

# Moseheia 20

Søgne



Prisantydning: **kr 8 500 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Stor og meget tiltalende enebolig med utleiedel og garasje i attraktivt område på Langenes

## OMRÅDE

**Søgne**

## ADRESSE

**Moseheia 20, 4643 SØGNE**

## Prisantydning

**kr 8 500 000,-**

Omkostninger: **kr 230 000,-**

Totalpris: **kr 8 730 000,-**

Formuesverdi: **kr 1 706 516,-**

Kommunale avgifter: **kr 20 304,- per år**

Eiendomskatt: **kr 8 267,-**

BRA-i: 325 m<sup>2</sup>

BRA-e: 28 m<sup>2</sup>

BRA Total: 353 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2001

Soverom: 6

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 475.8 m<sup>2</sup>



## Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

**950 00 000**

**geir.johansen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# MOSEHEIA 20

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 416, bnr. 255, ideell andel 1/1  
i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 325 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 353 m<sup>2</sup>

TBA: 117 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 22 m<sup>2</sup> Vaskerom , Trapperom

1. etasje: BRA-i: 113 m<sup>2</sup> Bod , Bad , Garderobe , Hall m/trapp , Stue/kjøkken

1. etasje: BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Garasje

Hybel: BRA-i: 80 m<sup>2</sup> - Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken

2. etasje: BRA-i: 110 m<sup>2</sup> Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue , Gang/trapperom , Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 57m<sup>2</sup>

Hybel: 60 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enkel utv bod 21 kvm., ikke medtatt areal. 207cm høyde. Kun terrasse i front av hybel medtatt, kun omtrentlig mål pga. sollys og skråvinkler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

475.8 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i etablert boligområde på Langenes i Søgne. Kort vei til Langenes barneskole og Solstrålen barnehage. Flotte turmuligheter med tursti rundt Kvernhusvannet, fantastiske friområder med svaberg, strand m.m. og badeplasser er det i både fersk og saltvann. Kiwi med post i butikk og søndagsåpent.

Gode bussforbindelse til Tangvall og Kristiansand.

## Adkomst

Se kart. Fellesvisning vil bli skiltet.

## Bygningssakkyndig / Type takst

M2 Takst AS v/Andreas Natvig / Tilstandsrapport

## Byggemåte

Yttertekking av betongstein. Undertekking Brettex plater. Takrenner og nedløp i stål. Trekonstruksjon med trekledning. PVC og trevinduer med isolerglass. Mer eller mindre alle vinduer er byttet etter byggeår, men varierende når. Balkongdør stue, tredør med isolerglass fra 2012. Skyvedør stue, PVC dør med isolerglass. Inngangsdør, tredør med isolerglass. Balkongdør hybel, tredør med isolerglass fra 2010. Inngangsdør hybel, tredør med isolerglass. Tredører utvendig bod. Stålport garasje. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, støpte dekker og flisheller. Ved stue er det lagt på kryssfinérplater, ukjent årsak. Flisheller av nyere årgang ved stue/skyvedør. Mindre normale riss i støpt dekke. Murt trapp utvendig. Etasjeskille i tre.

## Sammendrag selgers egenerklæring

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2018. Utført av faglært. Total renovering av bad i 1.etg. Nye varmekabler, ny membran, nye fliser på gulv og vegger. Mikroosement i tak og på en vegg. Total renovering av bad i 2etg oktober 2024. Firma som utførte arbeidet var Great mur AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2011. Utført av faglært. Eidså Bygg -byttet ut 80% av total ant vinduer. Byttet kledning på 80% av huset ( I 2011) Ny støtte mur i fronten av huset - utført av Great mur AS - (I 2021) Byttet resten av vinduene i oktober 2024 - utført av Great Bygg. Nye systemfliser på terrasse - 2022 - utført av Great Mur. Nytt rekkverk på terrasse og på gårdsplass - utført av Great Bygg i 2024. Firma som utførte arbeidet var Great mur, Great Bygg. Har dokumentasjon på arbeidet.

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja, nytt arbeid 2011. Utført av faglært. Fyllmasse, Platon og drenerende steinmasser. Firma som utførte arbeidet var Entreprenør Aksel Martin Klungland. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2022. Utført av faglært. Nye sikringer i sikringsskapet. Firma som utførte arbeidet var Elektroeksperten. Har dokumentasjon på arbeidet.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Trekt nytt rør til vegghengt toalett i 2 etg. Firma som utførte arbeidet var Rørleggermester Steinar Aamodt. Har dokumentasjon på arbeidet.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja, nytt arbeid 2014. Utført av faglært. Støpt ny trapp fra 1 etg og ned til kjeller. Laget det om til vaskerom. Arbeidet er gjort på egeninnsats. Har dokumentasjon på arbeidet.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Huset hadde i setningsskader etter bygging. ( Ble oppdaget i 2010). Alt i kjellerleiligheten ble revet vekk, vi måtte pele ned fjell for fundamentering. Og deretter løfte huset opp til riktig høyde. Deretter ble fundamentering utført av Mur I Sør. Nye bærevegger og reisverk av kjeller ble utført av Eidså Bygg.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## Innhold

1.etg.: Hall, garderobe, bad, bod og stue/kjøkken.

2.etg.: Gang, bad stue, stue/soverom og 4 soverom (tv-stue og 1 soverom er ikke godkjent for varig opphold).

U.etg.: Gang, vaskerom.

U.etg. Hybel: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Integrert garasje og utvendig bod.

## Standard

Strøken og romslig bolig med attraktiv, sjønær og solrik beliggenhet på Langenes. Innhold 1.etg.: Hall med inngang praktisk garderobe. Romslig stue med flott peis, varmepumpe, utgang terrasse og engen kjøkkendel med integrert langbord/barløsning og lekker kjøkkeninnredning. Integrert komfyr, kjøl/frys, kaffemaskin og oppvaskmaskin samt platetopp med integrert vifte. Lekkert bad med dusjhjørne, innredning, vegghengt wc og innmurt badekar. 1 bod. Integrert garasje. 2.etg.: Gang, tiltalende bad med dusjhjørne, vegghengt wc og flott vask. Tv-stue, stue/soverom, 4 soverom og bod (tv-stue og 1 soverom er ikke godkjent for varig opphold). U.etg.: Gang og vaskerom/garderoberom med opplegg vaskemaskin og rikelig med smarte oppbevaringsløsninger. Hybel: Gang, stue med utgang terrasse og åpen kjøkkenløsning med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Pent bad med badekar, dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning og opplegg vaskemaskin. 2 soverom.

## Tilstandsrapport

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 M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 14.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

### Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enebolig med hybel bygget 2001. Meget romslig bolig som fremstår i moderne farger og materialvalg. Nylig modernisert. Det meste av kledning og vinduer er nyere, baderom modernisert, overflater mm. Boligen fremstår i normal stand utfra alder. Det er påpekt enkelte merknader utfra alder og avvik kontra dagens forskrifter/krav. Noe oppsyn på enkelte punkter. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Utvendige trapper: Ingen håndløpere på trappene. Den ved inngang har lavere fallhøyde.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kun en side øvre del, tg2, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Ingen side nedre del, tg3.

TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Utvendig > Vinduer: Mangler barnesikring på vindushåndtak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Ved stue er rekkverk 97cm, marginalt for lite.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Ikke unaturlig at det er noe skjevheter i gulv utfra at det er stedvis store rom.

Innvendig > Radon: Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon> Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften. Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.

Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ingen ubrennbar flate på gulv foran ildsted i hybel, skal minimum være 30cm foran ildåpning.

Innvendig > Innvendige dører: I hybel er det noe slitasje enkelte karmen og enkelte har redusert funksjon ved at de tar i svill/karm.

Innvendig > Andre innvendige forhold: Alle skillekonstruksjoner mellom garasje og hus må være gasstette. Trepanel vegger.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: For det meste lokalt fall mot sluk i dusjsone, men utenfor dusj er det ikke fall mot sluk. Fungerer ved normal bruk, men noe vannsøl mm kan ligge igjen.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Stedvis OK, stedvis lite. Fungerer ved bruk av dusjkabinett da avløp ledes direkte i sluk.

Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er noe kondensfukt ved vannrør i innboksing ved wc, oppsyn.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Veggflatene er trolig ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Mangler en mindr eldst i tak.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er ikke fall mot sluk i rommet, men noe lokalt fall ved sluk.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke mulig å se noen membranløsning pga sluktype og smuss mm i sluken.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon: Enkel lufteventil, men ingen rør eller vifte som ledes ut lett synlig. God merkbar trekk. Også en vanlig lufteventil.

Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Fuktsvelling front og steketopp. Ellers mer normal bruksslitasje.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmetvikling ut over normalt.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanddamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: PVC vinduer har mindre lufteventiler kontra trevinduer, og man må derav bruksvurdere lufting/ventilering.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. På den i stue så er mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Fungerer, men oppsyn pga alder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Det må undersøkes om det er sluk i rommet for avrenning av evt lekkasjevann sikkerhetsventil.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det har tidligere vært sig i boligen. Dette vil kreve langvarig måling om satt, ikke utført.

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.

#### **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.

6 stk. barkrakker følger med.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, frysenskap/-boks, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og kaffemaskin.

#### **Parkering**

Garasje og godt med biloppstillingsplasser.

#### **Forsikringselskap**

Frende Skadeforsikring AS

#### **Polisenummer**

683095

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Ved og elektrisk. Peis i stuen. Varmepumpe i stuen. Varmekabler i alle flisegulv samt stue/kjøkken i 1.etg.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Gul

---



## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 20 304 pr. 2024

### Info kommunale avgifter

Totalt kr. 28 571,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og gebyr for vann- og avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 6 980,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### Eiendomsskatt

Kr 8 267 pr. 2024

### Formuesverdi primær / Formuesverdi sekundær

Kr 1 706 516 pr. 2022 / Kr 6 484 759 pr. 2022

### 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:

4204/416/255:

Heftelser:

16.03.1998 - Dokumentnr: 3603 - Bestemmelse om gjerde. Med flere bestemmelser.

14.09.1999 - Dokumentnr: 13899 - Bestemmelse om gjerde. Pliktig medlemskap i velforeningen.

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 17.10.2001.

Brukstillatelsen gjelder enebolig, gjenstående arbeid: hovedleiligheten - kontrollerkjøring murer mangler. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger dispensasjon og tillatelse for forstøtningsmur og tilbakefylling, datert 12.11.2020.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ og dagens planløsning. På fasade mot øst er det satt inn større vindu i 1. og 2. etasje. På fasade mot vest er vinduer byttet ut med dobbel balkongdør. Terrasse på vestlig fasade er ikke på opprinnelige tegninger og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen. Liten balkong ut fra stue på fasade mot nord er større på opprinnelige tegninger. Utebod under garasje er ikke på tegninger og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen. Vaskerom i hoveddel underetasje er opprinnelig godkjent som hhv. kjøkken og bod og bad/vaskerom i utleiedel er opprinnelig godkjent som hhv. bad og bod.. Deler av de ombygde rommene er ikke godkjent for varig opphold. TV-stue i hovedetasje er opprinnelig godkjent som soverom og garderobe er opprinnelig godkjent som vaskerom. De ombygde rommene er godkjent for varig opphold. Et soverom i 2. etasje er opprinnelig en del av loftstuen. Det ombygde rommet er godkjent for

varig opphold. TV-stue og soverom innenfor er opprinnelig godkjent som disponibelt/bod og rommene er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det foreligger tinglyst avtale mellom eier av gnr. 416, bnr. 254 i Kristiansand og gnr. 416, bnr. 255 i Kristiansand:

1. Eier av bnr. 254 har eksklusiv bruksrett til areal merket med grønt på kartutsnitt under (ca. 3,3 kvm).
2. Etablert gjerde som angitt med rød strek på kartutsnitt under eies av bnr. 254. Partene skal i fellesskap forestå vedlikehold, og da slik at eier av bnr. 254 besørger og bekoster vedlikehold av den del av gjerde som vender mot egen eiendom, mens bnr. 255 besørger og bekoster vedlikehold av den del av gjerde som vender mot egen eiendom. Reiserk og fundamentering vedlikeholdes i fellesskap.
3. Hver av eiendommene har rett til nødvendig tilkomst på den andre eiendommen for å utføre vedlikeholdsarbeider.

Avtale ligger vedlagt i salgsoppgave.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Kossevigheia - Gnr.16, bnr.1 m.fl., datert 19.05.1989. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har utleiedel, som leies ut for kr. 8 000,- + strøm pr. dags dato.

### **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 8 500 000

### **Totalpris**

Kr 8 730 000

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 500 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

212 500,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
213 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

230 090,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
8 713 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

8 730 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **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 avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, 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 [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,00 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 124 140,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Claes Bauer Lohne  
Merete Lohne

**Oppdragsansvarlig**

Geir Flaa Johansen  
Eiendomsmegler  
geir.johansen@sormegleren.no  
Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22  
4632 KRISTIANSAND S  
Tlf: 380 22 222  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

25.11.2024

---





















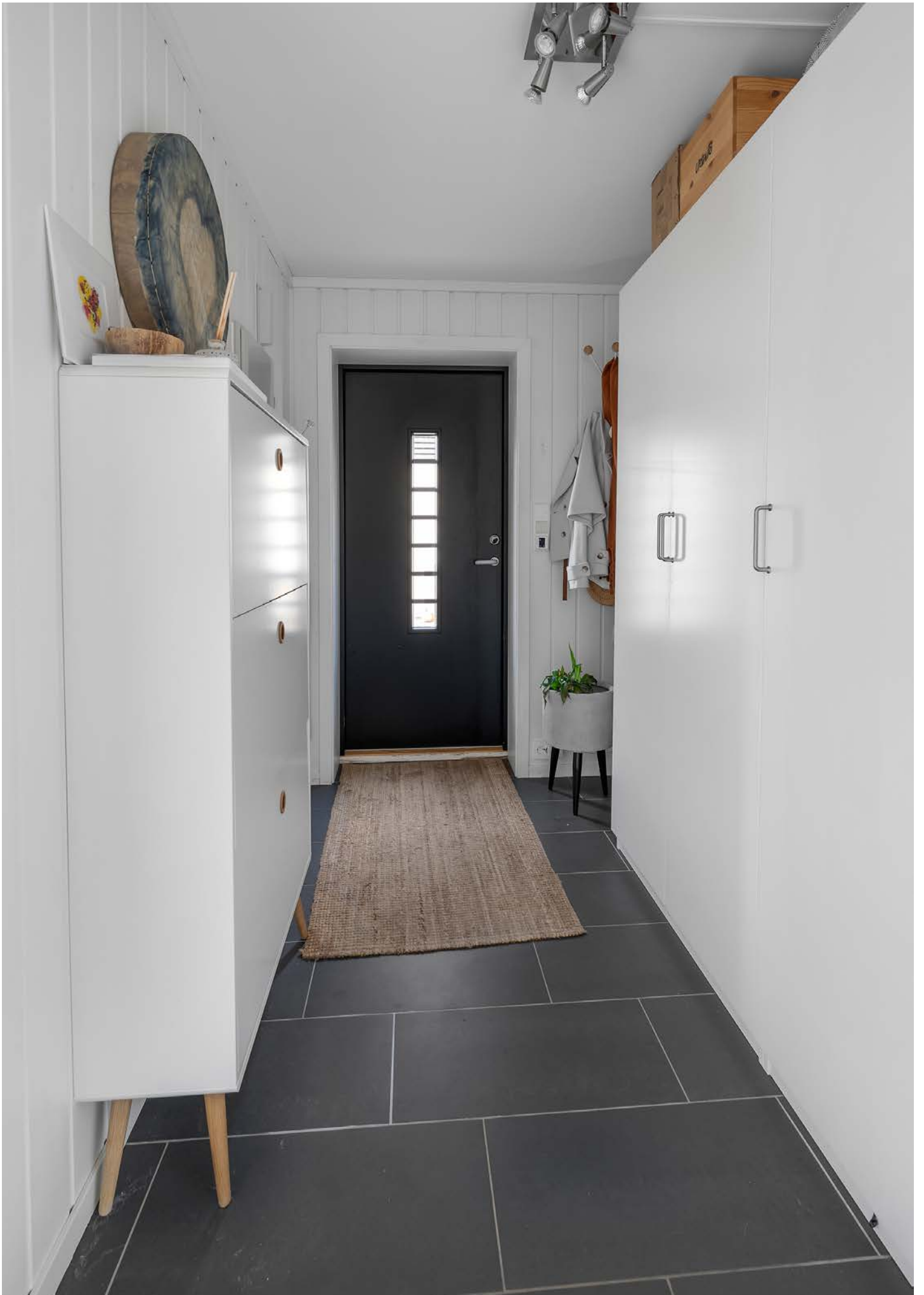














 Boligfotograf.net



**SØRMEGLEREN**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.





# Nabolagsprofil

Moseheia 20 - Nabolaget Langenesbygda - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kossevigheia Linje 40E, 42	2 min 0.1 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	9 min 5.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	16 min 13.2 km
Kristiansand Kjevik	34 min
Helgøya Ny-Hellesund Linje 92	3.1 km

## Skoler

Langenes skole (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 236 elever, 22 klasser	8 min 5.5 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	13 min 8.5 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	6 min 3.8 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	8 min 5.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Øygarden 13. Langenes - Kristiansan...	4 min
--	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

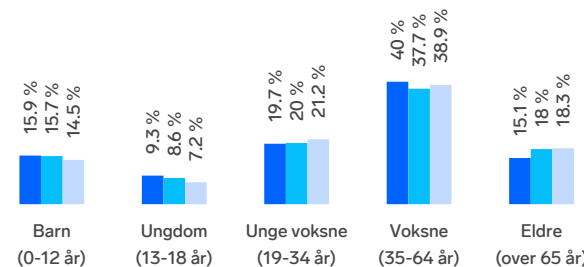
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langenesbygda	1 014	422
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 3.2 km
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år) 20 barn	5 min 3.4 km

## Dagligvare

Kiwi Langenes Post i butikk, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Bunnpris Høllen PostNord	7 min 4.6 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

- Langenes stadion 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.5 km
- Kossevigheia 7 min   
Ballspill 0.5 km
- Family Sports Club Søgne 8 min
- Fresh Fitness Søgne 8 min

## Boligmasse



- 78% enebolig
- 6% rekkehus
- 11% blokk
- 4% annet

«Fint nabolag, med hyggelige naboer og nærhet til sjø og turområder.»

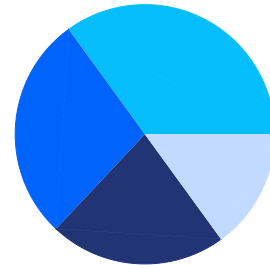
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- Brennåsen senter 13 min
- Vitusapotek Søgne 8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



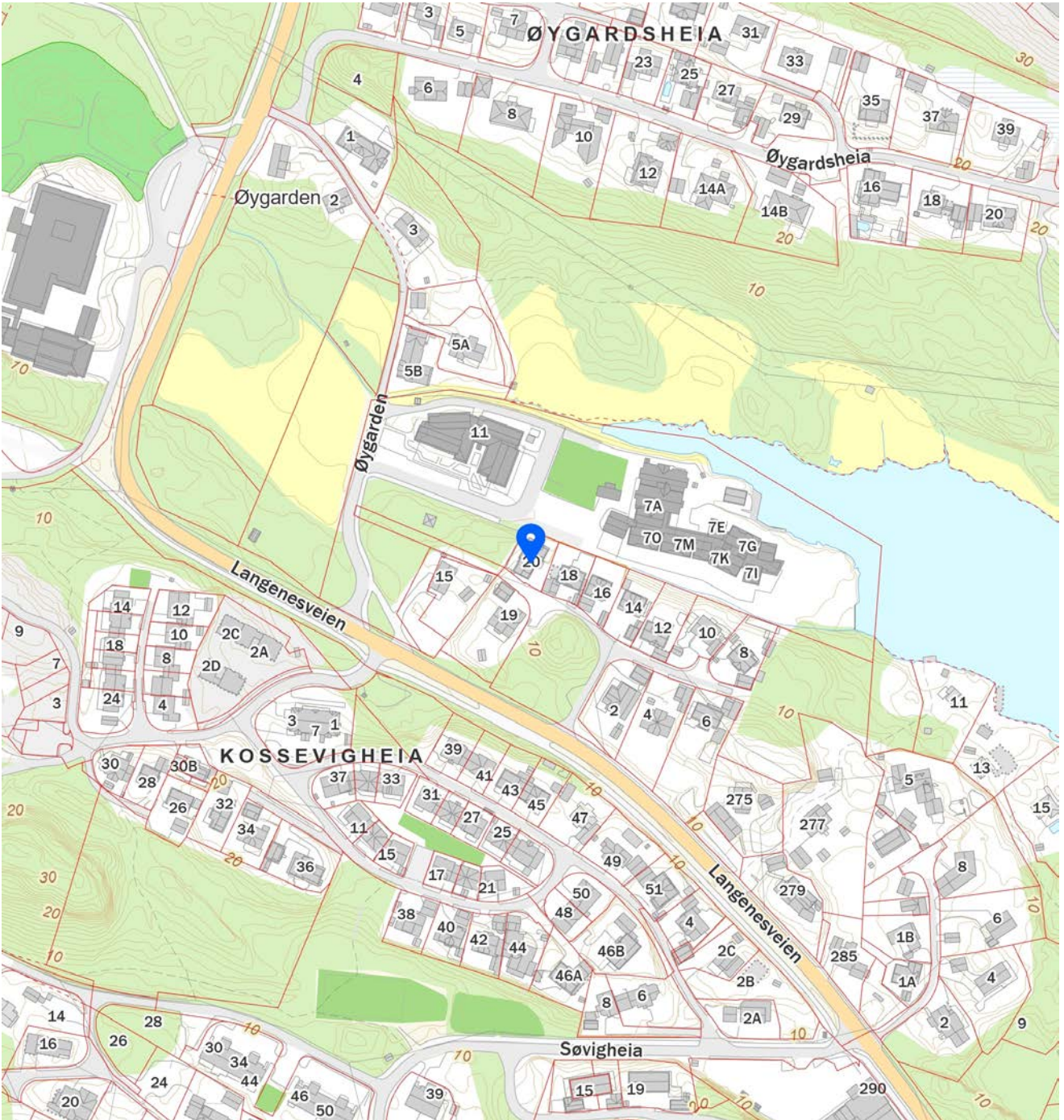
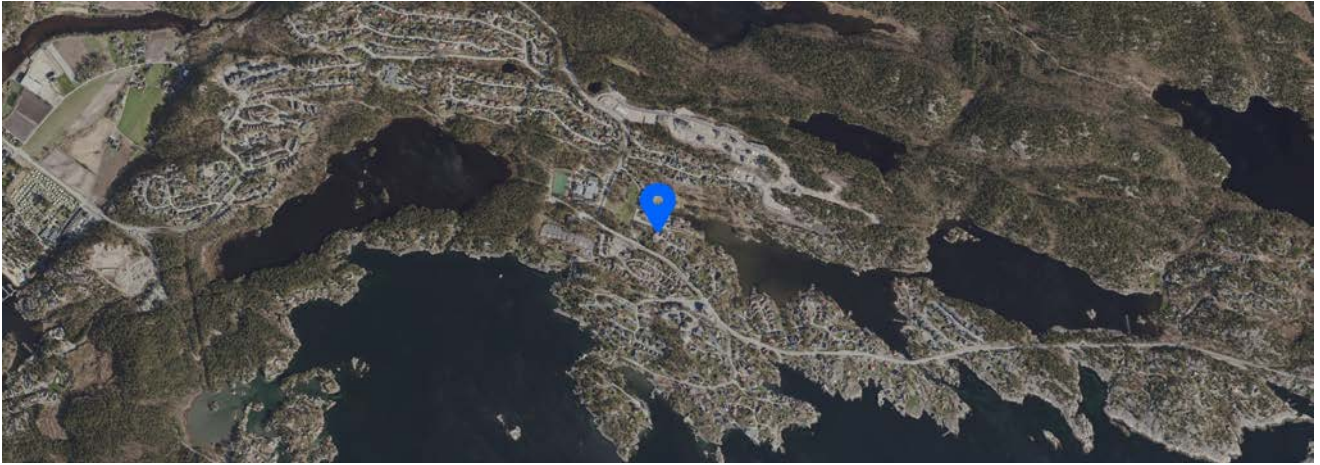
0%

43%

- Langenesbygda
- Søgne
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





## LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder viktig 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 i sitt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil lesere og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitvarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgspopøven. Hvitvarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Fryseskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: KAFFEMASKIN
2. **Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopelser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikanlegg** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Mårkiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamelgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekkovifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke t.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismaelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

Forts. neste side

*Mette Lohne*  
Salgsleder  
*Abstrakt*



# Egenerklæring

Moseheia 20, 4643 SØGNE

20 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Moseheia 20	Moseheia 20	

## 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?

2001

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.

23 år  
Flyttet inn i juli 2001

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 683095

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Lohne, Merete

Medselger

Lohne, Claes Bauer

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2018

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering av bad i 1.etg. Nye varmekabler, ny membran, nye fliser på gulv og vegger. Mikrosegment i tak og på en vegg. Total renovering av bad i 2etg oktober 2024.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Great mur AS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2011

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Eidså Bygg -byttet ut 80% av total ant vinduer. Byttet kledning på 80% av huset ( I 2011) Ny støtte mur i fronten av huset - utført av Great mur



AS - (I 2021) Byttet resten av vinduene i oktober 2024 - utført av Great Bygg. Nye systemfliser på terrasse - 2022 - utført av Great Mur. Nytt rekkverk på terrasse og på gårds plass - utført av Great Bygg i 2024.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Great mur, Great Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2001

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Fyllmasse, Platon og drenerende steinmasser

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Entreprenør Aksel Martin Klungland

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Nye sikringer i sikringsskapet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroeksperten

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## 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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Trekk nytt rør til vegghengt toalett i 2 etg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Steinar Aamodt

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2014

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Støpt ny trapp fra 1 etg og ned til kjeller. Laget det om til vaskerom.



25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninnsats

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja  Nei  Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Huset hadde i setningsskader etter bygging. ( Ble oppdaget i 2010)

Alt i kjellerleiligheten ble revet vekk, vi måtte pele ned fjell for fundamentering. Og deretter løfte huset opp til riktig høyde.

Deretter ble fundamentering utført av Mur I Sør. Nye bærevegger og reisverk av kjeller ble utført av Eidså Bygg.

## 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 94174169**

# Tilstandsrapport

📍 Moseheia 20, 4643 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 416, bnr. 255

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m<sup>2</sup> BRA-i: 325 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.11.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 13333-3873

Referansenummer: ZK5355

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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.



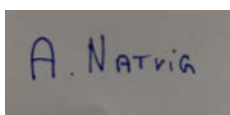
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



### Rapportansvarlig



Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybel bygget 2001. Meget romslig bolig som fremstår i moderne farger og materialvalg. Nylig modernisert. Det meste av kledning og vinduer er nyere, badertom modernisert, overflater mm.

Boligen fremstår i normal stand utfra alder. Det er påpekt enkelte merknader utfra alder og avvik kontra dagens forskrifter/krav. Noe oppsyn på enkelte punkter.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: [post@m2takst.no](mailto:post@m2takst.no).

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

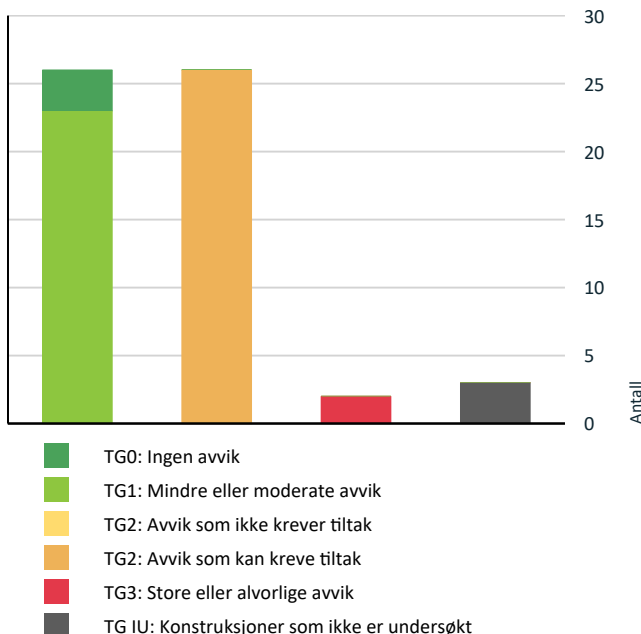
## Enebolig

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

Et soverom i 1 etasje på tegning, som ikke er bygget. Vaskerom hoveddel er ikke på tegning og det er utført noe planmessige endringer i badertom/vaskerom kjeller. I 2 etasje er det etablert et ekstra soverom kontra tegning, samt at rommene over garasje/inngang står merket disponibelt, som vil si at de ikke er søkt ment for varig opphold slik de brukes idag.

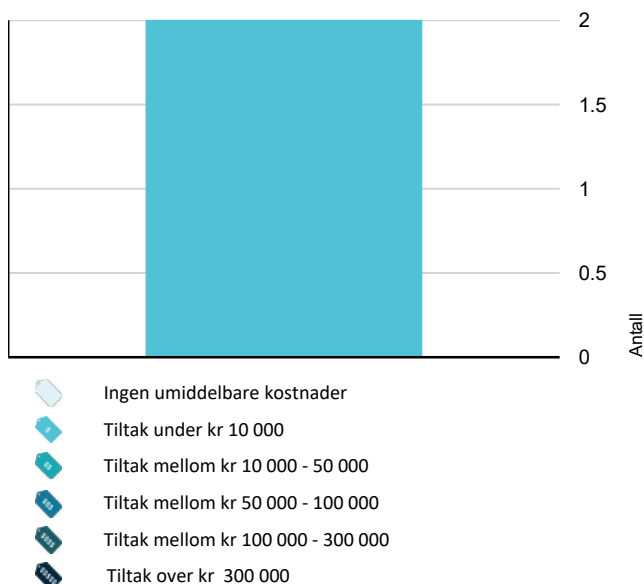
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmekabler

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Andre innvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Hybel > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmepumpe	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2001

### Kommentar

Ref eiendomsverdi

### Anvendelse

Eiers bolig og utleid del.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undertekking Brettex plater. Brettex regnes som er enklere type undertekking med lavere kvalitet og levetid kontra tradisjonell asfaltpapp mm. Vedlikeholdsbehov kan forekomme.

Yttertekking av betongstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og tilgjengelige deler av loft fra luke.

### Nedløp og beslag

Pipe/luftelyre beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

Stigtrinn feier montert.

#### Vurdering av avvik:

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

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

#### Konsekvens/tiltak

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

Behovsvurdering snøfangere.



### Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Det meste av kledning er byttet ifølge eier. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt utfra alder. Normalt oppsyn og vedlikehold.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Trekonstruksjon. Undertak Brettex plater, som tillater isolasjon opptil undertak om riktig bygget ellers. Observasjon utført fra luke i soverom, ingen stige, ikke observert åpenbare avvik.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

### Vinduer

PVC og trevinduer med isolerglass. Mer eller mindre alle vinduer er byttet etter byggeår, men varierende når. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

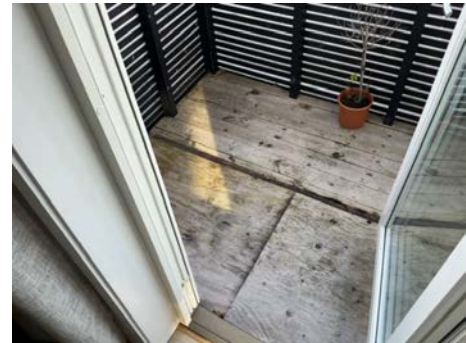
Mangler barnesikring på vindushåndtak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

- Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra 2012. Funksjon OK.
  - skyvedør stue, pvc dør med isolerglass. Funksjon OK.
  - inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
  - balkongdør hybel, tredør med isolerglass, fra 2010. Funksjon OK.
  - inngangsdør hybel, tredør med isolerglass. Denne tar litt i svill og anbefales justert noe.
  - tredører utv bod, funksjon OK.
  - stålport garasje, funksjon OK.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbblad og karmen må forventes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, støpte dekker og flisheller. Ved stue er det lagt på kryssfinérplater, ukjent årsak. Flisheller av nyere årgang ved stue/skyvedør. Mindre normale riss i støpt dekke.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Ved stue er rekkverk 97cm, marginalt for lite.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt oppsyn og vedlikehold.



## TG 3 Utvendige trapper

Murt trapper. Ved inngang er det ingen håndløper, men fallhøyde like under 60cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen håndløpere på trappene. Den ved inngang har lavere fallhøyde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan med fordel etableres håndløpere.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Ikke unaturlig at det er noe skjevheter i gulv utfra at det er stedvis store rom.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:  
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Nyere peisinsats i stue.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten.

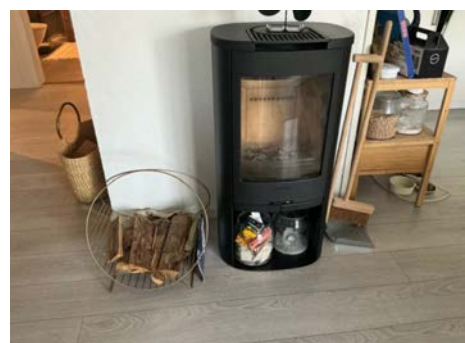
Ingen ubrennbar flate på gulv foran ildsted i hybel, skal minimum være 30cm foran ildåpning.

#### Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbar materiale må lages.



Ubrennbar flate på gulv etablert etter befaring.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Punktet gjelder de vegger som er påforet på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

Hulltaking utført i hybel mot trapp, ikke tegn til avvik. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Generelt oppsyn og vedlikehold.



## TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

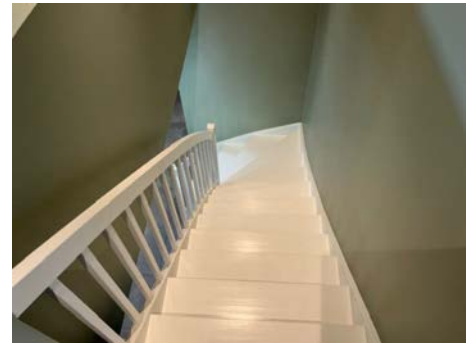
Kun en side øvre del, tg2, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Ingen side nedre del, tg3.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Mindre justeringer er normalt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

I hybel er det noe slitasje enkelte karmen og enkelte har redusert funksjon ved at de tar i svill/karm.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vurdere noe justering/vedlikehold.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Gjelder garasje

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Alle skillekonstruksjoner mellom garasje og hus må være gasstette. Trepanel vegger.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vurdere tilak.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD

### Generell



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Lokalt fall i nedsenket dusjsone. Utenfor dusj er det hovedsaklig fall mot sluk, men pga store fliser så kan det stedvis oppleves noe lite og at vannsøl mm kan ligge igjen. Det bør fuges mellom flis og feielist ved dør slik at det er høyeste oppkant. Membran er lagt oppkant dørsvill.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsvask, dusjdør/garnityr og vegghegt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drengspalte ikke er nødvendig.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

## 2 ETASJE > BAD

### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi rommet ikke var ferdigstilt eller tatt i bruk befaringsdagen.



## 1 ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og mikrosement vegger og tak. Fremstår normalt utfra alder.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For det meste lokalt fall mot sluk i dusjsone, men utenfor dusj er det ikke fall mot sluk. Fungerer ved normal brukt, men noe vannsøl mm kan ligge igjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i slukene. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning, badekar og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukslitasje.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført i stue mot dusj. Utført mot yttervegg pga spillevegg.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

# Tilstandsrapport



## HYBEL > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

## HYBEL > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Stedvis OK, stedvis lite. Fungerer ved bruk av dusjkabinett da avløp ledes direkte i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

## HYBEL > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Ukjent årgang. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



## HYBEL > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar (ikke blandebatteri), dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, vegghengt wc og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

## HYBEL > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

## HYBEL > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot innredning.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller sviakt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

#### Vurdering av avvik:

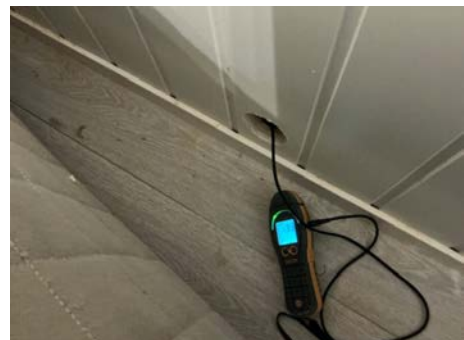
- Det er avvik:

Det er noe kondensfukt ved vannrør i innboksing ved wc, oppsyn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



# Tilstandsrapport



Noe kondensfukt ved innboksing.

KJELLER > VASKEROM

## TO 2 Overflater vegger og himling

Panelplater vegger og panelbord tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er trolig ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Mangler en mindr eldst i tak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

KJELLER > VASKEROM

## TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet, men noe lokalt fall ved sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

KJELLER > VASKEROM

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke mulig å se noen membranløsning pga sluktype og smuss mm i sluken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke ytterligere.



KJELLER > VASKEROM

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

## TO 2 Ventilasjon

Enkel lufteventil.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel lufteventil, men ingen rør eller vifte som ledes ut lett synlig. God merkbar trekk. Også en vanlig lufteventil.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere rør og ideelt sett vifte.



KJELLER > VASKEROM

## TO IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi røropplegg mm vender mot yttervegger.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### HYBEL > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Integrert stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor og komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvelling front og steketopp. Ellers mer normal bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte fronten dersom ønskelig.



Ikke enkelt å se på bilde, men fuktsvelling front over steketopp.

### HYBEL > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning nylig modernisert, trefronter og benkeplate av stein. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kaffemaskin, tallerkenvarmer, stekeovn, kjøleskap, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert.



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i bod.

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i bod og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Sluk må kvalitetssikres i rommet.



### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

PVC vinduer har mindre lufteventiler kontra trevinduer, og man må derav bruksvurdere lufting/ventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksvurdering.

### TG IU Varmekabler

Bad oppe.

Bad og hall 1 etasje

Vaskerom kjeller.

Gang, stue/kjøkken og bad i hybel.

Ikke funksjonstestet, kun antatt utfra hvor termostat er plassert.

### TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i stue fra 2015 og i trapperom oppe fra 2020.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

På den i stue så er mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Fungerer, men oppsyn pga alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normalt ettersyn/vedlikehold.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod og fra byggeår. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Det må undersøkes om det er sluk i rommet for avrenning av evt lekkasjevann sikkerhetsventil.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i garderobe rom hoveddel, og i gangen i hybel.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår. Moderniseringer utført siden.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Foreligger kun dokumentasjon fra byggeår, ellers ukjent historikk og manglende dokumentasjon.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

### Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

# Tilstandsrapport



## TG 0 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?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

## TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Liten mulighet for kontroll siden det er tilbakefylt terreng, og det er trapp mm mot den ene siden som er tilbakefylt. Ved vaskerom er det ikke synlig plast, men det er tett tekking veranda som ledes vann bord fra grunnmur. Støpt grunnmur, ansees som OK løsning kontra Leca liknende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur. Ikke observert sprekker eller tegn til åpenbare avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har tidligere vært sig i boligen. Dette vil kreve langvarig måling om satt, ikke utført.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Fremstår normal utfra enkel observasjon.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrenforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Stedvis synlig fall, stedvis noe flattere. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

# 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

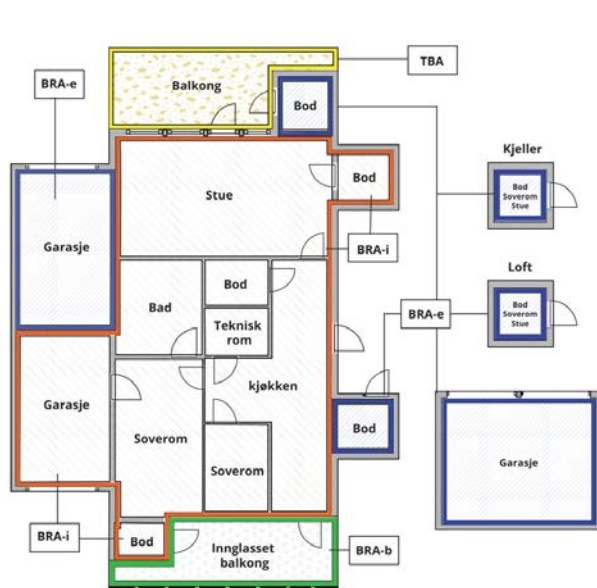
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hybel	80			80	60
Kjeller	22			22	
1 etasje	113	28		141	57
2 etasje	110			110	
<b>SUM</b>	<b>325</b>	<b>28</b>			<b>117</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>353</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hybel	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
Kjeller	Vaskerom , Trapperom		
1 etasje	Bod , Bad , Garderobe , Hall m/trapp , Stue/kjøkken	Garasje	
2 etasje	Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue , Gang/trapperom , Bad		

### Kommentar

Enkel utv bod 21 kvm., ikke medtatt areal. 207cm høyde. Kun terrasse i front av hybel medtatt, kun omtrentlig mål pga sollys og skråvinkler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Et soverom i 1 etasje på tegning, som ikke er bygget.

Vaskerom hoveddel er ikke på tegning og det er utført noe planmessige endringer i badet/vaskerom kjeller.

I 2 etasje er det etablert et ekstra soverom kontra tegning, samt at rommene over garasje/inngang står merket disponibelt, som vil si at de ikke er søkt ment for varig opphold slik de brukes idag.

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	315	38

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2024	Andreas Natvig Merete Lohne	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	416	255		0	475.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Moseheia 20

#### Hjemmelshaver

Lohne Claes Bauer, Lohne Merete

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.10.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZK5355>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

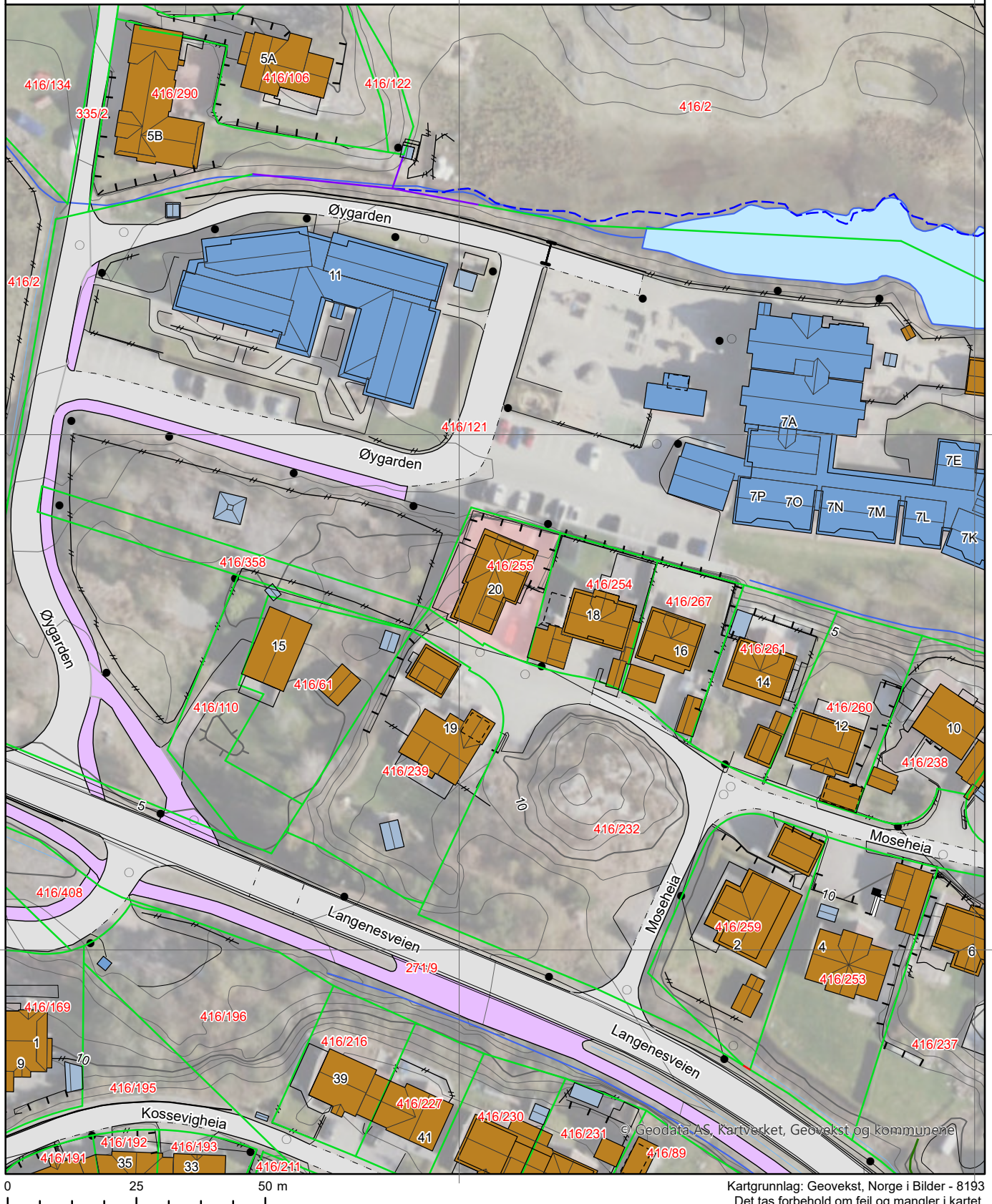
Kommune: 4204 Kristiansand  
Eiendom: 4204/416/255/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 18.10.2024



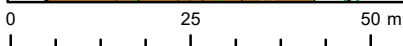
## Eiendomsgrenser

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










Kommune: 4204 Kristiansand  
 Eiendom: 4204/416/255/0/0





Målestokk 1:1000  
 Dato: 18.10.2024









## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Moseheia 20

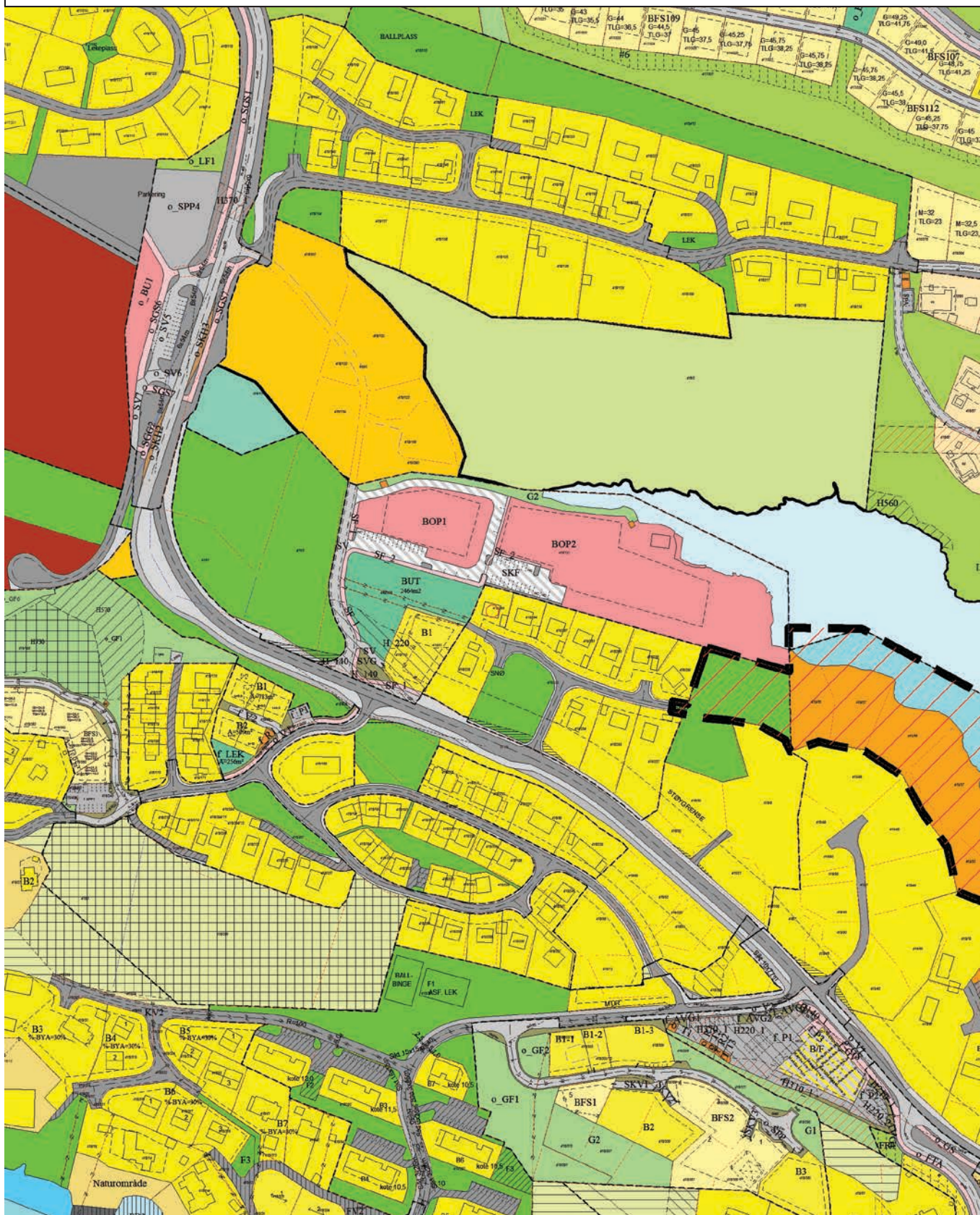
Dato: 18.10.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



19900513

Kossevigheia - Gnr.16, bnr.1 m.fl.

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PRIVAT REGULERINGSPLAN (FLATEPLAN) FOR GNR. 16 BNR. 1. M.FL. - LANGENES, SØGNE KOMMUNE.

Plan datert 19. mai 1989, sist rettet 3. april 1990.

### § 1. Planområde

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres som vist på planen. Planen utføres som flateplan m/illustrasjon og senere bebyggelsesplan.

### § 2. Byggeområde

Byggeområdene omfatter områdene B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7. I de enkelte områder kan oppføres det antall boliger og type som vist på plan.

I områdene B1, B3, B4, B5 og B6 kan oppføres eneboliger. I områdene B2 og B7 kan oppføres mer konsentrert bebyggelse. Totalt kan oppføres inntil 50 nye boliger i området. I tillegg kommer konvertering av hytter i området.

Ingen tomt kan utskilles eller bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan for området. Denne plan skal fastsette endelig tomtedeling, byggegrensler, bebyggelsens plassering og ytre dimensjoner, adkomstforhold, garasjeplassering, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til byggingenes og områdets bruk.

### § 3

Hus kan generelt oppføres inntil 1 1/2 etasje med max. takvinkel 40 grader og med underetasje hvor terrenget ligger til rette for dette. I område B3 skal boliger p.g.a. terrenget kun tillates i 1 etasje. Planeringshøyde for den enkelte bolig skal angis i bebyggelsesplanen. Bygninger skal ha sadeltak eller valmet tak. Bygningers grunnflate inklusive garasje skal generelt ikke overstige 40% av netto tomtareal. I område B2 og B7 skal byggemelding behandles samlet for hver gruppe hvor det er ønskelig at boligene får et enhetlig preg m.h.t. form, farger og materialbruk.

### § 4.

For hver bolig skal avsettes plass for garasje til minst 1 bil samt til biloppstillingsplass for minst 1 bil. Hybelleilighet krever en biloppstillingsplass i tillegg.

Garasje parallelt med vei kan plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense mot veien. Garasje vinkelrett vei kan plasseres generelt inntil 5 m fra eiendomsgrense mot veien. Garasje skal anmeldes sammen med bolig og kan planlegges i størrelse inntil 35 m<sup>2</sup> grunnflate hvor tomten ligger tilrette for dette.

Garasje kan plasseres i nabogrense. Utkjørsel garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet i henhold til kommunal veinorm.

### § 5.

I området skal opparbeides nødvendige gjesteparkeringsplasser etter norm 0,25 gjesteplass pr. bolig.

### § 6. Felles parkeringsareal.

Felles parkering i planens vestre del (8 plasser) er for hytter i vestenforliggende område.

§ 7. Spesialområde.

I området mellom frisiktlinjen og veikanten i kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

§ 8.

Innenfor spesialområde med formål bevaring, merket R på reguleringskartet, er det steinalderboplasser som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978. §§ 4,6,8.

§ 9. Friområde.

I friområde skal ikke tillates oppført bebyggelse. I friområdet kan det hvor det ligger tilrette for dette, opparbeides arealer for spill og lek, etter bygningsrådets nærmere godkjenning.

Andre bestemmelser.

§ 10.

Før nye boliger tas i bruk må gang/sykkelvei fram til Langenes skole fra ny vei mot sør og inntegnet gangvei mot vest fra byggeområde B, bygges ut.

§ 11.

Nåværende avkjørsel fra Rv-456 til bl.a. gnr. 16 bnr. 9 må stenges ved opparbeidelse av nytt kryss.

§ 12.

En forutsetning for utbygging av området er at det utføres støymålinger med eventuelle fysiske tiltak hvis de beregnede verdier ligger over Miljøverndepartementets normer.

§ 13.

Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet med sandkasse og lekeapparater samt forsvarlig sikret med gjerde før innflytting i området finner sted.

§ 14. Fellesbestemmelser.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Søgne kommune.

§ 15.

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

§ 16.

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

VEDTATT AV SØGNE BYGNINGSRÅD den 15.08.89  
RETTET AV SØGNE BYGNINGSRÅD den 13.02.90  
RETTET AV SØGNE BYGNINGSRÅD den 03.04.90

VEDTATT (EGENGODKJENT)AV SØGNE KOMMUNESTYRE den 31.05.90 K-43/90.





19900513

Kossevigheia - Gnr.16, bnr.1 m.fl.

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PRIVAT REGULERINGSPLAN (FLATEPLAN) FOR GNR. 16 BNR. 1. M.FL. - LANGENES, SØGNE KOMMUNE.

Plan datert 19. mai 1989, sist rettet 3. april 1990.

### § 1. Planområde

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres som vist på planen. Planen utføres som flateplan m/illustrasjon og senere bebyggelsesplan.

### § 2. Byggeområde

Byggeområdene omfatter områdene B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7. I de enkelte områder kan oppføres det antall boliger og type som vist på plan.

I områdene B1, B3, B4, B5 og B6 kan oppføres eneboliger. I områdene B2 og B7 kan oppføres mer konsentrert bebyggelse. Totalt kan oppføres inntil 50 nye boliger i området. I tillegg kommer konvertering av hytter i området.

Ingen tomt kan utskilles eller bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplan for området. Denne plan skal fastsette endelig tomtedeling, byggegrensler, bebyggelsens plassering og ytre dimensjoner, adkomstforhold, garasjeplassering, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til byggingenes og områdets bruk.

### § 3

Hus kan generelt oppføres inntil 1 1/2 etasje med max. takvinkel 40 grader og med underetasje hvor terrenget ligger til rette for dette. I område B3 skal boliger p.g.a. terrenget kun tillates i 1 etasje. Planeringshøyde for den enkelte bolig skal angis i bebyggelsesplanen. Bygninger skal ha sadeltak eller valmet tak. Bygningers grunnflate inklusive garasje skal generelt ikke overstige 40% av netto tomtareal. I område B2 og B7 skal byggemelding behandles samlet for hver gruppe hvor det er ønskelig at boligene får et enhetlig preg m.h.t. form, farger og materialbruk.

### § 4.

For hver bolig skal avsettes plass for garasje til minst 1 bil samt til biloppstillingsplass for minst 1 bil. Hybelleilighet krever en biloppstillingsplass i tillegg.

Garasje parallelt med vei kan plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense mot veien. Garasje vinkelrett vei kan plasseres generelt inntil 5 m fra eiendomsgrense mot veien. Garasje skal anmeldes sammen med bolig og kan planlegges i størrelse inntil 35 m<sup>2</sup> grunnflate hvor tomten ligger tilrette for dette.

Garasje kan plasseres i nabogrense. Utkjørsel garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet i henhold til kommunal veinorm.

### § 5.

I området skal opparbeides nødvendige gjesteparkeringsplasser etter norm 0,25 gjesteplass pr. bolig.

### § 6. Felles parkeringsareal.

Felles parkering i planens vestre del (8 plasser) er for hytter i vestenforliggende område.

§ 7. Spesialområde.

I området mellom frisisiktlinjen og veikanten i kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

§ 8.

Innenfor spesialområde med formål bevaring, merket R på reguleringskartet, er det steinalderboplasser som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978. §§ 4,6,8.

§ 9. Friområde.

I friområde skal ikke tillates oppført bebyggelse. I friområdet kan det hvor det ligger tilrette for dette, opparbeides arealer for spill og lek, etter bygningsrådets nærmere godkjenning.

Andre bestemmelser.

§ 10.

Før nye boliger tas i bruk må gang/sykkelvei fram til Langenes skole fra ny vei mot sør og inntegnet gangvei mot vest fra byggeområde B, bygges ut.

§ 11.

Nåværende avkjørsel fra Rv-456 til bl.a. gnr. 16 bnr. 9 må stenges ved opparbeidelse av nytt kryss.

§ 12.

En forutsetning for utbygging av området er at det utføres støymålinger med eventuelle fysiske tiltak hvis de beregnede verdier ligger over Miljøverndepartementets normer.

§ 13.

Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet med sandkasse og lekeapparater samt forsvarlig sikret med gjerde før innflytting i området finner sted.

§ 14. Fellesbestemmelser.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene i Søgne kommune.

§ 15.

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

§ 16.

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

VEDTATT AV SØGNE BYGNINGSRÅD den 15.08.89

RETTET AV SØGNE BYGNINGSRÅD den 13.02.90

RETTET AV SØGNE BYGNINGSRÅD den 03.04.90








VEDTATT (EGENGODKJENT) AV SØGNE KOMMUNESTYRE den 31.05.90 K-43/90.



# TEGNFOIRKLARING:

## BL. § 25. REGULERINGSMÅL




### 1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER U
-  BLANDET FORMÅL
-  FORRETNINGER KONTOR M.V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALMENNUTTIGE FORMÅL
- 

### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK



### 3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANG/SYKKELVEG
- 

### 4. FRIOMRÅDER

- 
-  PARK TURVEG LEK




### 5. FAREOMRÅDER

- 
-  HØYSPENT

### 6. SPESIALOMRÅDER

-  FRISIKT
-  FRILUFTSOMRÅDER
-  KOMM. TEKN. ANL.
-  FORNMINNEOMRÅDE










## FELLEOMRÅDE

-  FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPLASS
-  GANGVEG
-  LEKEOMRÅDE

## 8. FORNYELSEOMRÅDE

- 

## STREKSYMBOLER

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  EKS. EIENDOMSGRENSE SOM UTGAR
-  SENTERLINJE REGULERT VEG
-  DIMISS AV PLANLAGTE BYGG
-  DIMISS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGAR I PLANEN
-  JANN



PRIVAT

**REGULERINGSPLAN FOR** G.nr. 16, B.nr. 1 m. fl.  
LANGENES, SÖGNE KOMMUNE  
FOR BENTSEN, SIMONSEN, WATHNE

### REVISJONER

DATE	SIGN
31.05.89.	
07.08.89	
13.02.90.	
03.04.90.	

VEDTATT AV BYGNINGSRADET 15.08.89 og 13.02.90 og 03.04.90  
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN 22.09 - 20.10.89 og 26.02 - 23.03.90  
GODKJENT AV KOMMUNESTYRET 31.05.90 sak K - 43/90

 ARKITEKTGRUPPEN LANDSVERK AS

19.05.89

ARKIV      SAKSBEHANDLER

Kommune

Søgne kommune  
Bygningssjefen  
4640 Søgne

**Midlertidig brukstillatelse**

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Bm. Arthur Finsådal  
Songdalsveien 211  
4645 NODELAND

Tiltakshaver (navn, adresse)

Merete Gjone og Claes Lohne  
Kongensgt. 18  
4610 KRISTIANSAND S

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR**

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festernr	Seksjonsnr
Moseheia 20, 4640 SØGNE	16	255		

**SPESIFIKASJON**

Tiltakets/byggets art

Nybygg - Enebolig

Vedtaket fattet av

Teknisk sjef

Vedtaket dato

10.10.00

Saksnr

D-294/00

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

 hele bygget følgende del av bygget: Hovedleiligheten

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Må fullføres innen (dato)

1. Kontrollerklæring murer mangler.

24.10.01

Merknader



Søgne kommune  
Byggesak

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet  Ja  Nei**UNDERSKRIFT**

Sted

Søgne,

Dato

17.10.2001

Stempel/underskrift

*Anne Karén Birkeland*  
Anne Karén Birkeland

**KOPI SENDT TIL**

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



## Søgne kommune

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

Løpenr: 10639/00/THA Arkivsak: 00/02154-2  
Arkiv nr: 16/255 Saksbehandler: Terje Haugland/Tlf.nr:

### Svar ang. søknad om tillatelse til tiltak gnr.16 bnr.255 Moseheia 20 - rammetillatelse enebolig/garasje.

Til behandling i:	Møtedato:	Saksnr:	Sign:
Teknisk sjef	10.10.00	294/00	
Plan- og økonomiutvalget (referat)	25.10.00		

---

**Tiltakshaver:** Merete Gjone og Claes Lohne  
**Søker:** Bm. Arthur Finsådal a.s

#### Saksutredning:

Søknad m/bilag stemplet mottatt 04.09.00.  
Gjenpart nabovarsel datert 01.09.00. Tegninger av 24.07.00.

#### Tiltaket/Gjeldende regulering

Omsøkt bruksareal er 324 m2, og bebygd areal 209 m2.  
Dette er overskridelse av arealdel i reguleringsplan i forhold til tomtestørrelse. Underetasje godkjennes.

#### Ansvar og kontroll

Det vises til forskrift §§ 14 og 15 om dokumentasjon, kontrollplan og tekniske krav i betingelsene.

#### Vedtak:

I medhold av plan- og bygn. lovens §§ 93 og 95 gis rammetillatelse til oppføring av boligbygg etter innsendte planer på følgende vilkår:

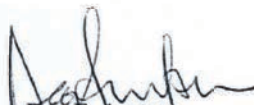
1. Bebygd areal må reduseres til 190 m2.
2. Øvrige krav som settes i igangsettelsestillatelse skal etterkommes.
3. De nødvendige ansvarsoppgaver må innsendes.

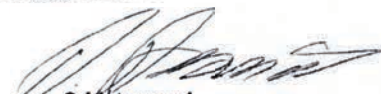
Saken er avgjort av teknisk sjef i medhold av delegasjon av myndighet.

*Vedtaket kan påklages og sendes Søgne kommune innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.*

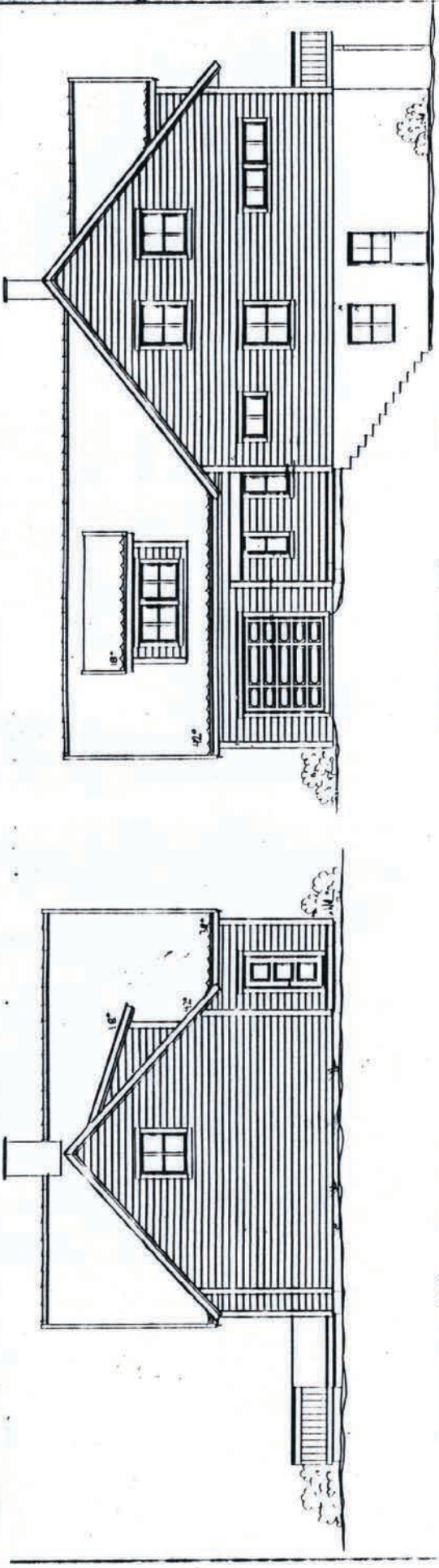
Behandlings- og kontrollgebyr blir på kr 2.472,-. Regninger blir sendt separat.

Teknisk etat, byggesaksavd.

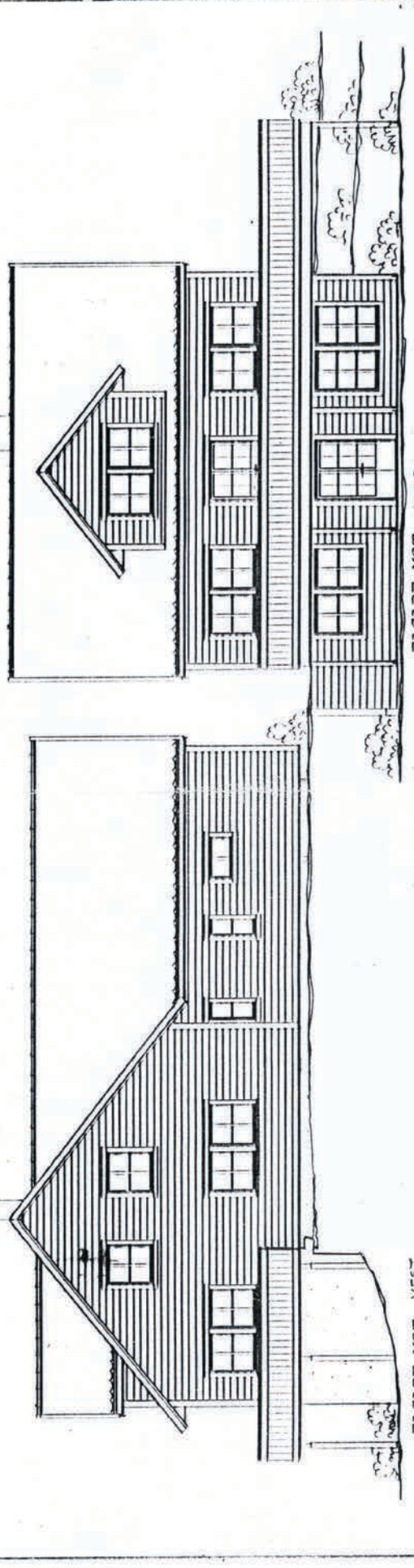
  
Dag E. Arntsen  
Teknisk sjef

  
Odd Aaserød  
avd.leder

Sendt til:  
Merete Gjone og Claes Lohne  
Kongensgt. 18, 4610 KRISTIANSAND S

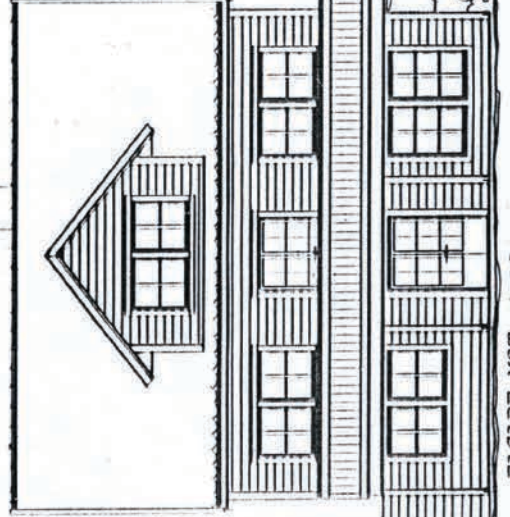


FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: VEST

FASADE MOT: SØ



FASADE MOT: NORD

Rev. 31.11.00 vrbj



Byggherre: MERETE GJØRNE og CLAES LØHNE  
 Byggeplads: MOSEHØIA nr. 20, G.nr. 169 nr. 35

Mål: 1:100	Type: ENEROLIG m/SMAL	Tegn.nr.	Blad
Utg.:	Sign. <i>sc. HUSBY</i>	Dato 24.07.2000	P71-291
<input checked="" type="checkbox"/> Tegningen er beregnet i.h.t. lov om opphavsrett.			3



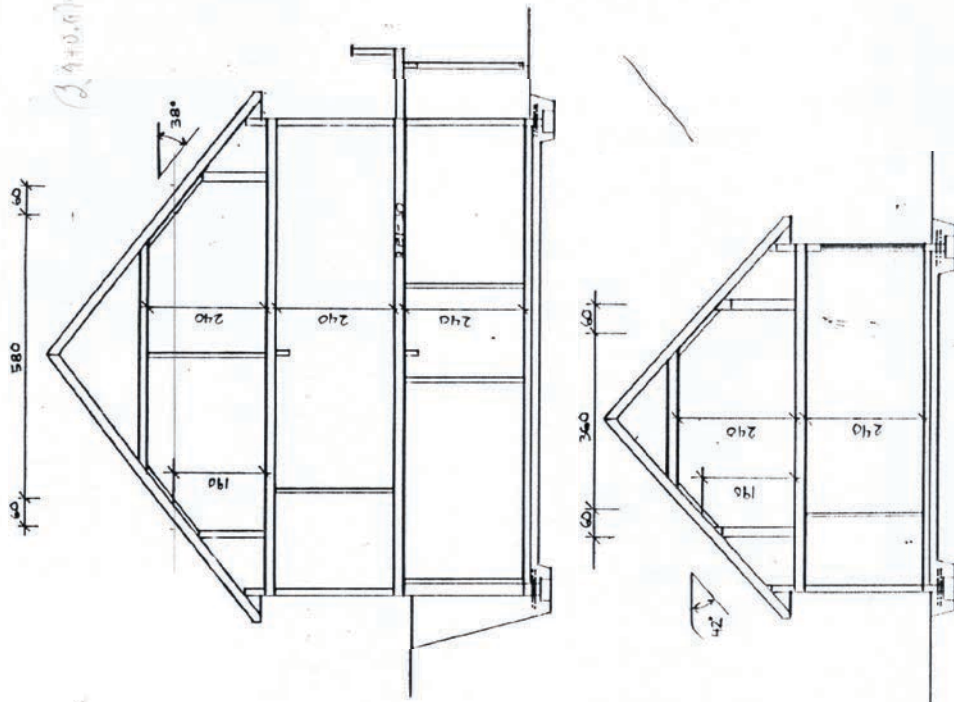
Bygghjems- & Entreprenør  
**Artur Fjellstad**  
 Telefon: 38 18 18 28 - Telefax: 38 18 28 29  
 Adresse: 4845 Nockebyrd





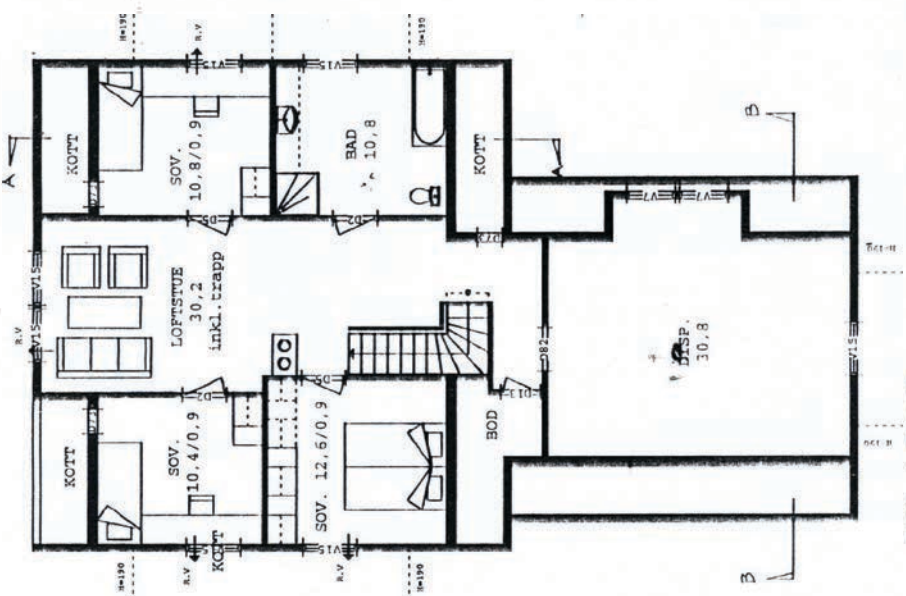
D-2

(2,9+0,6) 2-07



HOVEDSNITT A-A

HOVEDSNITT B-B



PLAN 2. ETASJE

Vinduer (alle etasjer)		Dører (alle etasjer)	
Nr	Beskrivelse	Nr	Beskrivelse
4	11x6	02	9x21 H spalte
7	10x10	05	9x21 V spalte
12	4 Sk12	03	8x20 V
15	19 11x12	06	15x21 skyved.
17	2 11x16 P	01	9x21 H BR.100
		04	16x21 SK. 55
		07	10x21 V
		08	9x21 H
		09	9x21 H
		10	12x12
		11	12x12
		12	12x12
		13	12x12
		14	12x12
		15	12x12
		16	12x12
		17	12x12
		18	12x12
		19	12x12
		20	12x12
		21	12x12
		22	12x12
		23	12x12
		24	12x12
		25	12x12
		26	12x12
		27	12x12
		28	12x12
		29	12x12
		30	12x12
		31	12x12
		32	12x12
		33	12x12
		34	12x12
		35	12x12
		36	12x12
		37	12x12
		38	12x12
		39	12x12
		40	12x12
		41	12x12
		42	12x12
		43	12x12
		44	12x12
		45	12x12
		46	12x12
		47	12x12
		48	12x12
		49	12x12
		50	12x12
		51	12x12
		52	12x12
		53	12x12
		54	12x12
		55	12x12
		56	12x12
		57	12x12
		58	12x12
		59	12x12
		60	12x12
		61	12x12
		62	12x12
		63	12x12
		64	12x12
		65	12x12
		66	12x12
		67	12x12
		68	12x12
		69	12x12
		70	12x12
		71	12x12
		72	12x12
		73	12x12
		74	12x12
		75	12x12
		76	12x12
		77	12x12
		78	12x12
		79	12x12
		80	12x12
		81	12x12
		82	12x12
		83	12x12
		84	12x12
		85	12x12
		86	12x12
		87	12x12
		88	12x12
		89	12x12
		90	12x12
		91	12x12
		92	12x12
		93	12x12
		94	12x12
		95	12x12
		96	12x12
		97	12x12
		98	12x12
		99	12x12
		100	12x12

**BLINK ØHUS**  
Byggeselskab & Entreprenør

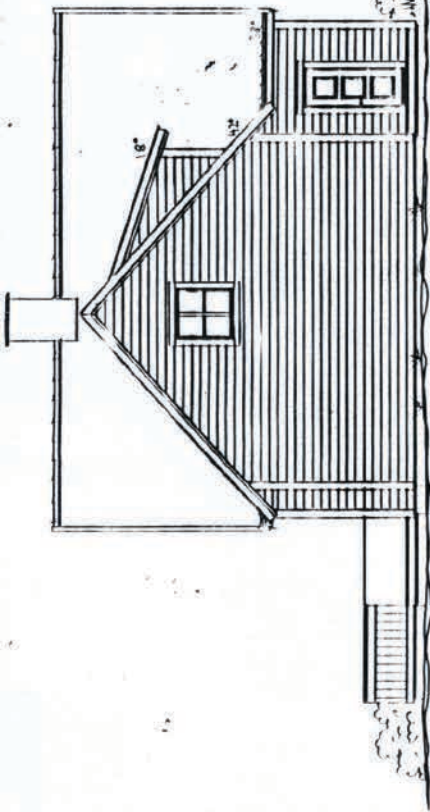
**Arthur Frandsen**  
Tøndervej 18, 10, DK-2800 Lyngby  
Måskevej 18, 28 DK-2800 Lyngby

Bygherre: MERETE GJØRGE og CLAES LØHNE  
Byggesagsnr: MCSEHEIA nr. 20, Dnr. 195/201. 255

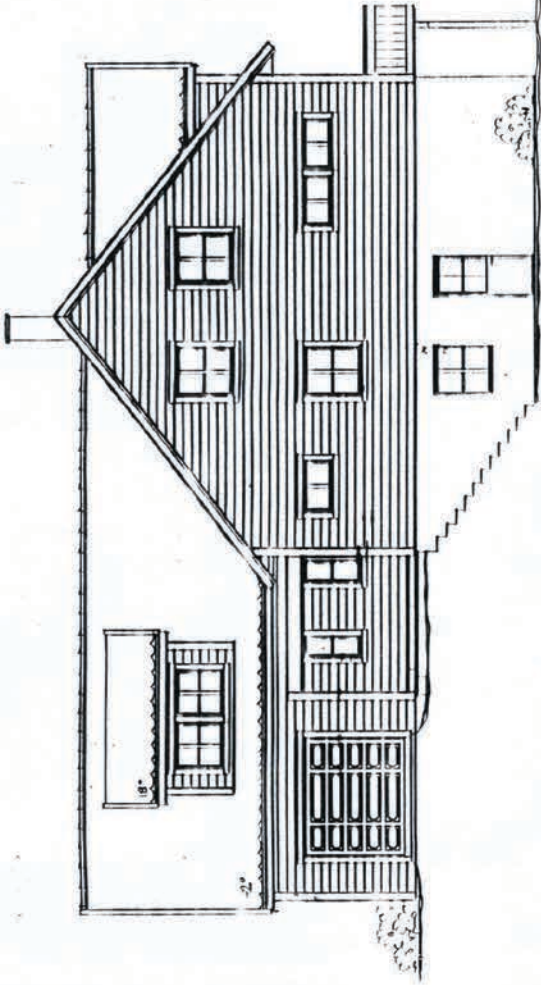
Mål 1:100 Type ENEBUDJUG NORMAL Tegndr. P71-291 Etad 2  
Udpr. Sign. T. MÅLSEJL Dato 24.07.2000  
© Tegningen er beskyttet i henhold til om oplysningsloven.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er dennes linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS

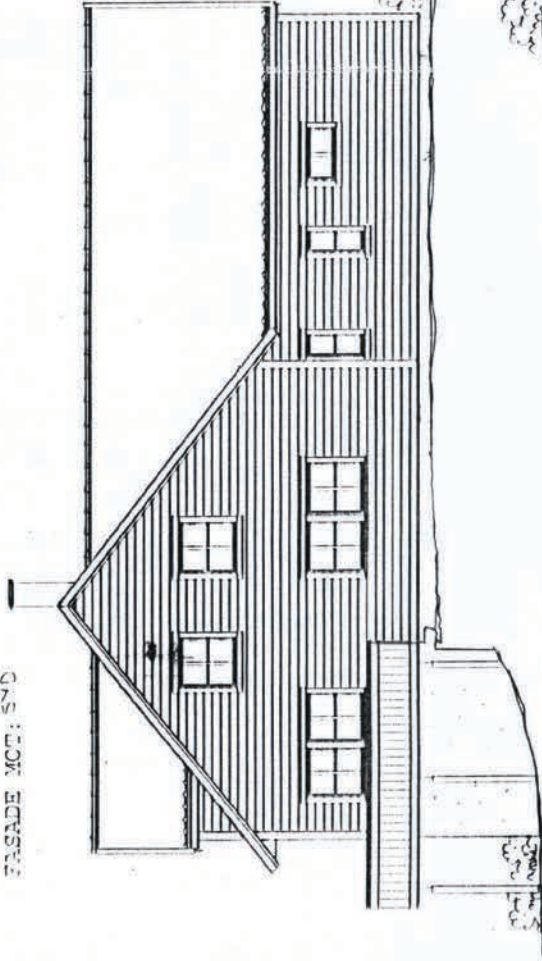




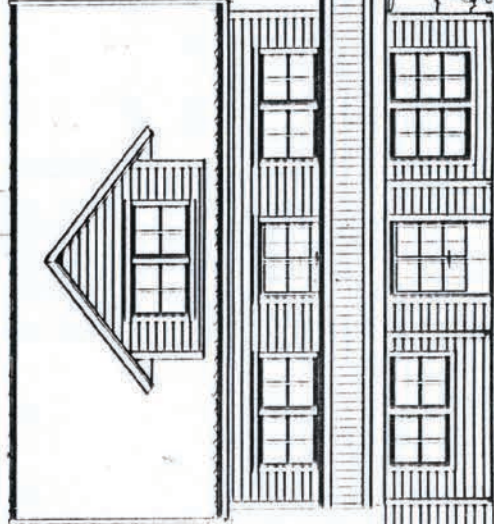
FASADE MCT: VEST



FASADE MCT: ØST



FASADE MCT: NORD



FASADE MCT: SØD

Rev. 31.11.00 VBJ

**BLINK**  
**HUS**

Bygherre: MERETE CLOWE og CLAES LCHINE  
Byggeplac: MOSEHØJ nr. 20, Gårdsnr. 191B nr. 35

Mål 1:100	Type: ENEBUDS HUSMÅL	Tegnr.nr.	Blad
Udg.:	Skp. <u>          </u>	Dato 24.07.2000	3
© Tegningen er beskyttet i.H.t. lov om opphavsret.			P71-291

**BLINK**  
**HUS**

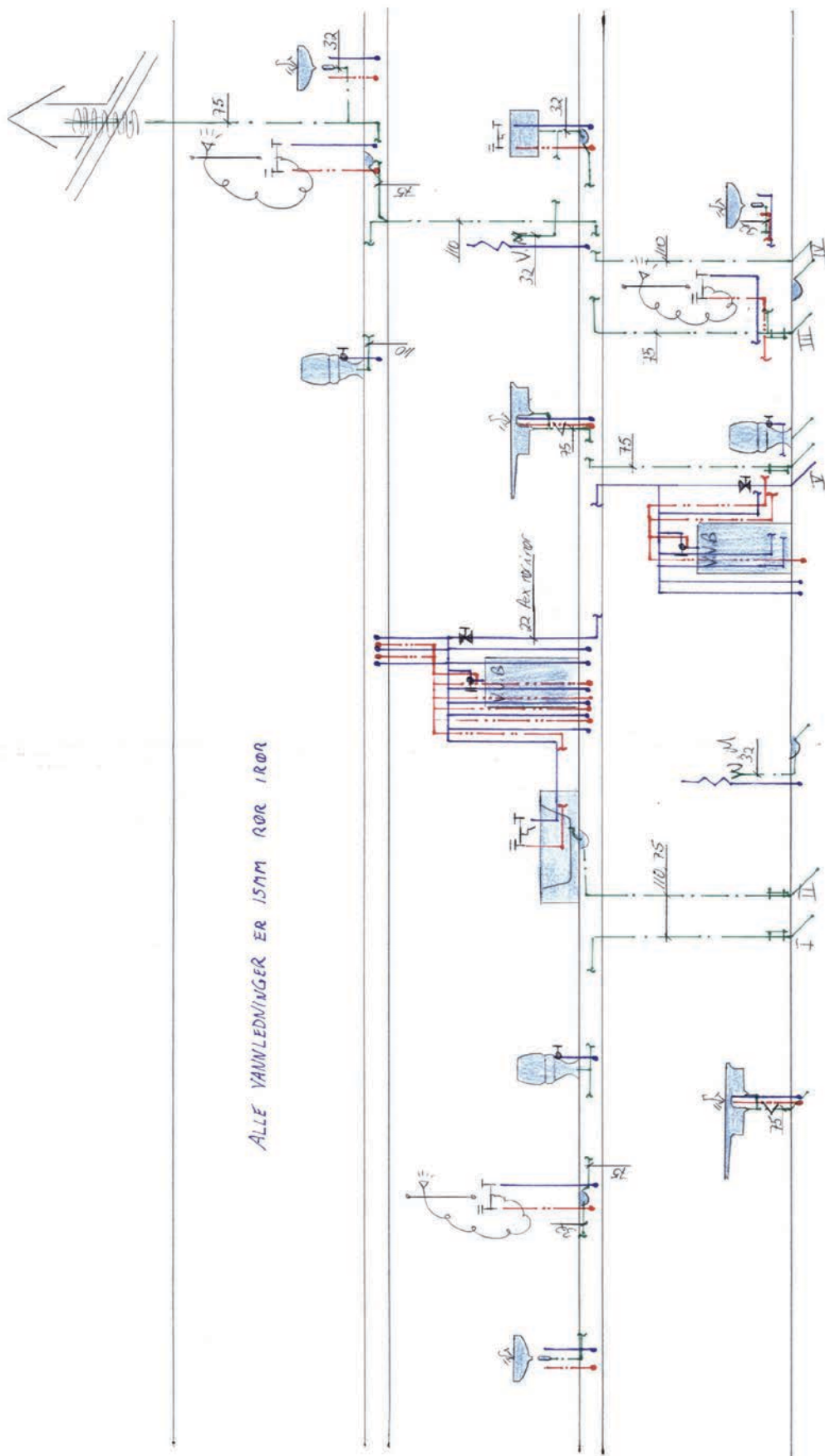
Byggestrøm og Entreprenør  
**Artur Fjellstad**  
Telefon: 32 18 18 08 - Telefax: 32 18 22 38  
Hortens, 4600 Hordaland

0

50

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

Dansk Scanning AS



ALLE VANNLEDNINGER ER 15MM RØR IRØR

BYGGH. : MÆRETE GJØNNE & CLAES LOMVI  
 ADR. : MOSEHEIA 20  
 KOMMUNE : SØLGVE  
 MÅSTØKK : 1:50  
 DATO : 26.09.01  
 TEGNET AV : *Armin Carl Hamreid*



Linnegreven 24 - 4640 Segne  
 Tlf: 98 05 15 00  
 Org.no: NO 90979551 IVA

0

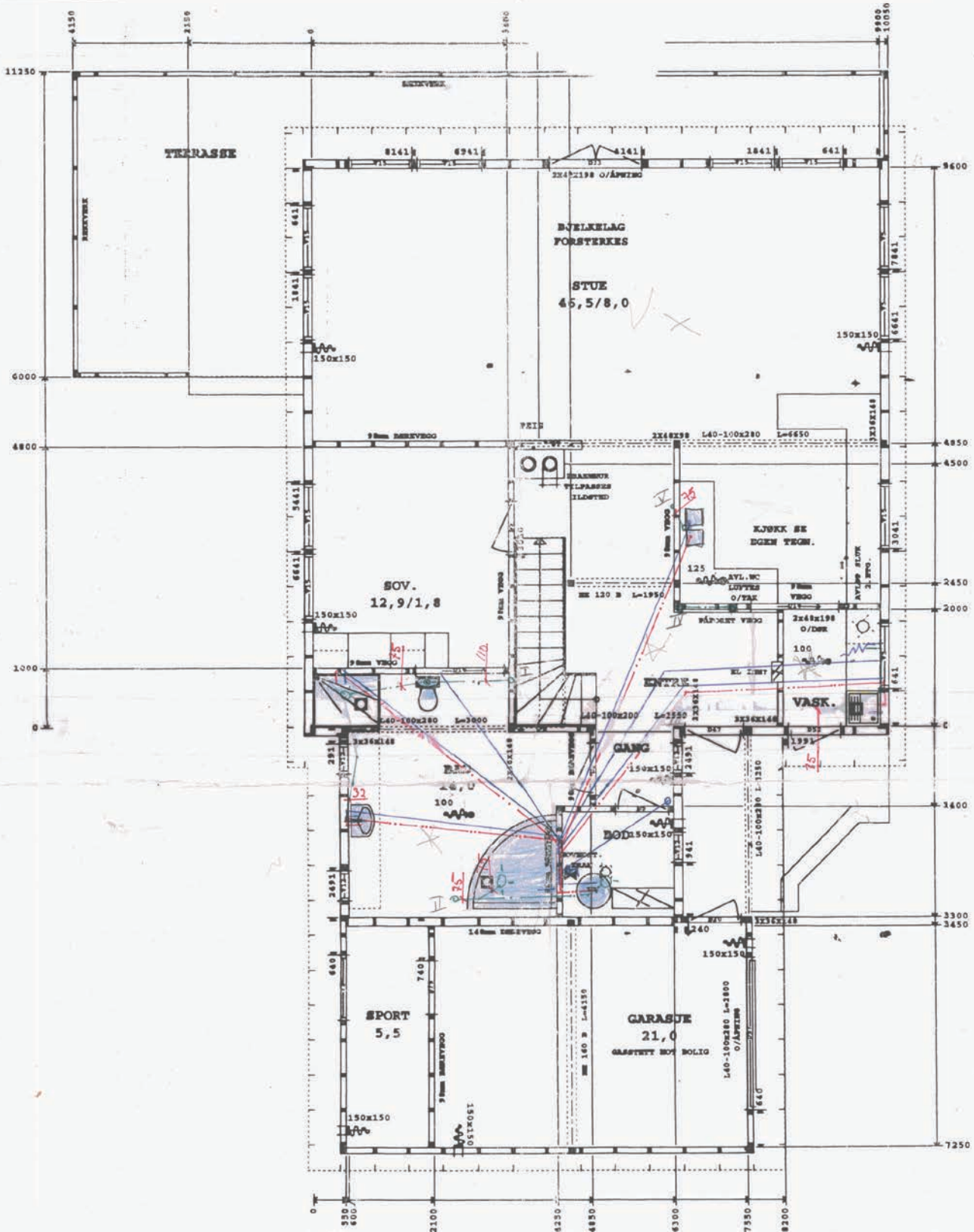
50

100

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

Dansk Scanning AS





PLAN 1. ETASJE

Dører i 1. etj.		
Nr	Stk	Beskrivelse
D5	3	8x21 V apalte
D16	2	18x21 styved.
D20	1	8x21 H. H. 100
D33	1	16x21 H. 53
D47	1	16x21 V
D52	1	8x21 H
D57	1	16x21
D79	1	8x21 H

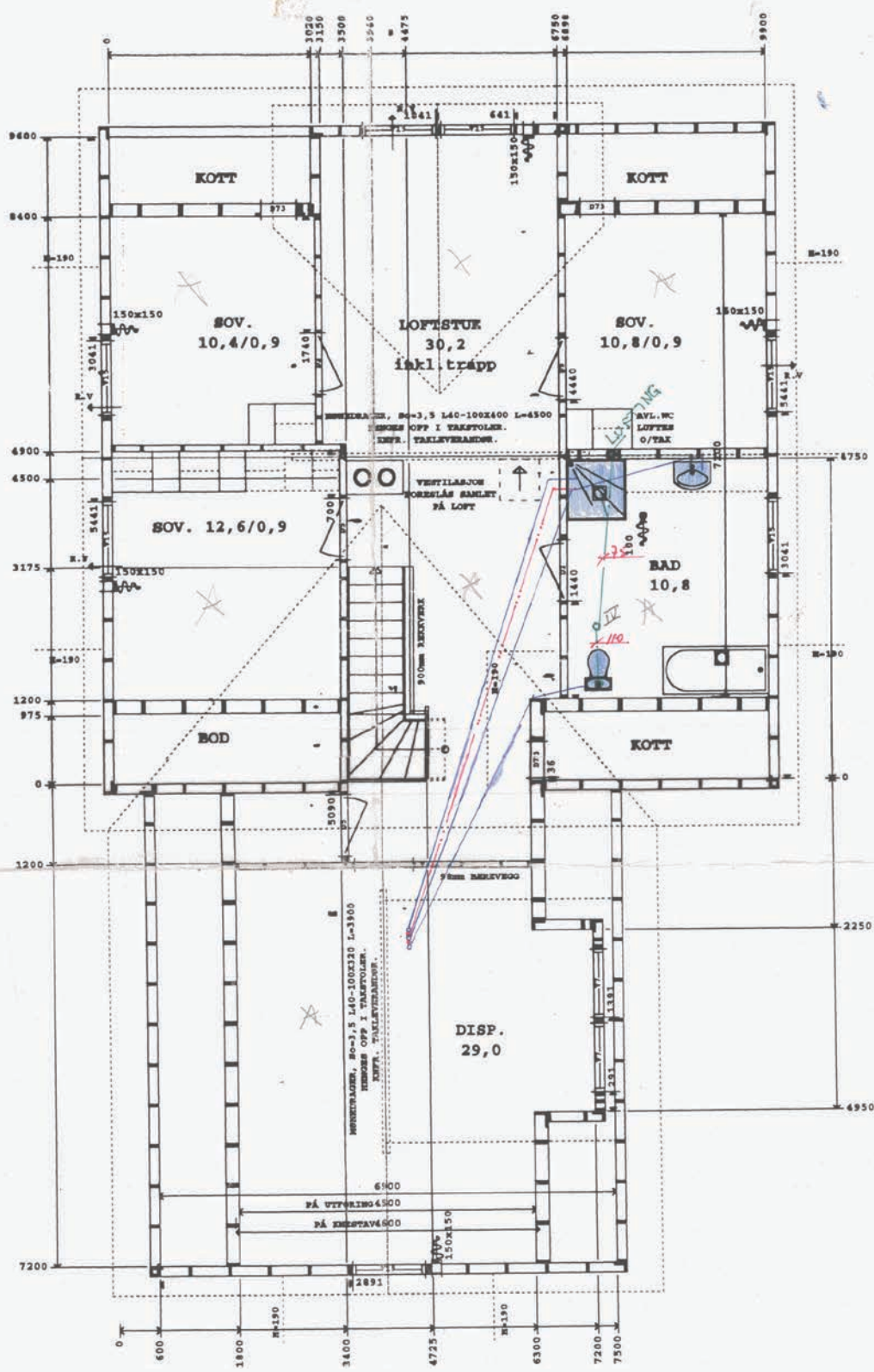
Vinduer i 1. etj.		
Nr	Stk	Beskrivelse
V5	4	11x6
V12	4	8x12
V13	9	11x12

*Handwritten notes:*  
 PMS  
 De Gæsterne  
 Kassekøber S1



		Byggherre: MERETE GLØNE og CLAES LØNNE Bygghedder: MOSEHEIA nr. 20, G.nr. 16B nr. 255	
Mål 1:50 Dato: 06.12.00 Sign: L.L.C.	Type Dato: 04.01.01	Tegnr: P71-291	Blad: 03
© Tegning er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			





PLAN 2. ETASJE

Dører i 2.etj./loft.

Nr	Stk	Beskrivelse
D2	2	9x21 i spalte
D5	3	9x21 i spalte
D73	3	Isol. kottdør
D82	1	9x21 RUK

Vinduer i 2.etj./loft.

Nr	Stk	Beskrivelse
V7	2	10x10
V15	7	11x12

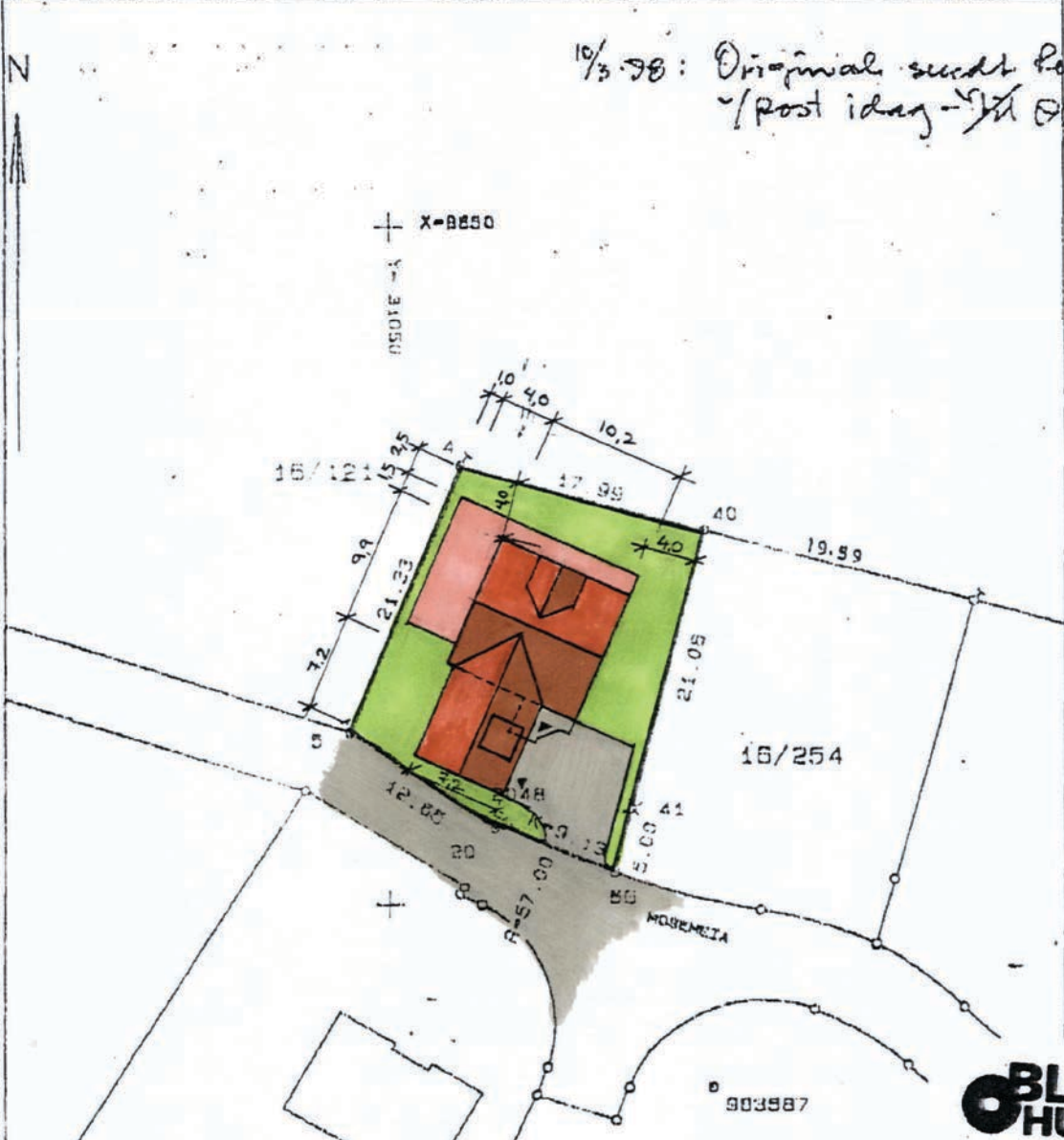
<b>BLINK HUS</b>		Byggene MERETE GJØNE og CLAES LØHNE	
Byggadresse MOSEHEIA nr. 20, G.nr. 16B nr. 255		Type	
Mål: 1:50	Utg.p. 06.12.00	Sign. <i>L.L.P.</i>	Dato 04.01.01
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.		Tegn.nr. P71-291	Blad 05
<b>BLINK HUS</b>		Byggmester • Entreprenør <b>Arthur Finsdalen</b>	
Telefon 38 18 10 50 - Telefax 38 18 22 59 Hortemo, 4645 Nodeland			

henvises til detaljmappe med generelle tekniske Mal i mm. BLINK-gruppen a.s. tlf.33 30 08 00 Sakshandler: Lail Inge Ottem



Bl. nr 16	Bl. nr 255	Festevnr	MÅLEBREVKART
Målestokk 1: 500			
Høydepunkt X 8617 Y -31040 Z			Jnr 85/96
Kartblad BJ002-1-10			Målebrev nr 29/53
Areal 476.0 M <sup>2</sup>			

1/3. 98: Original sukkert Post Anlegg  
/post idag - JH Ole B.



Behandlet  
Søgne kommune  
Teknisk etat  
10/10.00 ark 29460

DATE: 24/2-2000  
- NILSSEN  
MÅL ca. 1:500

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
4	Godkj. bolt i jord	8632.48	-31044.93	17.99	
40	SPIKEM I STUBBE	8627.72	-31027.58	21.06	
41	Godkj. bolt i fjell	8607.29	-31032.86	5.00	
56		8602.43	-31033.87	9.14	57.00
2048	Godkj. bolt i fjell	8608.17	-31042.20	5.00	
20		8608.73	-31042.44	12.85	
5	Godkj. bolt i jord	8612.73	-31051.97	21.33	
883587	Polygonpunkt	8595.54	-31026.88		

Vesla/Beaner

Moseberga 20

Bl. nr 16	Bl. nr 255	Festsett
Representasjonspunkt		
X 8617	Y -31040	Z
Kartblad BJ002-1-10	x Landanett.	
Målestokk 1:500	Areal 476.0 M <sup>2</sup>	

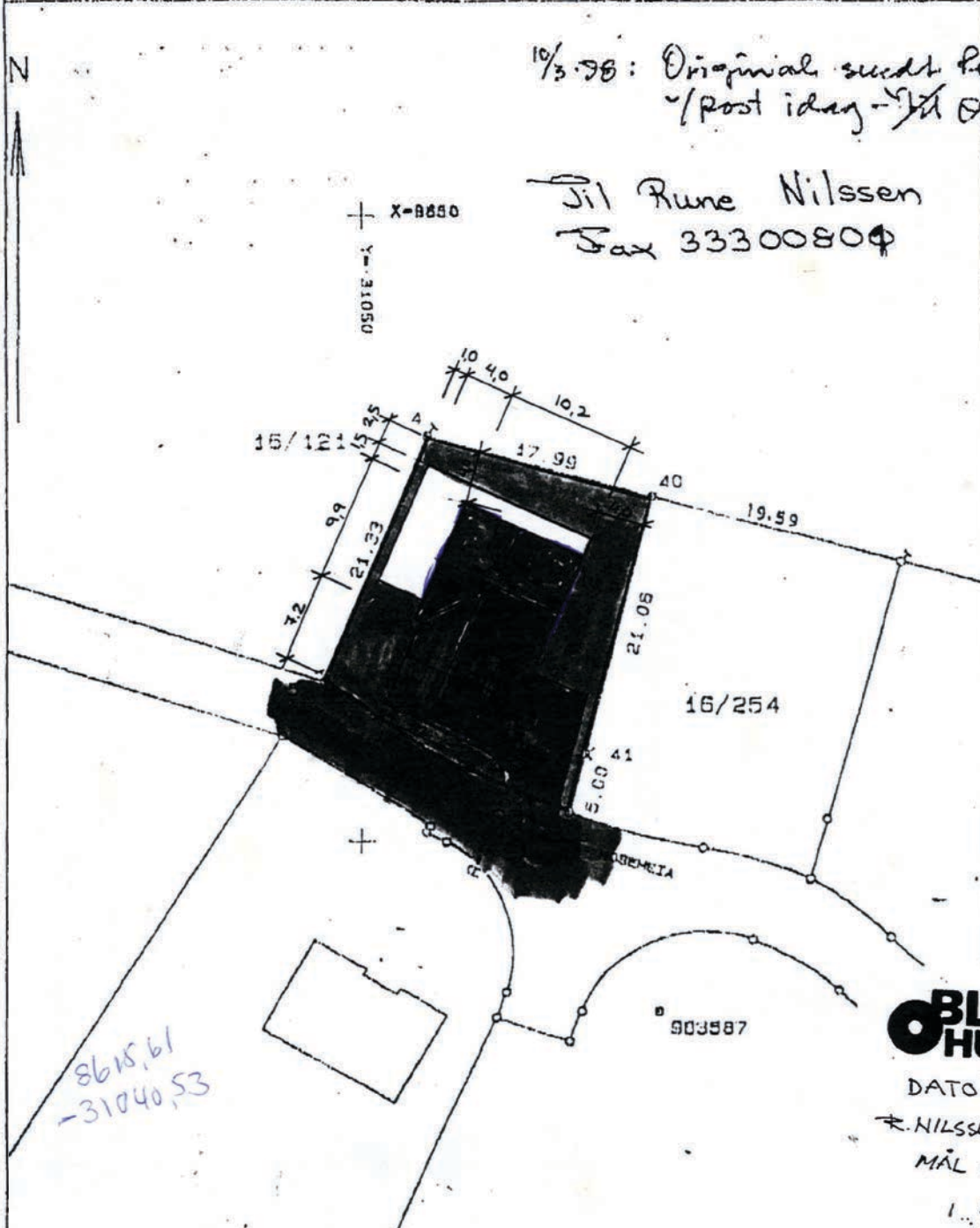
MÅLEBREVKART

Jnr 85/96

Målebrev nr 29/53

10/3-98: Original sendt Post Anlegg  
-/post idag - Jil Ole B.

Jil Rune Nilssen  
Fax 33300800



**BLINK HUS**

DATE: 24/7-2000

R. NILSSEN

MÅL ca. 1:500

PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
4	Gedk). bolt i jord	8632.48	-31044.93		
40	SPIKEH I STUBBE	8627.72	-31027.88	17.99	
41	Gedk). bolt i fjell	8607.28	-31032.88	21.06	
56		8602.43	-31033.87	5.00	
204B	Gedk). bolt i fjell	8606.17	-31042.20	9.14	57.00
20		8603.73	-31042.44	.50	
5	Gedk). bolt i jord	8612.73	-31051.97	12.65	
903587	Polygonpunkt	8586.54	-31026.88	21.33	



Kristiansand  
kommune

Claes Bauer Lohne  
Moseheia 20  
4643 SØGNE

Vår ref.:  
BYGG-20/02063-5  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
12.11.2020

## Moseheia 20, GB 416/255 - dispensasjon og tillatelse - forstøtningmur og tilbakefylling

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 416 / 255 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: Claes Bauer Lohne  
Tiltakshaver: Claes Bauer Lohne  
Vurdert dispensasjon: Plan- og bygningslov med forskrifter Byggeforbud i 100-metersbeltet, PBL § 1-8

### Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Foto og situasjonsplan mottatt 19.12.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av forstøtningmur med tilbakefylling.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) innvilges dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8; byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, samt krav om avstand til nabogrense.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt selve dispensasjonen for nabovarsling, da tiltaket er nabovarslet og det ikke er merknader til tiltaket. Naboers/gjenboers interesser blir i liten grad berørt av dispensasjonen.

Tiltakshaver har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger for alle funksjoner, og er godkjent i medhold av plan- og bygningslovens § 23-8 og SAK10 § 6-8.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

---

**Sikker post**  
(adresse til e-dialog)

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

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
kristiansand.kommune.no

**Org. nummer** NO985713529

**Søknaden:**

Det søkes om oppføring av forstøtningsmur og tilbakefylling, på GB 416/255. Muren får en total lengde på ca. 21 meter, og maks høyde på 4,5 meter. Det monteres rekkverk på toppen. Søknad er mottatt den 19.12.2019.

Selv om dette er et regulert byggeområde, vil tiltaket kreve dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, da dette er en eldre reguleringsplan som ikke har angitt byggegrense mot sjøen. Søknad om dispensasjon er mottatt den 08.11.2020.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er avsatt til byggeområde for bolig, i bebyggelsesplanen for Felt B1 (Kossevigheia). Planen er godkjent den 08.11.1994.

**Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

**Beliggenhet:**

Det foreligger erklæring om plassering nærmere grensen enn 4 meter, fra nabo i nord og vest. Slikt samtykke er ikke innhentet fra nabo i øst, men naboen har signert på nabovarslet, og krysset ut for at de samtykker i tiltaket. I tillegg nevnes at det har stått en mur her tidligere, som kommunen krevde revet da den var ført opp over grensen til kommunens eiendom.

Kommunen har krevd at tiltakshaver fører opp ny mur, på egen grunn, for å sikre sråningen mot utrasing, som igjen kan føre til setningsskader på boligen.

**Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:**

Saken angår lokale forhold som Fylkesmannen og Fylkeskommunen normalt ikke uttaler seg til, og er ikke sendt for uttale til disse instanser.

**Dispensasjoner:****Relevante punkter i tiltakshavers redegjørelse:**

Det mangler byggegrense i planen, men området er avsatt til boligformål. Det er barnehage og hus mellom sjøen og forstøtningsmuren til vårt hus.

**Byggesaksenhetens samlede vurdering:**

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens bestemmelse § 1-8; byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I gjeldende plan er eiendommen avsatt til byggeområde for bolig, og tiltaket anses å være i samsvar med formålet.

Muren plasseres i nabogrense, og er dermed også avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i PBL § 29-4.

## Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

### **§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket**

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene **blir** vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

#### Vurdering med hensyn til 100-metersbeltet langs sjøen:

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I bebyggelsesplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen i planen, og tiltaket utløser derfor krav om dispensasjon fra § 1-8.

Vi kan ikke se det bebygde preget vil endres vesentlig, eller at forholdet til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon, da området allerede er bebygd i dag. Det privatiserte preget endres ikke, og eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Tiltaket vil etter byggesaksenhetens mening ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og vi kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag.

#### Vurdering med hensyn til avstand til grense:

Tiltaket plasseres i nabogrensen. Dette er nødvendig for å oppnå best mulig utnyttelse av tomten, og tilpasning til muren på naboeiendommen i øst.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys, sol og luft mellom bygg, en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasninger.

Vi vurderer hensynet til terreng og omgivelser for å være ivaretatt, og at tiltaket faller greit inn i området. Muren anses å ha en positiv effekt på området, da dette vil fremstå mer enhetlig, ryddig og trygt. Heller ikke forholdet til brannvern hensyn anses å være problematisk, da dette er en mur oppført i betong.

Det konkluderes med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Dersom dispensasjon **kan** gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltakene utføres i et allerede bebygd område som er avsatt til byggeområde for boligbebyggelse, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering av området. Eiendommen hvor muren ønskes plassert ligger ikke helt i strandkanten, det er oppført både barnehage og andre bygg nærmere sjøen.

Forstøtningsmuren vil ikke bli særlig synlig fra sjøen, og vil dermed ikke påvirke landskapsinteressene. Muren blir en forlengelse av allerede oppført mur på naboeiendommen i øst. Tiltaket har ingen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til - sjøen, eller i forhold til allmenheten.

Det foreligger erklæring om plassering nærmere grensen enn 4 meter, fra nabo i nord og vest. Slikt samtykke er ikke innhentet fra nabo i øst, men naboen har signert på nabovarslet, og krysset ut for at de samtykker i tiltaket. Fordelene med muren er at det blir vesentlig bedre uteområdet på tiltakshavers tomt, og at den bidrar til at området fremstår med enhetlig, særlig sett fra nord. Tiltaket vil også hindre at det raser ut i en ellers bratt skråning, og vil dermed bidra til tryggere ferdsel i området.

Punktene over anses å være vesentlige fordeler i favør av dispensasjon.

Ulempen med at det gis dispensasjoner er i første rekke fare for at det skapes presedens. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. I denne saken finnes det ikke slike alternativer, da hele eiendommen ligger i 100-metersbeltet, og behovet for forstøtningsmur er knyttet til en konkret plassering på tomta.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon for dette forholdet gis.

#### **Tilsyn:**

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

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

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

### Ferdigstillelse:

Når tiltaket er gjennomført skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
2. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

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

### Beregning av behandlingsgebyr:

Søknaden kom inn til kommunen i desember 2019, men da det manglet dispensasjonssøknad har saken blitt liggende som mangelfull. Kommunen burde opplyst om dette tidligere, selv om søker (tiltakshaver i dette tilfellet) har et ansvar i forhold til å levere en komplett søknad.

Ut fra dette finner vi det riktig å frafalle krav om betaling av dispensasjonsgebyret. Selve byggesaken er komplett når dispensasjon er gitt, og dette gebyret må innbetales uavkortet.

### Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr – forstøtningsmur	5041	4 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		5 800

### Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Claes Bauer Lohne  
Moseheia 20  
4643 SØGNE

### Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mette Erklev  
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes  
byggesaksleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.*

D1.



Utskrift fra Norkart AS kartklient

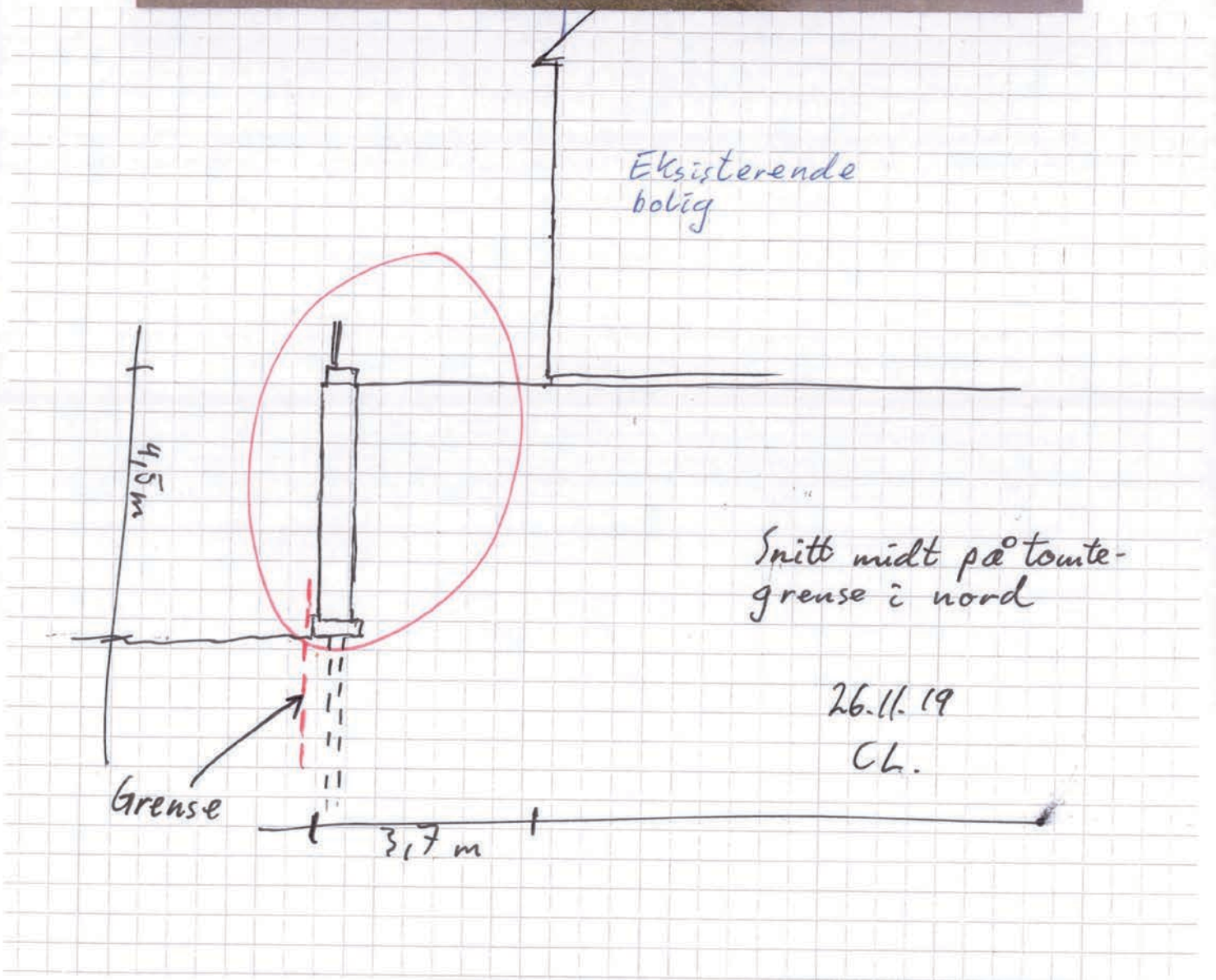
Dato: 26.11.2019

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N







RETURADRESSE:

**SKJØTE**

Repstad Anlegg AS  
Postboks 985  
4640 Søgne

TINGLYST  
14 SEPT. 1999  
Kristiansand byrett  
DAGBOK NR. 13899

**1. EIENDOMMEN(E)**

KOMMUNENR. 1018	KOMMUNENAVN Søgne	GNR. 16	BNR. 255	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
OVERDRAGELSEN GJELDER BYGG PÅ FESTET GRUNN: <input checked="" type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA		OVERDRAGELSEN OMFATTER TRANSPORT AV FESTERETTEN: <input checked="" type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA				
GODKJENNING FRA BORTFESTEREN ER IKKE NØDVENDIG I HENHOLD TIL TOMTEFESTE-LOVEN § 32 FØRSTE LEDD NR. 5 ELLER AVTALE: <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA		BORTFESTER HAR GODKJENT OVERDRAGELSEN OG UNDERSKREVET I FELT FOR UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER: <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/> JA				
BESKAFFENHET: <input type="checkbox"/> 1. BEBYGD <input checked="" type="checkbox"/> 2. UBEBYGD						
BRUK AV GRUNN:	BOLIGEIENDOM <input checked="" type="checkbox"/> B	FRITIDSEIENDOM <input type="checkbox"/> F	FORRETNING/KONTOR <input type="checkbox"/> V	INDUSTRI <input type="checkbox"/> I	LANDBRUK <input type="checkbox"/> L	OFFENTLIG VEI <input type="checkbox"/> K
TYPE BOLIG:	FRITTLIGGENDE ENEBOLIG <input type="checkbox"/> FB	TOMANNSBOLIG <input type="checkbox"/> TB	REKKEHUSKJEDE <input type="checkbox"/> RK	BLOKKLEILIGHET <input type="checkbox"/> BL	ANNET <input type="checkbox"/> AN	

**2. KJØPESUM**

KR. 285.000	UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED: <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEI
OMSETNINGS-TYPE: <input checked="" type="checkbox"/> 1	GAVE (HELT ELLER DELVIS) <input type="checkbox"/> 2
<input type="checkbox"/> 3	EKSPPROPRIASJON <input type="checkbox"/> 4
<input type="checkbox"/> 5	TVANGSAUKSJON <input type="checkbox"/> 6
<input type="checkbox"/> 7	SKIFTEOPPGJØR <input type="checkbox"/> 8
<input type="checkbox"/> 9	ANNET <input type="checkbox"/> 10

**3. SALGSVERDI /AVGIFTSGRUNNLAG**

KR. 285.000
-------------


**4. OVERDRAS FRA**


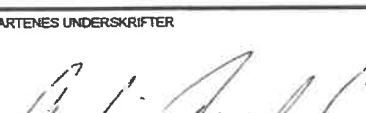
FØDSELS/ ORGANISASJONSNR. 915 372 201	NAVN Repstad Anlegg AS	IDEELL ANDEL 1/1

**5. TIL**

FØDSELS/ ORGANISASJONSNR.	NAVN	FAST BOSATT I NORGE	IDEELL ANDEL
090273	Claes Bauer Lohne	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	1/2
060676	Merete Gjone	<input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	1/2
		<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	
		<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	

**6. SÆRSKILTE AVTALER (BESTEMMELSER SOM SKAL TINGLYSES)**

Bestemmelser om innhegning, m.m. og velforening, (side 3)
 Doknr 13899 Tinglyst 14 09 1999 Emb. 093 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO 09.08.99	PARTENES UNDERSKRIFTER  Claes B. Lohne  Merete Gjone	SIDE 1 AV 3 SKJØTE
------------------	--	-----------------------

**(BESTEMMELSER SOM IKKE SKAL TINGLYSES)**

--

**7. KJØPERS/ERVERVERS ERKLÆRING VED OVERDRAGELSE AV BOLIGSEKSJON**

KJØPER / ERVERVER ERKLÆRER MED DETTE AT ERVERVET IKKE ER I STRID MED §10 FJERDE LEDD I EIERSEKSJONSLOVEN. I BESTEMMELSEN ER DET BESTEMT AT INGEN KAN ERVERVE MER ENN TO SEKSJONER I SAMEIET (DETTE GJELDER IKKE VISSE OFFENTLIGE ETATER / ARBEIDSGIVERE)

DATO, STED

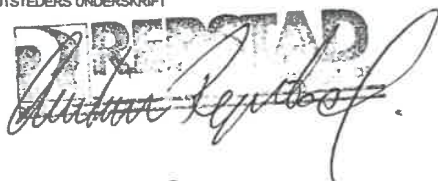

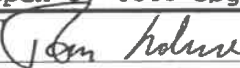
KJØPERS/ERVERVERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

**8. ERKLÆRING OM UTSTEDERS CIVILSTAND M.V.**

1. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	HVIS JA MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 2 BESVARES.
2. ER UTSTEDEREN/UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	HVIS NEI MÅ OGSÅ SPØRSMÅL 3 BESVARES.
3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES (DERES) EKTEFELLE(R) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?	<input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI	HVIS JA MÅ EKTEFELLEN(E) /REGISTRERT(E) PARTNER(E) SAMTYKKE I OVERDRAGELSEN.


**UNDERSKRIFTER OG BEKREFTELSER**

DATO, STED  
 09.08.99 Søgne

UTSTEDERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
	Arnstein Repstad
JEG / VI BEKREFTER AT UTSTEDER(NE) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.	
1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
	Ole Johan Bueklev
ADRESSE	
Veddertoppen 8, 4640 Søgne	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
	Tom Lohne
ADRESSE	
Sangviksveien, 4640 Søgne	

**SOM UTSTEDERS EKTEFELLE ELLER REGISTRERTE PARTNER SAMTYKKER JEG I OVERDRAGELSEN**

EKTEFELLEN / REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
JEG / VI BEKREFTER AT EKTEFELLEN(E) ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E) ER OVER 18 ÅR, OG HAR UNDERSKREVET ELLER VEDKJENT SEG SIN UNDERSKRIFT PÅ DETTE DOKUMENT I MITT / VÅRT NÆRVÆR. JEG / VI ER MYNDIG(E) OG BOSATT I NORGE.	
1. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	
2. VITNEUNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	

DATO	PARTNERS UNDERSKRIFTER	
09.08.99		Class B. Lohne Merete Gjenn

SOM BORTFESTER SAMTYKKER JEG I TRANSPORT AV FESTERETTEN	
DATO, STED	Søgne
BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTAS MED MASKIN ELLER BLOKKBOKSTAVER

Kjøper er gjort kjent med og vedtar som bindende for seg:

1. Stadfestet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.
2. Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler tomteeieren. Dersom det skal settes opp fender, mur eller gjerde mot vei skal fri kant av disse stå i tomtegrense. Slike innretninger skal alltid meldes til bygningsrådet. Mur bør holdes så lav som mulig i terrenget, og utføres av materialer som passer inn med omgivelser, fortrinnsvis naturstein. Ved opparbeidelse av tomten er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig. Det skal vises varsomhet med fjerning av trær på tomten. Areal mellom asfaltkant og tomtegrenser plikter tilliggende tomteeier å vedlikeholde. Skråning på tomten mot vei skal avsluttes mot vei i tomtegrensen og gjøres ferdig snarest mulig etter bygging på tomten.

§8.

Kjøper forplikter seg til å slutte seg til velforening i området og betale de kontingenter osv. som er nødvendig for å drive de fellestiltak som foreningen skal drive.

DATE	PARTENES UNDERSKRIFTER	Clas B. Lohre	SIDE 3 AV 3 SKJØTTE
09.08.99	<i>Austin Reputaal</i>	Merete Gjone	

Akafius Dokument 0016-3

Retureres til:

Skjøte <sup>1)</sup>

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1018	SØGNE	16	255			
Moscheia 20						

Overdragelsen gjelder bygg på testet grunn  Nei  Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1 ledd nr. 5 eller avtale  Nei  Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Beskaffenhetsnummer  1. Bebygg  2. Ubebygg

Bruk av grunn

B Bolig-eiendom  F Fritids-eiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig

FB Frittligg. enebolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehus/kjede  BL Blokkleilighet  AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 230.000,-

Utløst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype

1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  6 Skifteoppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>

Kr 230.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
0911031 [redacted]	SOLVEIG BAKKE	
240425 [redacted]	OTTO VATNE	
240646 [redacted]	ARNE HARALD VATNE	
150958 [redacted]	TOR HERMAN WATHNE	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
009153 [redacted]	REPSIND ANLEGG n/s	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

for andre bestemmelser, se side 3

Konsesjon  
Føllmark  
Fa. att.

Doknr: 3603 Tinglyst 16.03.1998 Emb. 093  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
 «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sied, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.**<sup>5)</sup>

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sied, dato 8/3-98

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 : JOHN FORS : for Solveig Bakke og Otto Vatne  
 : TOR HERMAN WATHNE  
 : ARNE HAAALD WATHNE

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>7)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 ASLAK AASEBØ

Adresse Stokkelandsåsen 12 4640 SØGNE

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
 Vicky Bruff Johansen VICKY BRUFF JOHANSEN

Adresse Spjotnesveien 31, 4645 Nodeland

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

3

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver<sup>6)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

<b>Noter:</b>
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Fellet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

**8 ANDRE BESTEMMELSER.**

8.1 Utbygger forplikter seg til å tinglyse følgende bestemmelser som hefte på samtlige tomter:

*Utdrag fra utbyggingsavtalen m/Søgne kommune*

Eventuell innhegning mot gate eller vei påhviler tomteeieren. Dersom det skal settes opp fender, mur eller gjerde mot vei skal fri kant av disse stå i tomtegrense. Slike innretninger skal alltid meldes til bygningsrådet. Mur bør holdes så lav som mulig i terrenget og utføres av materialer som passer inn med omgivelse fortrinnsvis naturstein. Ved opparbeidelse av tomten er det ønskelig å bevare det naturlige terreng mest mulig. Det skal vises varsomhet med fjerning av trær på tomten. Areal mellom asfaltkant og tomtegrense plikter tilliggende tomteeier å vedlikeholde. Skråning på tomten mot vei skal avsluttes mot vei i tomtegrensen og gjøres ferdig snarest mulig etter bygging på tomten.

For byggeområdet foreligger vedtatt reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Tomteeieren plikter å gjøre seg kjent med disse.

og  
risert  
arens

**Innsender:**  
 Reidar Johansen  
 Moseheia 18, 4643 Søgne


**AVTALE**

 Doknr: 2330804 Tinglyst: 04.12.2024  
 STATENS KARTVERK

Mellom eier av gnr. 416 bnr. 254 i Kristiansand og gnr. 416 bnr. 255 i Kristiansand er det i dag inngått følgende tidsbegrenset avtale:

1. Eier av bnr. 254 har eksklusiv bruksrett til areal merket med grønt på kartutsnitt under (ca. 3,3 m<sup>2</sup>).
2. Etablert gjerde som angitt med rød strek på kartutsnitt under eies av bnr. 254. Partene skal i fellesskap forestå vedlikehold, og da slik at eier av bnr. 254 besørger og bekoster vedlikehold av den del av gjerde som vender mot egen eiendom, mens bnr. 255 besørger og bekoster vedlikehold av den del av gjerde som vender mot egen eiendom. Reisverk og fundamentering vedlikeholdes i fellesskap.
3. Hver av eiendommene har rett til nødvendig tilkomst på den andre eiendommen for å utføre vedlikeholdsarbeider.

Hele eller deler av denne avtale skal tinglyses på eiendommene.

Søgne, den 30. oktober 2024



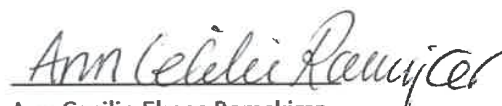
Reidar Johansen

Fnr.: 211280 [redacted]



Claes Bauer Lohne

Fnr.: 090273 [redacted]



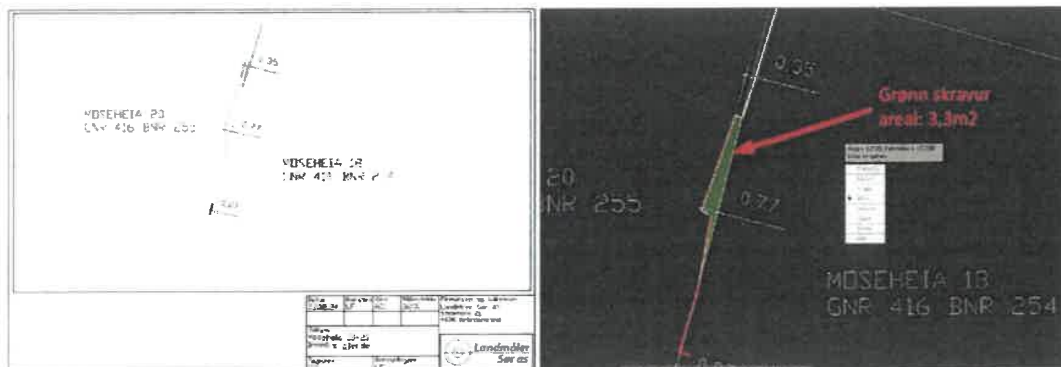
Ann Cecilie Eknes Ramskjær

Fnr.: 030381 [redacted]



Merete Lohne

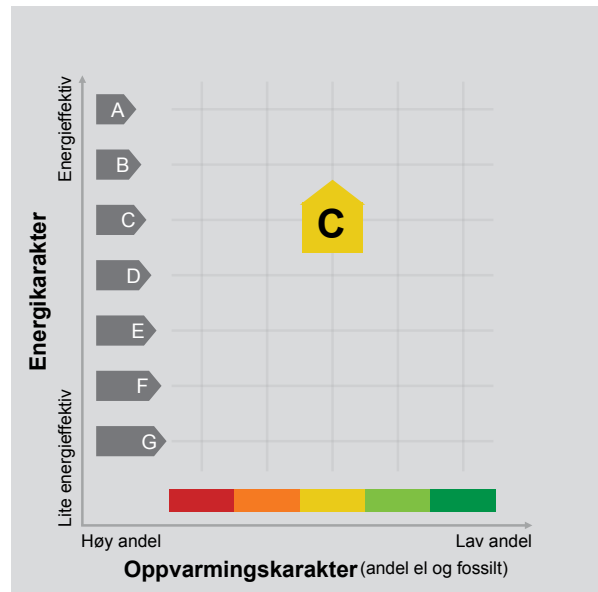
Fnr.: 060676 [redacted]





# ENERGIATTEST

Adresse	Moseheia 20
Postnummer	4643
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	416
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19525104
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-53560
Dato	22.11.2024



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	2001
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	358
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Riktighet i energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### **Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: 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.

### **Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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



# 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!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Moseheia 20, 4643 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

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**GEIR FLAA JOHANSEN** | Eiendomsmegler | **950 00 000**

**geir.johansen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22