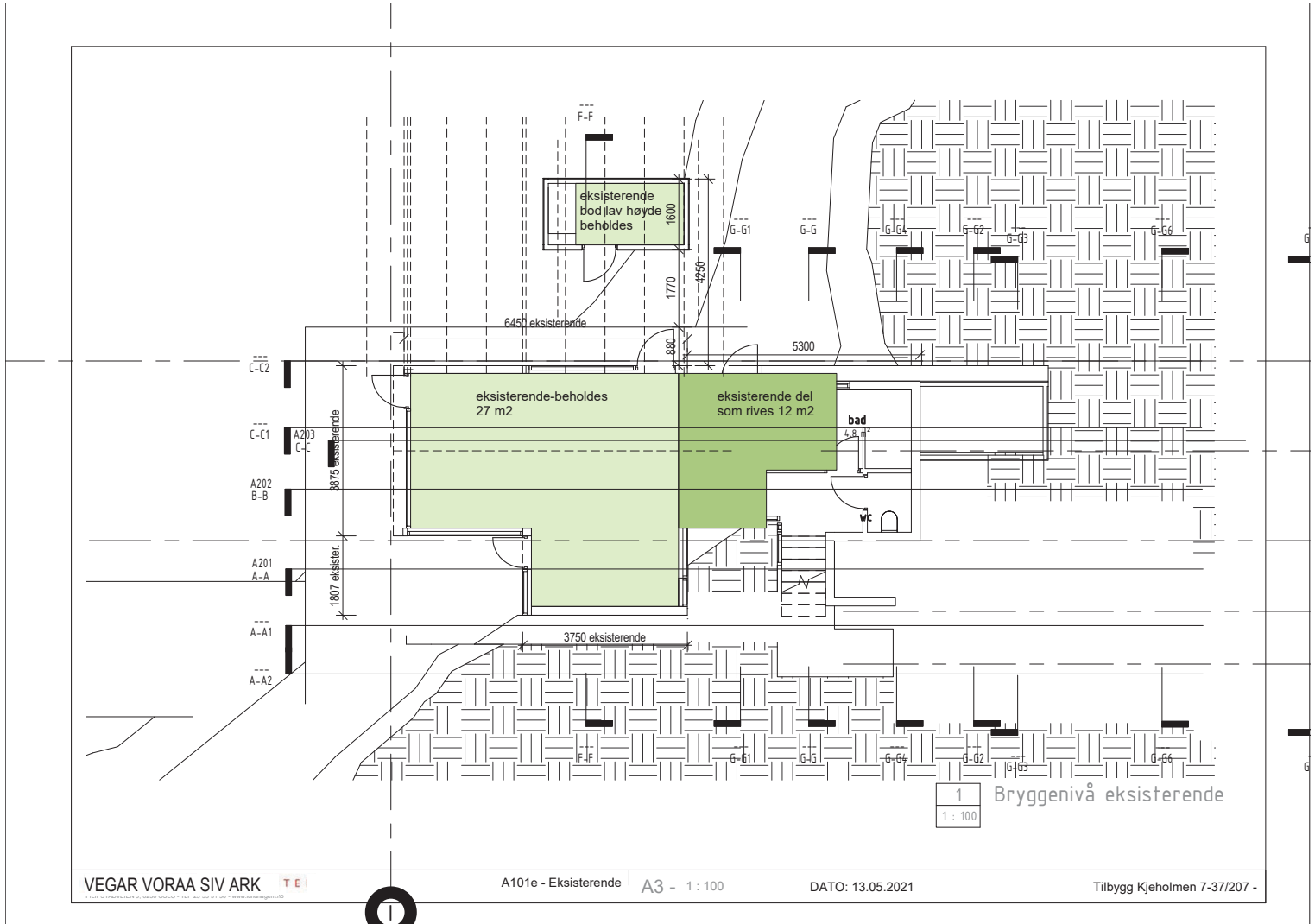
A202 - snitt BB | A3 - 1 : 100

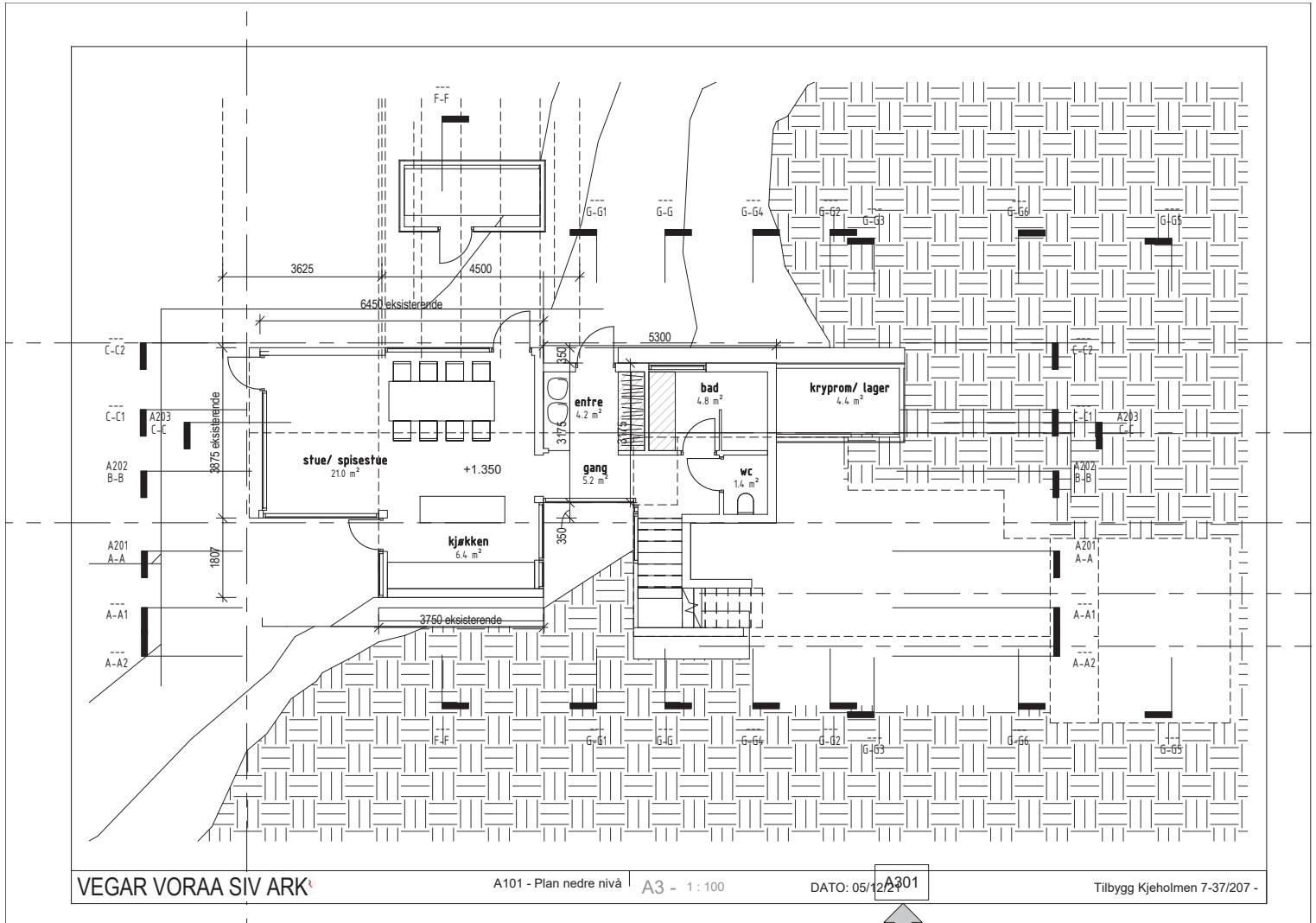
DATO: 05/14/21

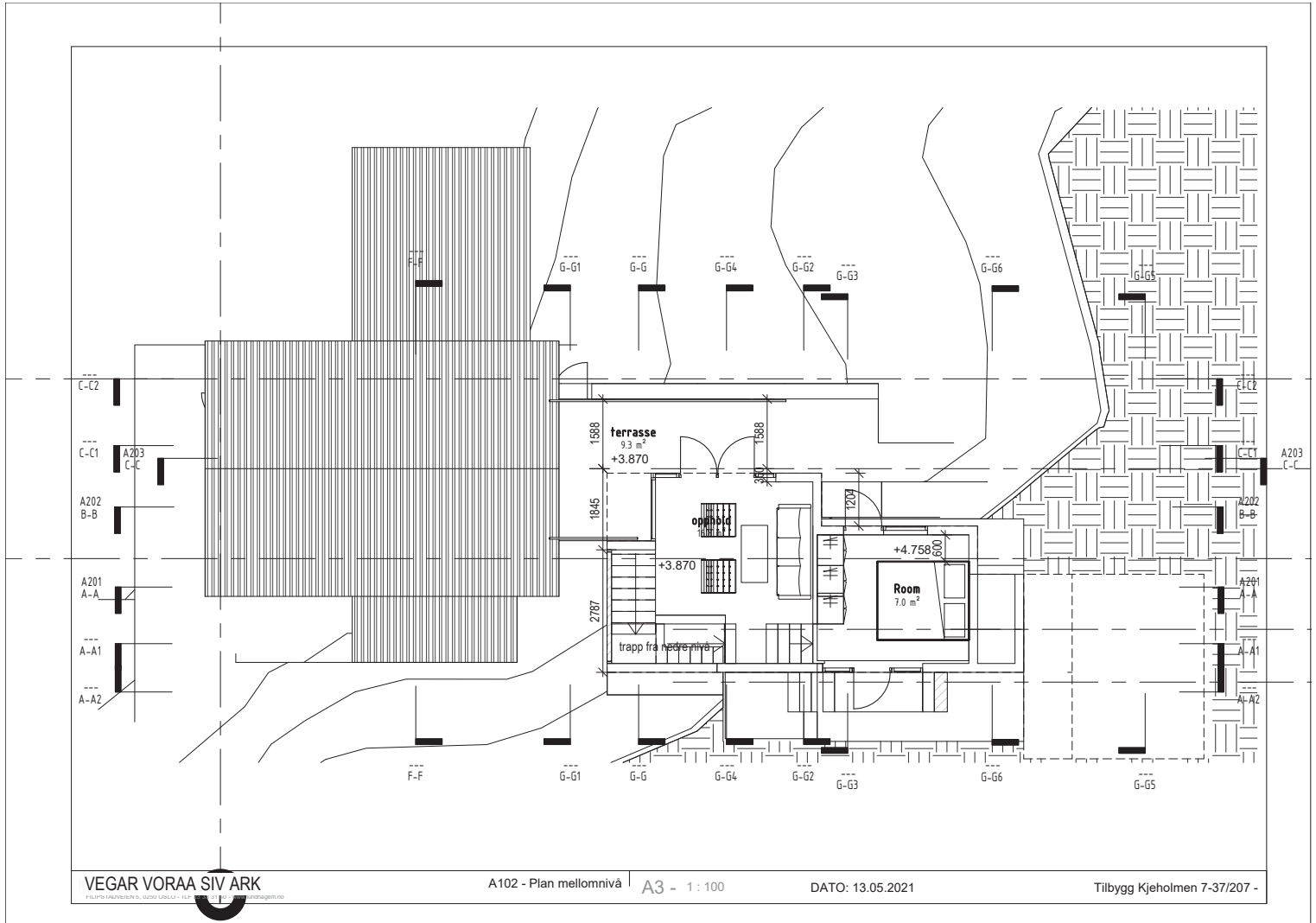
Tilbygg Kjeholmen 7-37/207 -

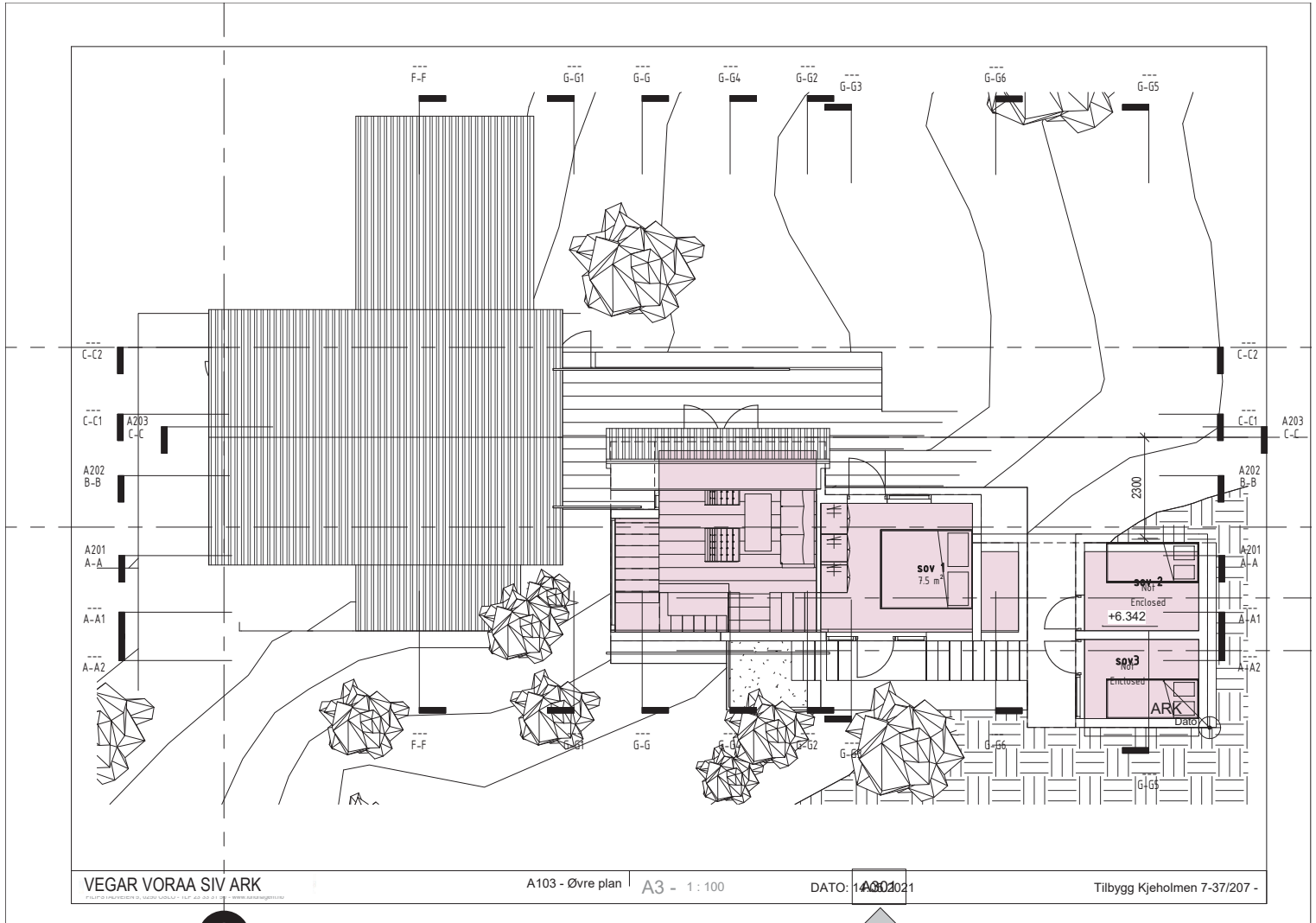


1 C-C
1 : 100









VEGAR VORAA SIV ARK

FRONT & REINERTSEN S. ASKVOLV GATA 11 0457 OSLO NORGE WWW.FRONTREINERTSEN.NO

A103 - Øvre plan

A3 - 1:100

DATO: 14.03.2021

Tilbygg Kjeholmen 7-37/207 -

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 437, Bruksnr 207	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	2113 Trysnes
Veiadresse:	Kjeholmen 7, gatenr 43022	Valgkrets:	15 Søgne
	4641 Søgne	Kirkesogn:	5011001 Søgne
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.10.1988	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	882,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/437/207	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.10.1988	Avgiver	4204/437/89	-860,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/437/207	860,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjeholmen 7	Fritidsbolig	23,0	Kjøkken	1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	66,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	23,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	169166188			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjeholmen 7	Fritidsbolig	49,0		4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	54,0	Rammetillatelse:	05.04.2022
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	49,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	169166188 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				23,0	23,0				
H02				26,0	26,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Voraa Vegar	130164
Tiltakshaver	Voraa Andreas Weidemann	180165

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	4,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	4,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301043975			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				4,0	4,0			4,0	4,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.04.2022
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	10,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301043990			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				10,0	10,0			11,0	11,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Voraa Andreas Weidemann	180165
Tiltakshaver	Voraa Vegar	130164

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

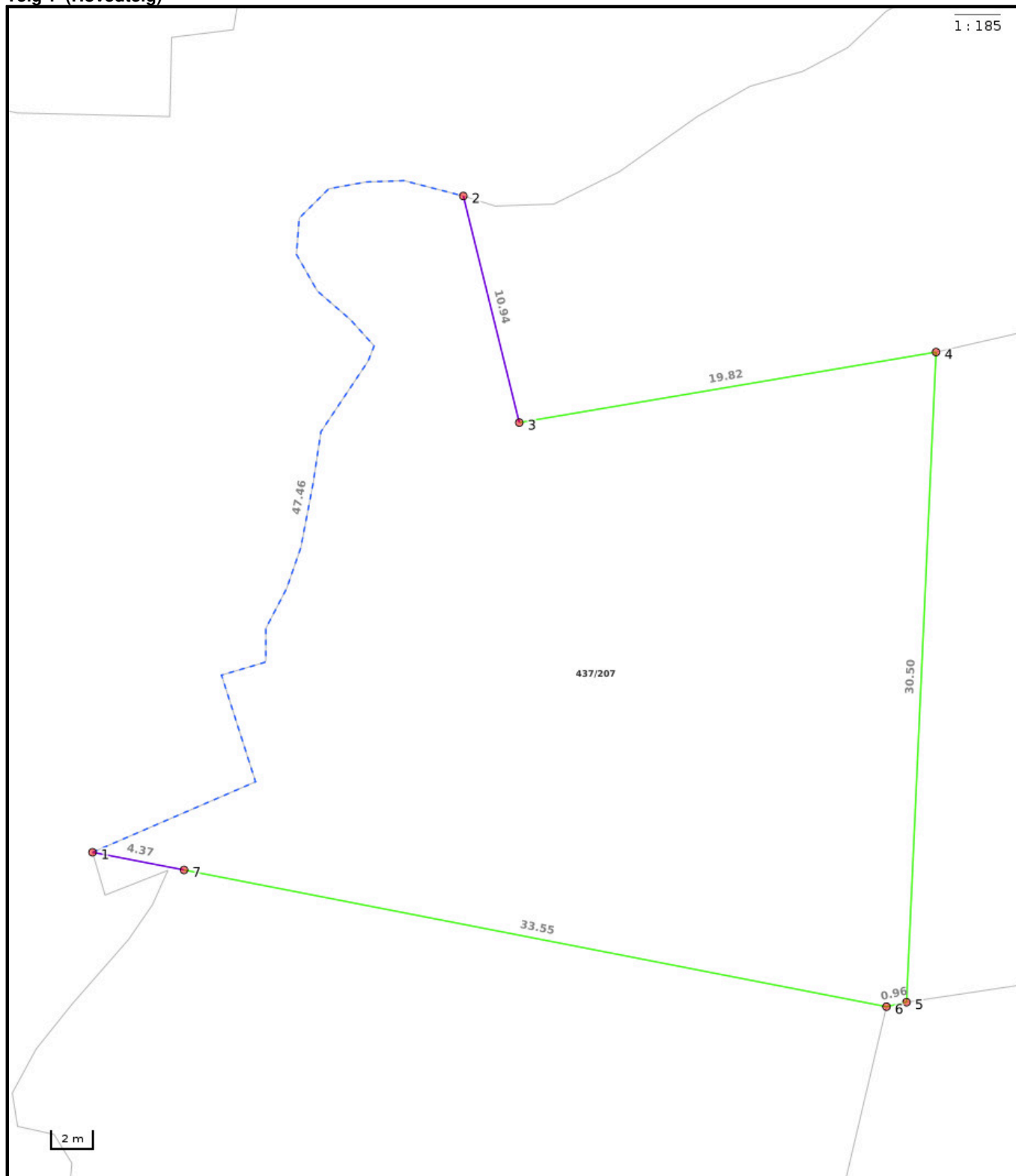
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 882,70m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 435 054,25	424 203,83	47,46m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 435 086,42	424 218,41	10,94m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 435 076,08	424 221,97	19,82m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Bolt
4	6 435 081,11	424 241,14	30,50m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 435 050,64	424 242,46	0,96m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 435 050,35	424 241,55	33,55m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Bolt
7	6 435 053,80	424 208,18	4,37m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Rør

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



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kjeholmen 7

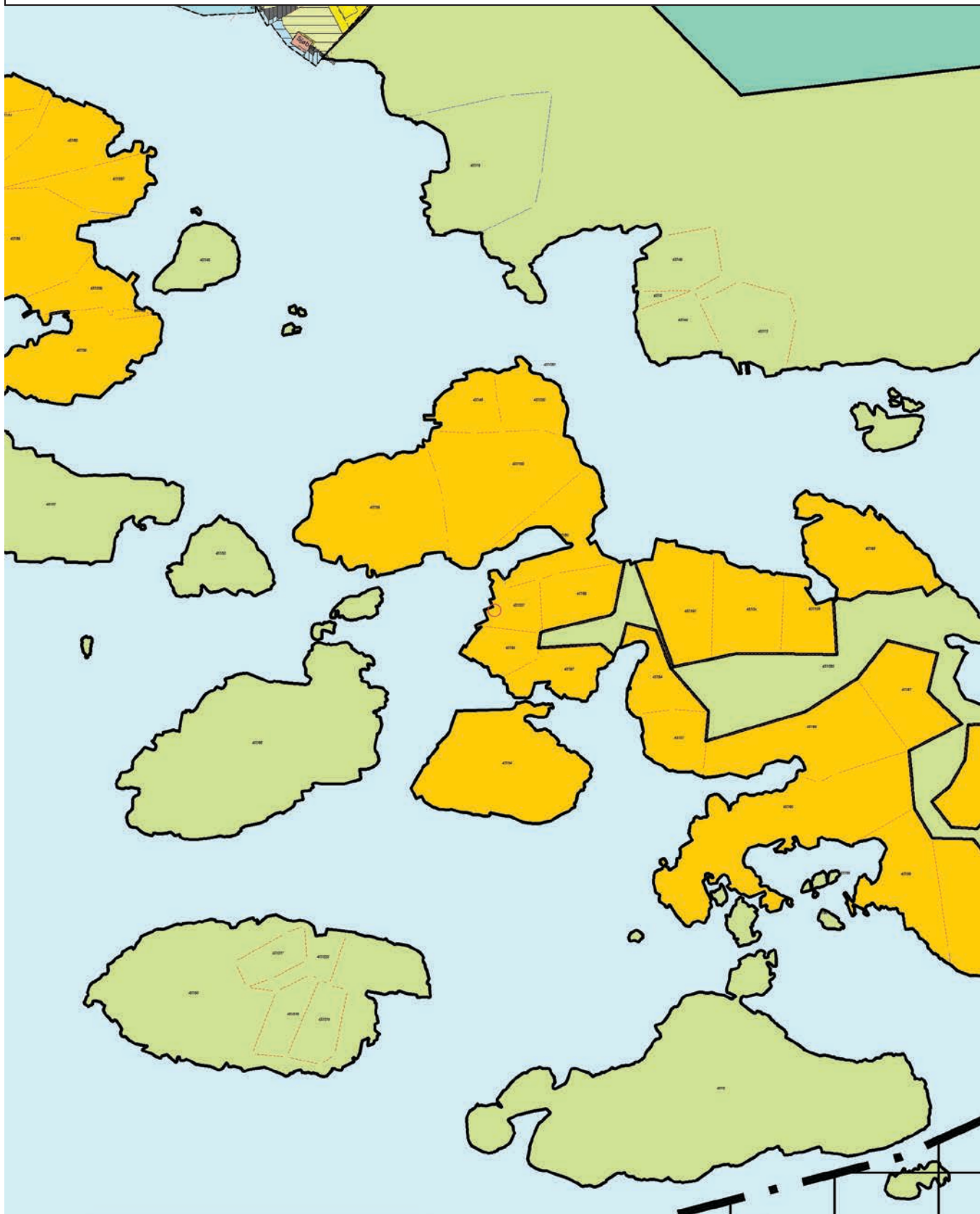
Dato: 13.05.2024

Målestokk: 1:3000









Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

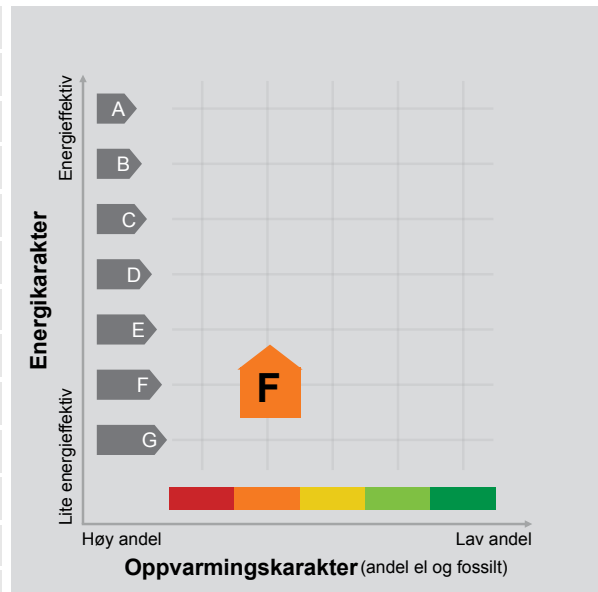
- ✓  Båndlegginggrense
- ✓  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål

ENERGIATTEST

Adresse	Kjeholmen 7
Postnummer	4641
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	437
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	169166188
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	942177a5-28d1-4dc4-9dda-4714b41c182c
Dato	20.05.2024



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 innetemperaturen

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Fyr riktig med ved

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

- Vask med fulle maskiner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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:	Fritidsbolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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: Kjeholmen 7
Postnummer: 4641
Sted: SØGNE
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 20.05.2024 18:11:00
Energimerkenummer: 942177a5-28d1-4dc4-9dda-4714b41c182c

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 437
Bruksnummer: 207
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 169166188

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

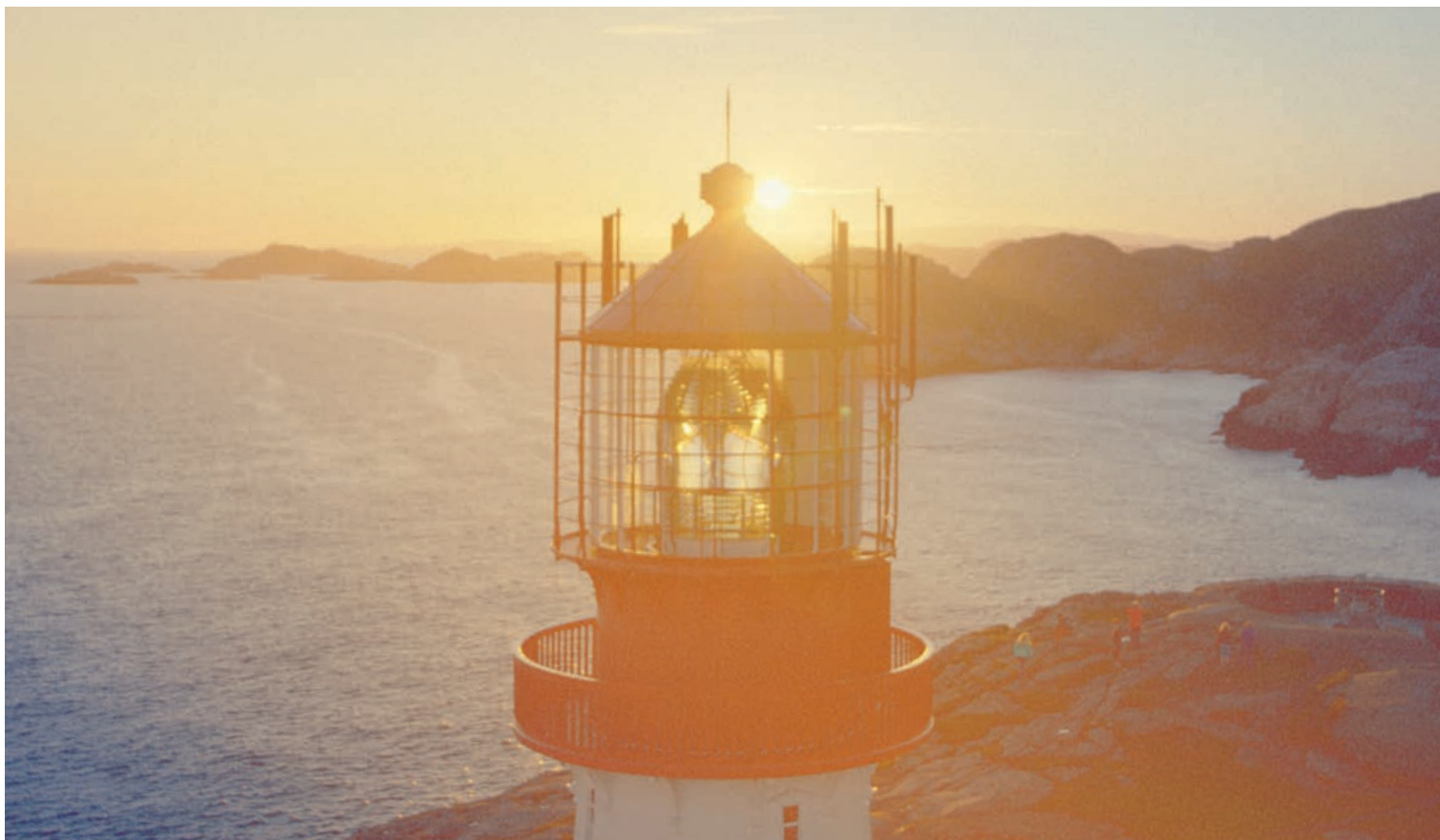
Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Kjeholmen 7, 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **900 20 059**

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