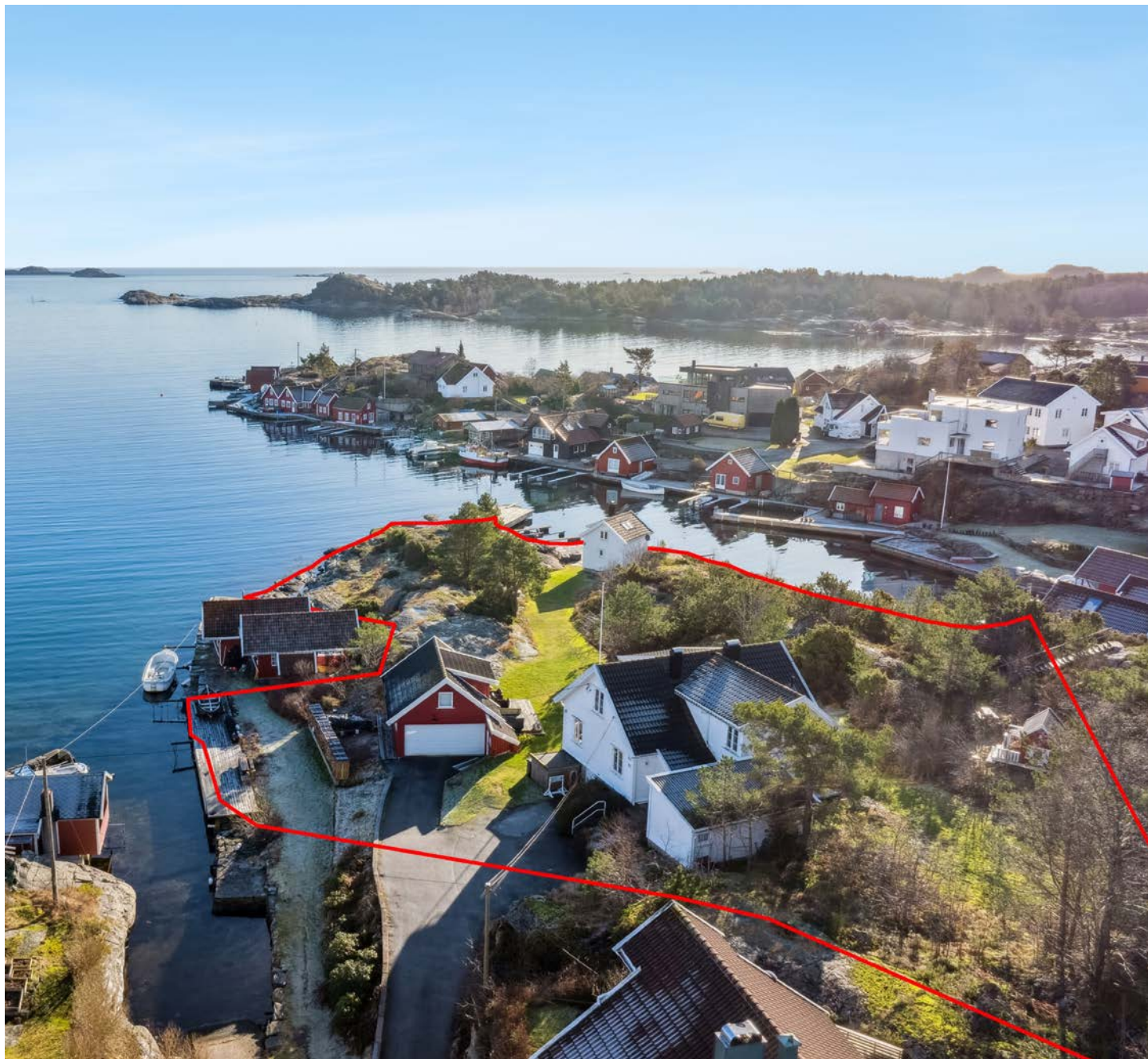


Langenesveien 312

Langenes - Søgne



Prisantydning: **kr 25 000 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Idyllisk beliggenhet i Søgne sin skjærgård med sjarmerende hus og båtplasser. Perfekt for naturopplevelser og rolig kystliv.



Spektakulær eiendom med enebolig, sjøbod, bryggeanlegg og garasje på Langenes. Perfekt for båtliv og rolig tilværelse i naturskjønne omgivelser.

Langenes -Strandeiendom på hele 4,7 mål! -Svaberg, bryggeanlegg/ strandlinje -Spektakulær utsikt over Søgne skjærgård

OMRÅDE

Langenes - Søgne

ADRESSE

Langenesveien 312, 4643

SØGNE

Prisantydning

kr 25 000 000,-

Omkostninger: **kr 642 990,-**

Totalpris: **kr 25 642 990,-**

Formuesverdi: **kr 799 685,-**

Kommunale avgifter: **kr 20 482,- per år**



Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

90 02 00 59

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

BRA-i: 149 m²

BRA-e: 55 m²

BRA Total: 204 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1882

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4697.8 m²

Beskrivelse av strandeiendommen

Langenesveien 312 er en strandeiendom med 140 m strandlinje. Den har svaberg, sjøbod og brygge med plass til 7 småbåter, 15-30 fot. Det er en perle som sjelden kommer for salg. Husene vender mot sør-øst. Hovedhuset ligger lunt under skoleheia, samtidig som man har blick ut bukta helt til horisonten. Mellom hovedhuset og sjøboden er det en slakt hellende gressplen. Det meste av den store tomten på 4,7 mål er fortsatt uberørt naturområde hvor man kan plukke ville stikkelsbær, kirsebær, bringebær og blåbær. Bjørnebær er det også rikelig av. Det hersker en egen lun stemning på eiendommen som bare må oppleves.



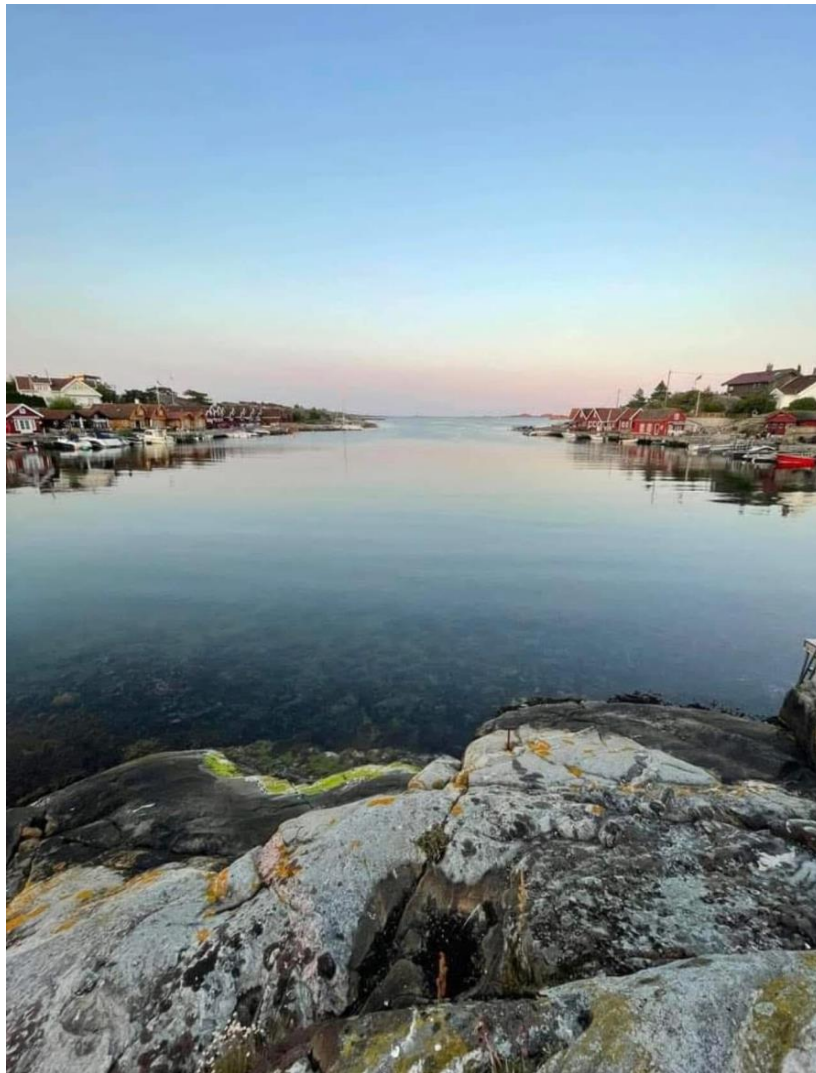
Hage ned mot brygge

Et paradis

Den lange strandlinje byr på usjenerte svaberg. Her kan du ta solbad helt for deg selv. For den som er glad i stangfiske fra land er det fanget flere sjørørret fra brygga. Sjørørreten beiter langs land, så du har gode muligheter til en spektakulær fangst.



Klassisk utsikt



Svaberg på eiendommen

Litt om husene

Hovedhuset er fra 1880-tallet. Det er et såkalt firevinduers hus, eller midtgangshus. Slike hus finner du over hele Sørlandet. Huset er stokkbygd, laftet, med utvendig liggende kledning. Takhøyden i første etasje er normal, 2,45 m, med synlige bjelker. Alle indre dører er originale fra den gang huset ble bygd. Ytterdørene er nye. Alle vinduer er såkalte koblete vinduer med ekte sprosser. I stuen har det indre vinduet enkelt glass, alle andre vinduer har tre lag, med det indre vinduet i isolerglass.

Både på kjøkkenet og i stuen er det peis, begge ildsteder er av nyere dato. Disse peisene gir lun varme og mye hygge, de er et supplement til hoved varmekilden, gulvmontert luft-luft varmepumpe.

Det er ikke boplikt i Kristiansand, denne boligen kan også brukes som landsted.

Det foreligger godkjente tegninger for utvidelse av første etasje med 90 m².



Hovedhuset fra 1881



Stue

Sjøbod

Sjøboden ligger flott til på den svært romslige brygga. Den er fullt innredet med kjøkken og bad, og er godkjent for såkalt kombinert bruk. Å våkne til bølgeskvulp og terneskrik er en helt spesiell opplevelse.



Sjøbod



Interiør første etasje



Andre etasje

På brygga kan du nyte utsikten over fjorden foran deg, og sole deg hele dagen.

Eiendommen ligger altså på Langenes i Kristiansand. Det er 17 min med bil til sentrum, kvadraturen. Bussen stopper 50 m fra huset. Det er 3 min å gå til søndagsåpen KIWI-butikk. Barneskole ligger 700 m unna.

Strandeiendommer som denne komme sjelden på markedet. Men nå har du sjansen. Eiendommen er helt spesiell. Du vil ikke bli skuffet.



Oversikt over strandeiendommen

Omgivelser

Eiendommen ligger ytterst i Søgnes skjærgård, som strekker seg fra Tjamsøya i øst til Tåneset i vest. Det er en eventyrlig samling av øyer, holmer og skjær som er kjent i hele Norge og langt utover Norges grenser. Den landskjente idylliske uthavnen Ny Hellesund, som er forevige i Amaldus Nielsens storverk *Morgen i Ny Hellesund*, ligger kun en kort båttur unna. 15 min med båt, 45 min med robåt. Stedet har en hyggelig restaurant Verftet som er åpen om sommeren.



Olavsundet i Ny Hellesund

På land nær eiendommen er det store populære naturområder som innbyr til opplevelser og rekreasjon. Nord for eiendommen er det store skogsområder. 700 m fra eiendommen begynner turløypa rundt Kvernhusvannet. Til denne løypa kommer det folk fra hele Kristiansand. Selve løypa er 3,3 km og går i småkupert terreng langs vannkanten. En idyll mange misunner beboerne på Langenes.



Fra Kvernhuskløypa

Langenesveien 312

4,7 mål idyllisk strandeieendom! Svært unik eiendom med sjøbod og egen strandlinje med storslått bryggeanlegg. Beliggende i Søgne vakre skjærgård. Det er også stor hage og gårdsplass.

Eiendommen ligger idyllisk til i vannkanten med sjøutsikt mot fredfull skjærgårdsidyll. En fin adkomst med en nydelig hage på sjøsiden. Det er store, solrike uteplasser. Det er svaberg og et svært bra bryggeanlegg.

Området preges av skjærgård og tilbyr enestående muligheter for fisking, bading og båtliv.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 415, bruksnummer 3
i Kristiansand kommune.

Innhold

Enebolig - hovedhuset er fra 1881

1. etasje: Entre/ gang, stue og spisestue, kjøkken, toalett og kontor(godkjent som kott)

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad og bod.

U. etasje: Boder

Sjøbod - godkjent for kombinert bruk

1.etasje: Stue og kjøkken, bad

2.etasje: Innredet loft (ikke godkjent for beboelse)

Garasje

1.etasje: Dobbel garasje

2.etasje: Innredet loft (ikke godkjent for beboelse)

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

Standard

Hovedhuset er fra 1880-tallet. Det er et såkalt firevinduers hus, eller midtgangshus. Slike hus finner du over hele Sørlandet. Huset er stokkbygd, laftet, med utvendig liggende kledning. Takhøyden i første etasje er normal, 2,45 m, med synlige bjelker. Alle indre dører er originale fra den gang huset ble bygd. Ytterdørene er nye. Alle vinduer er såkalte koblede vinduer med ekte sprosser. I stuen har det indre vinduet enkelt glass, alle andre vinduer har tre lag, med det indre vinduet i isolerglass.

Både på kjøkkenet og i stuen er det peis, begge ildsteder er av nyere dato. Disse peisene gir lun varme og mye hygge, de er et supplement til hoved varmekilden, gulvmontert luft-luft varmepumpe.

Det er ikke boplikt i Kristiansand, denne boligen kan også brukes som landsted.

Det foreligger godkjente tegninger for utvidelse av første etasje med 90 m2.

Sjøboden ligger flott til på den svært romslige brygga. Den er fullt innredet med kjøkken og bad, og er godkjent for såkalt kombinert bruk. Å våkne til bølgeskvulp og terneskrik er en helt spesiell opplevelse.

På brygga kan du nyte utsikten over fjorden foran deg, og sole deg hele dagen.

Eiendommen ligger altså på Langenes i Kristiansand. Det er 17 min med bil til sentrum, kvadraturen. Bussen stopper 50 m fra huset. Det er 3 min å gå til søndagsåpen KIWI-butikk. Barneskole ligger 700 m unna.

Strandeieendommer som denne komme sjelden på markedet. Men nå har du sjansen. Eiendommen er helt spesiell. Du vil ikke bli skuffet.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Eiendommen ligger ytterst i Søgne skjærgård, som strekker seg fra Tjamsøya i øst til Tåneset i vest. Det er en eventyrlig samling av øyer, holmer og skjær som er kjent i hele Norge og langt utover Norges grenser. Den landskjente idylliske uthavnen Ny Hellesund, som er forevigt i Amaldus Nielsens storverk Morgen i Ny Hellesund, ligger kun en kort båttur unna. 15 min med båt, 45 min med robåt. Stedet har en hyggelig restaurant Verftet som er åpen om sommeren.

På land nær eiendommen er det store populære naturområder som innbyr til opplevelser og rekreasjon. Nord for eiendommen er det store skogsområder. 700 m fra eiendommen begynner turløypa rundt Kvernhusvannet. Til denne løypa kommer det folk fra hele Kristiansand. Selve løypa er 3,3 km og går i småkupert terreng langs vannkanten. En idyll mange misunner beboerne på Langenes.

Eiendommen ligger på Langenes i Kristiansand. Det er 17 min med bil til sentrum, kvadraturen. Bussen stopper 50 m fra huset. Det er 3 min å gå til søndagsåpen KIWI-butikk. Barneskole ligger 700 m unna.

Tomt

4697.8 m², eiet

Langenesveien 312 er en strandeiendom med 140 m strandlinje. Den har svaberg, sjøbod og brygge med plass til 7 småbåter, 15-30 fot. Det er en perle som sjelden kommer for salg. Husene vender mot sør-øst. Hovedhuset ligger lunt under skoleheia, samtidig som man har blick ut bukta helt til horisonten. Mellom hovedhuset og sjøboden er det en slakt hellende gressplen. Det meste av den store tomten på 4,7 mål er fortsatt uberørt naturområde hvor man kan plukke ville stikkelsbær, kirsebær, bringebær og blåbær. Bjørnebær er det også rikelig av. Det hersker en egen lun stemning på eiendommen som bare må oppleves.

Den lange strandlinje byr på usjenerte svaberg. Her kan du ta solbad helt for deg selv. For den som er glad i stangfiske fra land er det fanget flere sjørret fra brygga. Sjørreten beiter langs land, så du har gode muligheter til en spektakulær fangst.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Dobbel garasje samt biloppstillingsplasser på egen eiendom

Areal

BRA - i: 149 m²

BRA - e: 55 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 20 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Stue, Kjøkken, Gang, Toalettrom, Kontor

2. etasje

BRA-i: 59 m² Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse- og balkongareal

Sjøbu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Stue/kjøkken, Bad

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Kjeller 2 boder - 25 kvm

Loft i sjøbu - 20kvm

Loft i garasje - 25 kvm

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Romhøyde i kjeller er lavere enn 1,9m. Ytterdør er inadslåene, dette er uheldig mtp rømning.

Sjøbu: Romhøyde i 1.etg er lavere enn normalt, ca 2.3m.

Romhøyde på loft er ca 1.8m.

Loft på garasje er innredet til oppholdsrom/soverom uten tillatelse.

Byggemåte og 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 Odd Einar Grefstad den 13.02.2025, 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg3

Utvendig > Dører. 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass. Døren er av ukjent alder. Døren er av tre med 2-lags glass. Det er råteskade i dør. Døren mangler flere sprosser. Det er anbefalt å skifte ut døren på noe sikt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er funnet betydelige råteskader i terrassebord. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv. Fliser på gulv. I hovedsak flat utførelse på gulv. Gulv i området rundt servant og mot kottdør har fall bort fra sluk (motfall). Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk. Overflater må utbedres eller skiftes. Alder og avvik på fallforhold tilsier at badet er modent for renovering.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk som er montert under kabinett er ikke tilkoblet avløpssystemet. Denne sluken er i følge eier kun montert som en lekkasje sikring da avløp fra kabinett går direkte i rør. Denne sluken er ikke tilkoblet avløp, men er ført ut gjennom yttervegg. Dette er ansett som en svært uvanlig og ufagmessig løsning. Avløp fra sluk er ført ut gjennom yttervegg. Det er hull rundt vegg gjennomføringer bak dusjkabinett. Sluk bør skiftes ut og membran arbeider bør utføres fagmessig. Ny sluk må tilkobles avløpssystem. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med overflater gulv.

Tomteforhold > Oljetank. Det ligger en nedgravd oljetank bak annekset. Eier opplyser at denne ikke er i bruk og den er fra koblet boligen, men tanken er ikke tømt eller sanert. Det foreligger pålegg om sanering. Rørøpplagg og tank

utvendig må fjernes/saneres.

Tg 2

Utvendig > Takteking. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Takflater er teknet med takstein av betong. Eier opplyser at alle taksteinene ble skiftet i 2008 og det ble lagt nytt undertak på tilbygg. Undertaket på resten av boligen som også er av takpapp i følge eier ble den gangen funnet i god stand og derfor ikke skiftet ut. Takteking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Takteking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er flere knekte stein i kilrenne. Enkelte stein på tilbygg ligger unormalt og bør justeres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Knekte stein må skiftes og enkelte stein justeres.

Utvendig > Nedløp og beslag. Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Det er tegn til slitasje på nedre del av pipebeslag. En pipe er plassert i kilrenne og er spesielt utsatt for lekkasjer. Det er viktig å holde denne bygningsdelen under jevnlig oppsyn. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Et taknedløp er ført innbak kledning. Dette er en uheldig løsning og kan by på problemer dersom røret går tett eller får frostskafer. 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. Pipebeslag bør kontrolleres nærmere og utskiftning bør vurderes. Leekasjer rundt pipe kan føre til store skader. Nedløp som er ført inn bak kledning bør holdes under oppsikt og rengjøres jevnlig.

Utvendig > Veggkonstruksjon. Boligen har tømmer bygde vegger med utvendig liggende kledning, ingen lufting under bunnstokk. Tilbygget har bindingsverk og luftet kledning. Det er funnet stedvise råteskader i eldre kledning. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Utvendige overflater har stedvis stort behov for vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjon av tre. Takkonstruksjon er i hovedsak kled inne og kun tilgjengelig via en liten luke. Konstruksjonen er derfor svært begrenset undersøkt. Det er blåst inn mineralull i takkonstruksjon. Det er derfor sannsynlig at lufting ikke er ivarettatt. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lufting/ventilering bør forbedres.

Utvendig > Vinduer - 2. Vinduer i stue er av ukjent alder. Vinduene er av tre med koblede enkle glass. Vinduer fremstår i normal god stand dog med manglende grad av utvendig vedlikehold. Det må presiseres at denne typen glass har svært høyt varmetap i forhold til vinduer med isolerglass. Utvendige overflater på vinduer er værslitte. Vinduer bør skrapes og males.

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

Innvendig > Pipe og ildsted. Pipe av murstein fra byggetid. Peisovn er montert i stue, og ved ovn på loft. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Rom Under Terreng. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vegger i kjeller er av mur og hulltaking er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator på gulv og nedre del av vegger indikerer forhøyede fuktverdier. Tegn til fuktoppsug i gulv og vegg. God ventilasjon er viktig. Det må ikke lagres materialer i kjeller som er utsatt for fuktskader.

Innvendig > Innvendige trapper. Innvendig trapp i tre med malt overflate. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendig > Innvendige dører. Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt. Enkelte dører tar i terskel/karm. Dører som tar i terskel/karm bør justeres.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling. Det er montert panelplater med malt overflate på vegger. Takessplater med beleg i himling. Det er uegnede materialer i våtsoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon. Mekanisk avtrekk i yttervegg. Det mangler tilluft til rommet. Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det

bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon. Toalettrom med gulvstående wc og servant.Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Vannrør i kobber av eldre dato. Tilførsel til bad på loft er av plast. Stoppekran er funnet i orden. Ingen synlige tegn til svikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Det mangelfull ventilering i enkelte rom. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. 120l bereder fra 2004 plassert på bad. Ingen tegn til lekkasje. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Oppgradert i 2004. Utvidet i 2008 ifm tilbygg. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider i 2008, men ikke for arbeider i 2004. Deler av el-anlegget har høy alder og deler av anlegget mangler dokumentasjon. En utvidet el-kontroll er derfor anbefalt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det er ingen form for fuktsikring langs murer fra byggetid. Fuktsøk i kjeller har avdekket tegn til forhøyede fuktverdier. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Stikkledninger er av ukjent alder. Vannledning er av plast. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert. Utvendige stikkledninger er nedgrav og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke avdekket tegn på svikt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Innvendig > Kryp kjeller. Det er krypekjeller under tilbygg. Denne er innsisert via luke i grunnmur. Det er ikke avdekket tegn til svikt, men det er ikke gjort en grundig undersøkelse da luke er for liten til å kripe gjennom. Det er sansynligvis en krypekjeller under deler av den gamle delen av boligen. Undertegnede har ikke klart å finne tilgang til denne og eier opplyser at han ikke har kjennskap til eventuell tilgang til dette området. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Sjøbu - beskrivelse.

Sjøbu over to plan oppført i 2008. Bygningen er konstruert med bindingsverk i tre og fasader er kled med liggende bordkledning. Taket har saltakutforming med låve-kvist på ene siden. Takflater er tekket med takstein av betong, type undertak er ukjent da taket kun er innsisert fra bakkenivå. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Renner og nedløp samt pipebeslag i metall.

Innvendige overflater er av panelplater på vegger og malte plater i himling. Det er montert kjøkkeninnredning i 1.etg med alle funksjoner. Innredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Pipe er av murte elementer med pusset overflate. Det er montert en gammel vedovn av støpejern, eier opplyser at denne fungerer normalt. Bereder er fra 2007.

Baderom har fliser på vegger og gulv. Gulvet har i hovedsak flat utførelse med nedsenket dusjsone og lokalt fall til sluk. Det er påvist membran i sluk som er ført ned under slukens klemring. Vannrør er av plast og fordelerskap har avløp til rom med sluk. Innvendig stoppekran er funnet i orden. Avløp fra toalett/dusj føres til utvendig kum som igjen kvernes og pumpes opp til boligens avløpssystem. Eier opplyser at kvern og pumpesystem fungerer normalt.

Sjøbod fremstår i normal god stand i forhold til alder, men det er registrert enkelte avvik som kan trenge utbedring:

- Belistingsbord rundt balkongdør er ført ned mot trapp og derfor råtnet i bunnen, dette bør skiftes ut.
- Avtrekksvifte til bad har avvik, deksel er ikke montert riktig, dette bør utbedres.
- Det er ikke tilstrekkelig tilluft til bad, spalte ved dør er anbefalt.
- Vannstoppeventil/lekkasjesikring rundt bereder og i kjøkkeninnredning er anbefalt.
- Takflater er noe mosegrodd, vask er anbefalt.

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

Garasje - beskrivelse

Garasje ble levert av Grimstad garasjen i 2008. Bygningen er oppført i bindingsverk og med stående kledning montert direkte på stolper. Garasjen er fundamentert på en ringmur og gulv av betong, ringmuren er tilbake fylt på to sider. Porten er av lakkert stål med portåpner, dette fungerer normalt, men bør smøres jevnlig. Dør er av samme utførelse som port. Vinduer er av tre med 2- lags glass. Renner og nedløp er av metall. Taket har saltakutforming med låve-kvist på ene siden og takflater er tekket med betongstein. Garasjen har forenklet undertak av typen Ranit.

Generelt fremstår bygningsdeler og overflater i normal god stand i forhold til alder. Normalt vedlikehold bør likevel påregnes.

Det er funnet enkelte avvik som er verdt å merke seg:

- Det er store åpninger i utvendige rekkverk, og trapp mangler rekkverk.
- Betongstein er betydelig mosegrodd på den ene siden, vask er anbefalt.
- Snøfanger mangler på takflater.
- Det er ikke søkt tillatelse om innredning av loft.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Våtrom

Pkt. 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. 2004- Installasjon av bad i 2. etg. Utført av Aamodt rørlegger.

Tak, yttervegg og fasade

Pkt. 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. 2004- Skiftet takstein Skiftet alle vinduer og ytterdører Påbygg 2008. Utført av Svein Brekka AS,

Byggmester Rune Pedersen

Kjeller

Pkt. 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja. Når det er langvarig regn, kan det kan litt vann på gulvet i den innerste kjelleren. Kjelleren har sluk

Elektrisitet

Pkt. 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. 2004- Forsterket inntak til 3x55A Nye fordelingsskap Nytt anlegg til påbygg 2008. Utført av Søgne Elektriske.

Rør

Pkt. 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. 2008- Forlenget vann og avløp i boligen ifm utbygging 2008. Utført av Aamodt rørlegger

Ventilasjon og oppvarming

Pkt. 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? Ja. Det er ikke gjort noe med tanken

Pkt. 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. 2004- Installert to nye peisovner i stuen. Utført av Petter Murer.

Skjevheter og sprekker

Pkt. 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja. Gulvet i 2. etg er litt skjevt. Huset er fra 1882

Pkt. 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Installert to nye ildsteder

Planer og godkjenninger

Pkt. 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Ja. Innredning av loft på garasje med WC og håndvask er ikke omsøkt

Pkt. 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja. 2018- Satt inn større vinduer og en ytterdør på garasjeloft. Utført av Byggmester Rune Pedersen.

Pkt. 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Jeg har montert en vipp-bar brygge på 2 m2 med badestige helt øst på eiendommen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

Kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, fryseskap/ - boks, komfyr/ stekeovn/ koketopp medfølger i handelen.

Diverse

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets

kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Det er registrert kulturminne på eiendommen. Kulturminner kan innebære begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder terrengendringer, bygging m.m. Gjelder: Våningshus, Gaardnes, Søvika Id 101814

ENERGI

Oppvarming

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

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 24 000kWh for år 2024 fordelt på 4 bygninger. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Orange - G

Sjøboden er opplyst Energikarakter G.

Oppvarmingskarakter Gul. Elektrisk oppvarming.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 799 685 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 198 741 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 20 482 pr 2024

Info kommunale avgifter

Kr.20 482 pr. år 2024

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 3 091,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 11 784,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

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 OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Eneboligen er iht opplysninger fra kommunen oppført mellom 1875 og 1899 og er ominnredet på 1950 tallet. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger på opprinnelig enebolig hos kommune. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar. Det foreligger tegninger av hele boligen fra det ble søkt om tilbygg i 2007. Disse tegningene stemmer med dagens innredning, bortsett fra at kott er innredet til kontor. Det presiseres at disse tegningene kun er byggegodekjent for tilbygget.

Det foreligger ferdigattest datert 14.04.2011. Ferdigattesten gjelder utvendig tilbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det ble gitt igangsettingstillatelse datert 04.01.2008 og rammetillatelse datert 14.12.2007 som gjelder utvidelse av bolig.

Det foreligger tillatelse til oppføring av tilbygg- (lite kott i 1.etasje) til enebolig datert 18.04.2011. For at tilbygget lovlig kan tas i bruk skal det avsluttes med midl. brukstillatelse/ferdigattest. Det foreligger ikke midl. brukstillatelse/ferdigattest. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er gitt dispensasjon og rammetillatelse til riving av anneks- nytt tilbygg datert 29.11.2023

Det foreligger ferdigattest datert 11.03.2009. Ferdigattesten gjelder garasje bra 38 kvm. At en slik attest eksisterer gir

ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Loft på garasje er innredet til oppholdsrom/soverom. Rommet er ikke godkjent til varig opphold / beboelse. Det er satt inn nye vinduer i 2 etasje mot sjøen samt bygget terrasse/ platting på utsiden. Disse samsvarer ikke med byggetegningen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det foreligger ferdigattest datert 15.04.2011. Ferdigattesten gjelder sjøbu og brygge. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det ble gitt igangsettingstillatelse datert 02.01.2008 og rammetillatelse datert 22.11.2007 som gjelder riving av gammel sjøbod og oppføring av ny sjøbod til kombinert bruk. Det er innredet soverom på loft i 2.etasje. Rommet er ikke godkjent til 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.

Det foreligger tillatelse i medhold av plan - og bygningsloven § 86 a til Istandsetting av molo og montering av utriggere datert 14.02.2005. I meldingssakene §86a ble det ikke gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, tiltakshaver skulle gi beskjed til kommunen når tiltaket var ferdig.

Det foreligger tillatelse til utvidelse av brygge datert 08.07.1997. Bryggen utvides med ca 15 meter og utføres med betong og trykkimpregnerte materialer. Den forrige bryggen var utført av betong med lengde mot sjøen ca 6 meter.

Eier/ tiltakshaver fått dispensasjon og rammetillatelse til å rive anneks og bygge tilbygg til eksisterende bolighus, samt oppføre carport datert 29.11.2023. For at tiltaket kan igangsettes må det søkes om igangsettingstillatelse, og søkes om ny tiltakshaver. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper. Utdrag fra vedtaket samt noen tegning ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler for komplett søknad.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen gnr 415 bnr 92 hjemmelshaver Arild Løite. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Mesteparten av eiendommen er regulert til bolig, deler av eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og deler av eiendommen er regulert til naturområde dvs privat eid område hvor det ikke skal kunne tillates bebyggelse jmf reguleringsbestemmelsene §6 g). Eiendommen tilhører reguleringsplan Søvik/ Nodenes - Langenes datert 05.02.1998, sist behandlet 25.08.2010. 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.

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

Deler av eiendommen er avsatt til friområde. Friområde innebærer fri ferdsel for allmenheten og begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, m.m.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/415/3:

Heftelser i eiendomsrett:

18.09.1958 - Dokumentnr: 3266 - Erklæring/avtale Grensegangssak

Grunndata:

04.10.1881 - Dokumentnr: 900013 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:415 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1856790 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:15 Bnr:3

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.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 25 000 000

Totalpris

Kr 25 642 990

Omkostninger kjøpers beskrivelse

25 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

625 000,00 (Dokumentavgift)

16 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

626 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

642 990,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

25 626 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

25 642 990,00 (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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til

eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse

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.

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. Sørmeglern 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.

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.

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 sormegleren.no/personvern

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 18.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 417 845,00,- 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.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Selger

Belinda Natacha Henriksen
Knut Henriksen

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røstad
Eiendomsmegler
Jon.Rosstad@SorMegleren.no
Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler

Jon Andreas Røstad
Eiendomsmegler
Jon.Rosstad@SorMegleren.no
Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27
4640 Søgne
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

14250019

Salgsoppgavedato

10.03.2025



Sørlandsidyllen er på hele 4,6 mål



Sjøboden



Eneboligen og garasje til høyre



Eneboligen



Lys og luftig spisestue med store vinduer som gir fantastisk utsikt mot sjøen og omkringliggende natur



Spisestuen er lys og sjarmerende og perfekt for hyggelige middager og samvær.



Fra stuen er det utgang til hage og rett ut den nydelige skjærgården



Spisestue



Koselig spiseplass på kjøkken med lun og god peisovn





Pen og stilrent kjøkken med mye skal og benkeplass. Perfekt for matlaging og hyggelige stunder.



Integrerte hvitevarer medfølge salget sammen med en deilig kaffemaskin



Stue





Stue





Hovedsoverom i 2.etasje



Hovedsoverom i 2.etasje



Utsikt fra hovedsoverom



Soverom 2 i 2.etasje



Bad i 2.etasje

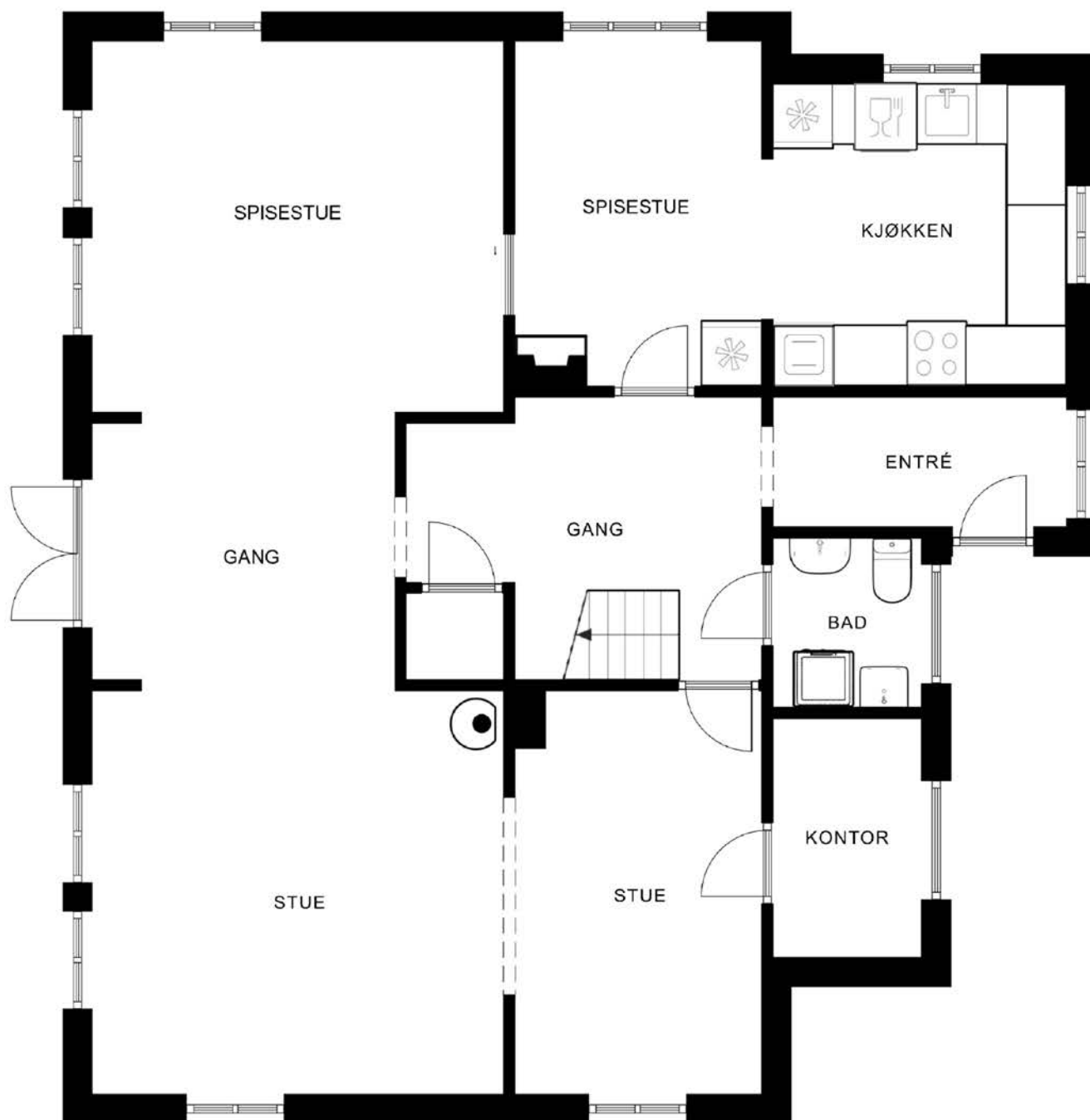


Bad i 2.etasje



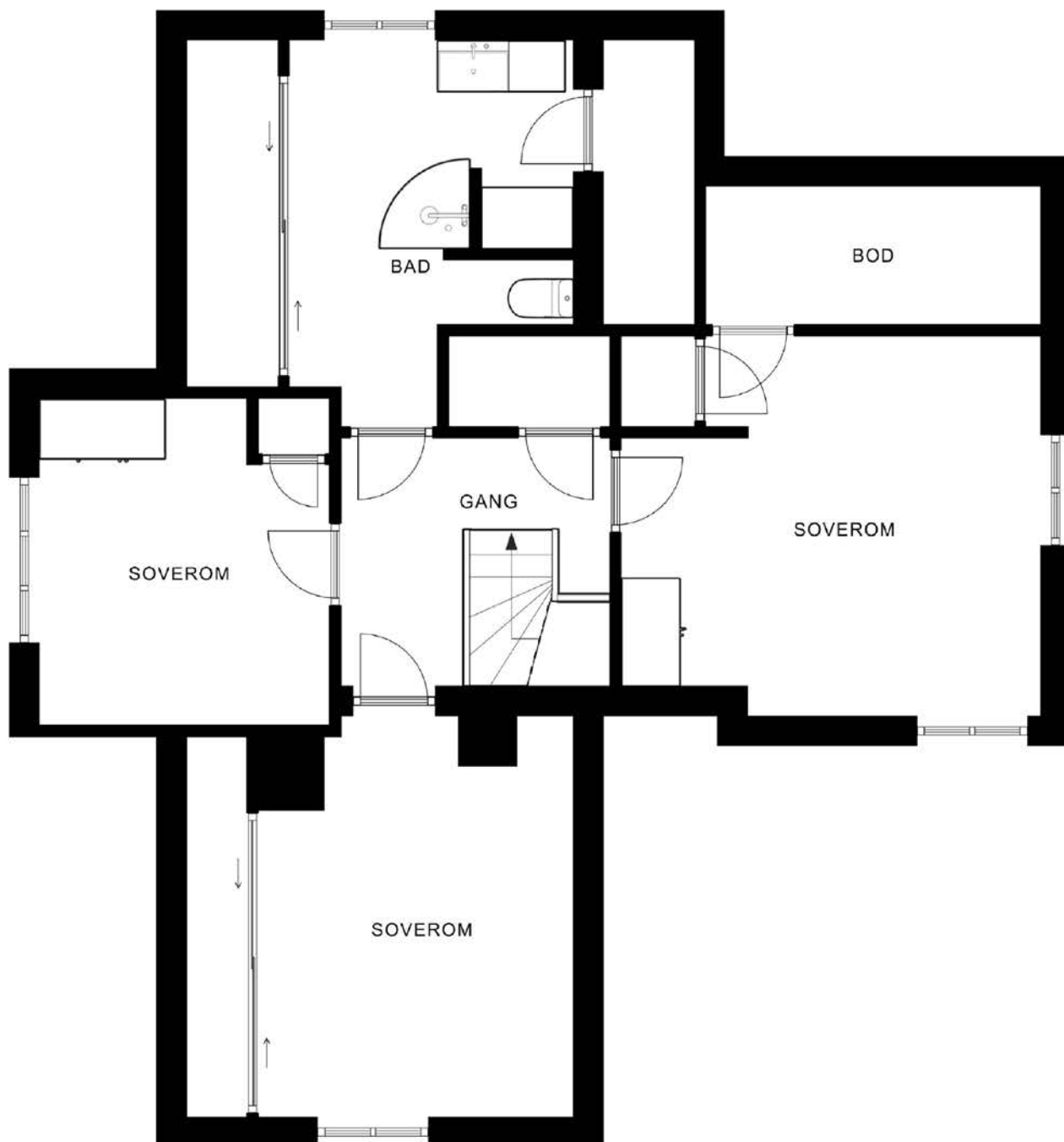
Hovedhuset er fra 1881





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

EFXIT



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

EFXIT



Sjøbod innredet stue/ kjøkken



Sjøbod innredet stue/ kjøkken



Sjøbod innredet stue/ kjøkken



Innredet soverom i sjøbod ikke godkjent til beboelse



Innredet soverom i sjøbod ikke godkjent til beboelse



Velkommen til Langenesveien 312 presentert av Sørmeqleren v/ Jon Andreas Røsstad

Nabolagsprofil

Langenesveien 312 - Nabolaget Langenesbygda - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tangvall	8 min
Totalt 14 ulike linjer	
5.6 km	
Nodeland stasjon	16 min
Linje F5	
13.7 km	
Kristiansand Kjevik	34 min
Søvigneset	0.1 km
Linje 40E, 42	
Verftet Ny-Hellesund	3 km
Linje 92	

Skoler

Langenes skole (1-7 kl.)	12 min
227 elever, 13 klasser	
0.9 km	
Tangvall skole (8-10 kl.)	9 min
236 elever, 22 klasser	
5.9 km	
Tinntjønn skole (8-10 kl.)	13 min
209 elever, 14 klasser	
8.9 km	
Møvig skole (8-10 kl.)	13 min
303 elever, 24 klasser	
10.6 km	
Søgne videregående skole	7 min
180 elever, 12 klasser	
4.2 km	
Søgne skole- og idrettssenter vgs	9 min
600 elever	
5.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Øygarden 13. Langenes - Kristiansan... 10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

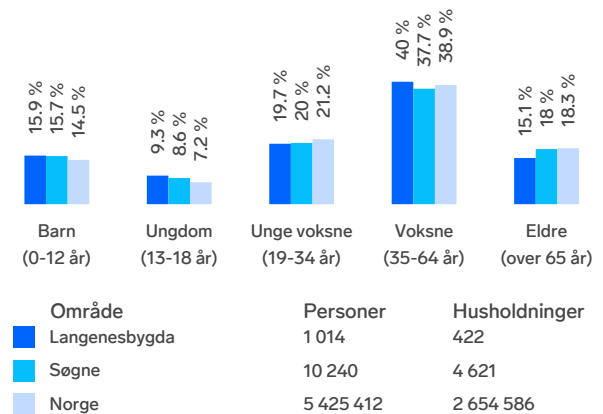
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år)	12 min
61 barn	
0.9 km	
Torvmoen barnehage (1-5 år)	5 min
64 barn	
3.6 km	
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år)	7 min
20 barn	
3.8 km	

Dagligvare

Kiwi Langenes 4 min
Post i butikk, søndagsåpent 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Kossevigheia Ballspill	7 min	0.5 km
	Langenes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	12 min	0.9 km
	Family Sports Club Søgne	9 min	
	Fresh Fitness Søgne	9 min	

Boligmasse



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

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

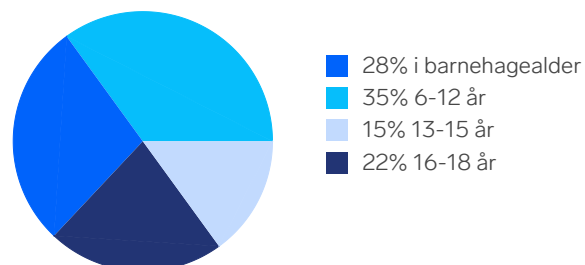
Sitat fra en lokalkjent



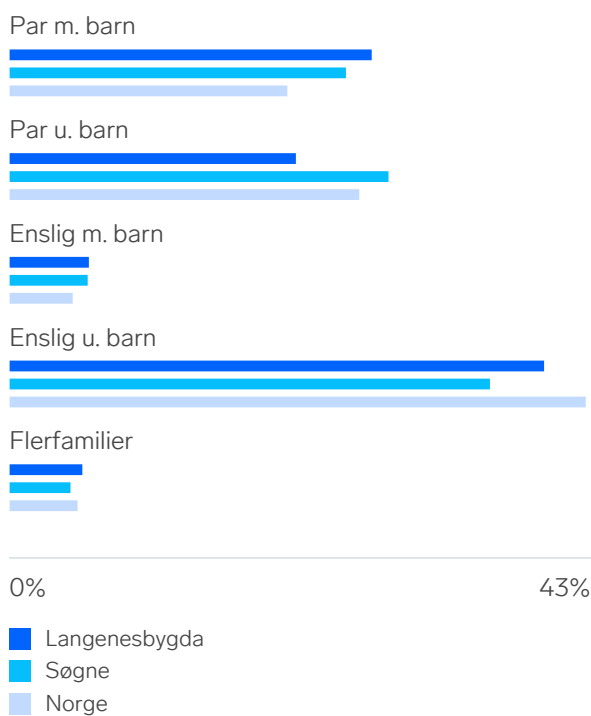
Varer/Tjenester

	Brennåsen senter	14 min
	Vitusapotek Søgne	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

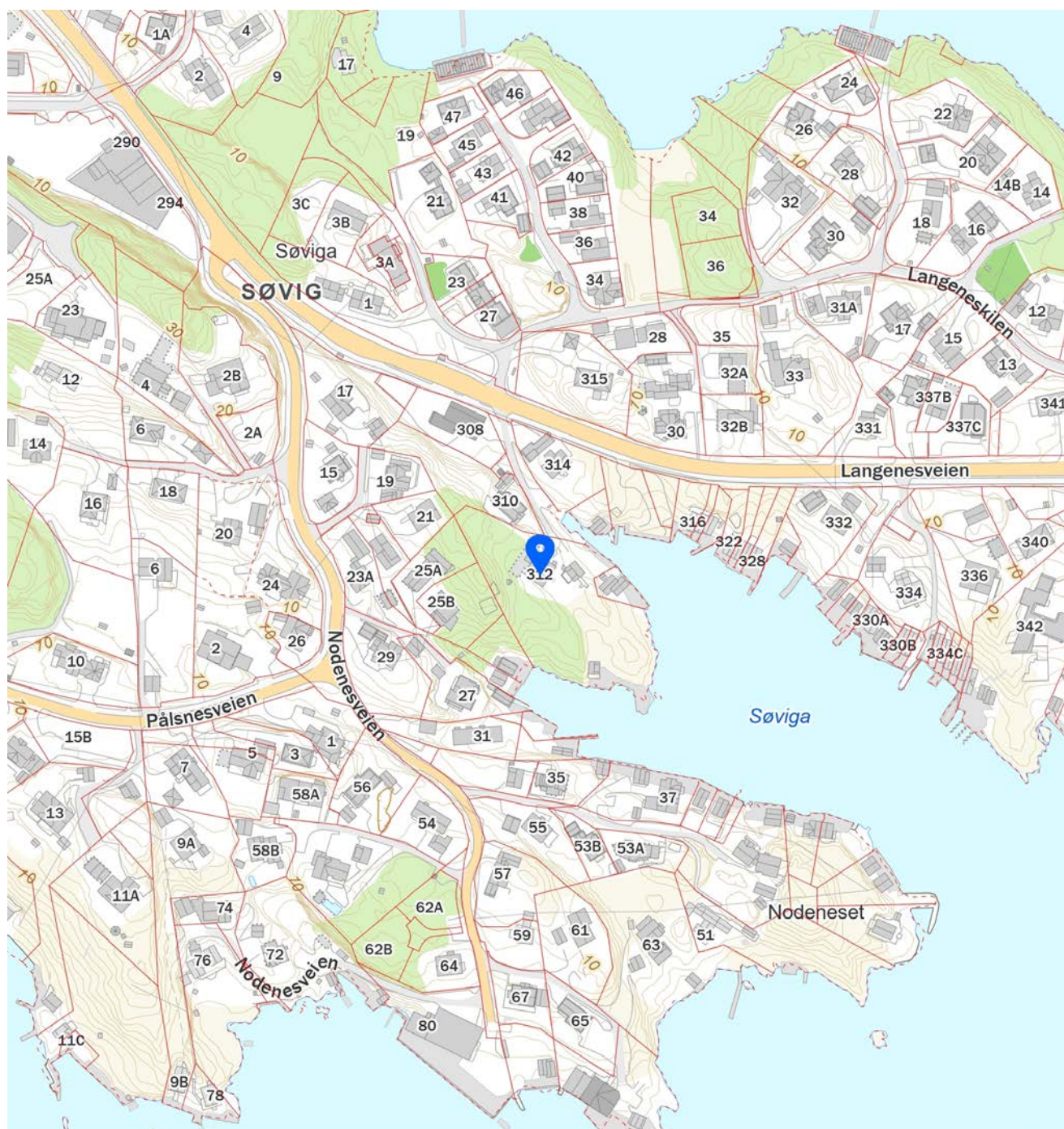
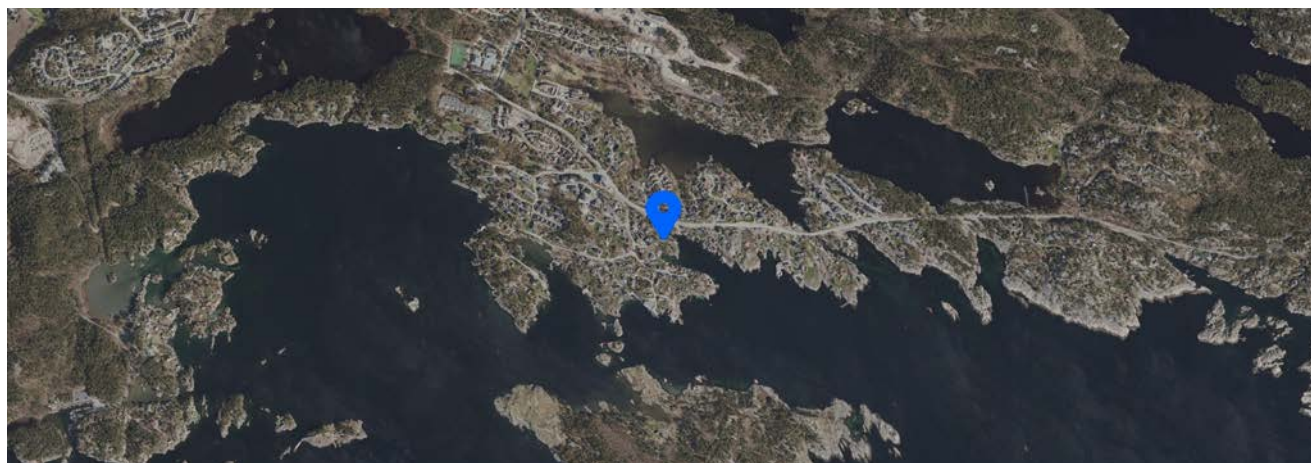


Familiesammensetning



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 varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):

☒ Kjøleskap / kombiskap	☐ Frysenskap / -boks	☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin	☐ Annet: <u>Kaffemaskin</u>	
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd 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

Selgers initialer

Egenerklæring

Langenesveien 312, 4643 SØGNE

09 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Langenesveien 312

Postadresse

Langenesveien 312

Enhetsnummer

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?

1. juli 2004

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.

Siden 1. juli 2004

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Henriksen, Belinda Natacha

Medselger

Henriksen, Knut

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

2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon av bad i 2. etg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aamodt rørlegger

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

2004

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet takstein Skiftet alle vinduer og ytterdører Påbygg 2008



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Svein Brekka AS, Byggmester Rune Pedersen

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

Beskriv omfanget

Når det er langvarig regn, kan det kan litt vann på gulvet i den innerste kjelleren. Kjelleren har sluk

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2004

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Forsterket inntak til 3x55A Nye fordelingsskap Nytt anlegg til påbygg
2008

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Søgne elektriske

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
2008
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Forlenget vann og avløp i boligen ifm utbygging 2008
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
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
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
Det er ikke gjort noe med tanken
- 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
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2004
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert to nye peisovner i stuen

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Petter murer

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Gulvet i 2. etg er litt skjevt. Huset er fra 1882

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Installert to nye ildsteder

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

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Innredning av loft på garasje med WC og håndvask er ikke omsøkt

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

2018

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn større vinduer og en ytterdør på garasjeloft

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Rune Pedersen

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

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Jeg har montert en vipp-bar brygge på 2 m2 med badestige helt øst på eiendommen

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94550898

Tilstandsrapport

📍 Langenesveien 312, 4643 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 415, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 02.03.2025

Oppdragsnr.: 14661-1236

Referansenummer: IL8760

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

Vår ref:



AGDER BYGG
& TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad
Uavhengig Takstingeniør
odd@agderbt.no
915 63 064



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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 - Byggeår: 1882

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er tekket med takstein av betong. Eier opplyser at alle taksteinene ble skiftet i 2008 og det ble lagt nytt undertak på tilbygg. Undertaket på resten av boligen som også er av takpapp i følge eier ble den gangen funnet i god stand og derfor ikke skiftet ut.

En pipe er plassert i kilrenne og er spesielt utsatt for lekkasjer. Det er viktig å holde denne bygningsdelen under jevnlig oppsyn. Boligen har tømmer bygde vegger med utvendig liggende kledning, ingen lufting under bunnstokk. Tilbygget har bindingsverk og luftet kledning.

Det er funnet stedvise råteskader i eldre kledning. Takkonstruksjon av tre. Takkonstruksjon er i hovedsak kled inne og kun tilgjengelig via en liten luke. Konstruksjonen er derfor svært begrenset undersøkt. Det er blåst inn mineralull i takkonstruksjon. Det er derfor sannsynlig at lufting ikke er ivaretatt. Vinduer på loft: Vinduer i tre med koblet glass/isolerglass. Vinduene er fra 2004 og 2008. Normal slitasje på vinduer.

Vinduer i 1etg: Vinduer i tilbygg er fra 2008 og er av samme type som vinduer på loft. Vinduer har normal slitasje.

2-fløyet balkongdør med 2-lags glass. Døren er av ukjent alder. Døren er av tre med 2-lags glass.

Det er funnet betydelige råteskader i terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har overflater med varierende alder. Vegger er har overflater av malt panel, malte panel plater eller slettvegg med malt overflate. Himlinger er i hovedsak slette med malt overflate. Enkelte rom har takessplater i himling. Gulver har overflater av parkett, malt furugulv og malte plater.

Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe av murstein fra byggetid. Peisovn er montert i stue, og ved ovn på loft.

Det er krypekjeller under tilbygg. Denne er innsisert via luke i grunnmur. Det er ikke avdekket tegn til svikt, men det er ikke gjort en grundig undersøkelse da luke er for liten til å kripe gjennom. Det er sannsynligvis en krypekjeller under deler av den gamle delen av boligen. Undertegnede har ikke klart å finne tilgang til denne og eier opplyser at han ikke har kjennskap til eventuell tilgang til dette området.

Innvendig trapp i tre med malt overflate. Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom på loft med dusjkabinett, innredning med servant og vegghengt toalett. Eier opplyser at badet ble bygget i 2004. Det er montert panelplater med malt overflate på vegger. Takessplater med beleg i himling. Fliser på gulv.

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Mekanisk avtrekk i yttervegg. Det mangler tilluft til rommet. Fuktmåling i bunnsvill ble utført i kott. Bunnsvill var tør på det aktuelle stedet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er levert fra HTH og ble montert i 2008. Kjøkkenet har laminerte fronter og benkeplate av kompositt materiale.

Enkelte fronter bør justeres. Normal slitasje i forhold til alder. Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber av eldre dato. Tilførsel til bad på loft er av plast. Stoppekran er funnet i orden. Ingen synlige tegn til svikt. Avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til svikt. Det mangelfull ventilering i enkelte rom. 120l bereder fra 2004 plassert på bad. 200L bereder fra 2018 plassert i kjeller. Skjult og delvis åpent el-anlegg med automatsikringer. Anlegget har sterkt varierende alder. Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Det er ingen form for fuktsikring langs murer fra byggetid. Fuktsøk i kjeller har avdekket tegn til forhøyede fuktverdier. Tykk grunnmur av murte naturstein fra byggetid. Det er funnet enkelte mindre sprekker, disse er ikke ansett å ha nevneverdig betydning. Normalt vedlikehold slik som reparasjon av løs mørtel i fuger bør påregnes. Uteområder har tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Stikkledninger er av ukjent alder. Vannledning er av plast. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Utvendige stikkledninger er nedgrav og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke avdekket tegn på svikt. Det ligger en nedgravd oljetank bak annekset. Eier opplyser at denne ikke er i bruk og den er fra koblet boligen, men tanken er ikke tømt eller sanert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger på 1 og 2 etg, det finnes ikke tegning på kjeller.

Sjøbu

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

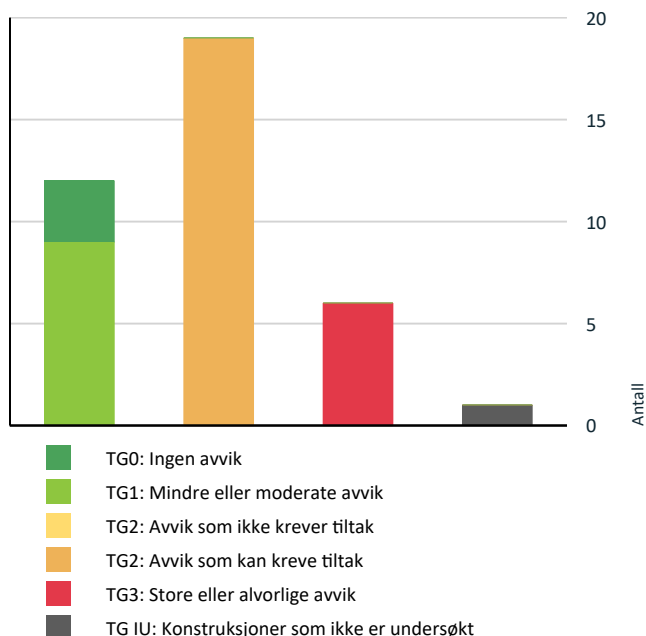
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Loft på garasje er innredet til oppholdsrom/soverom uten tillatelse.

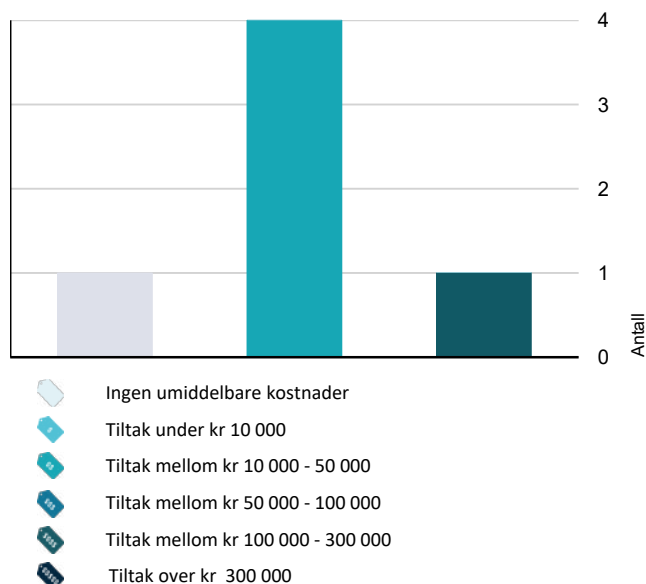
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er råteskade i dør. Døren mangler flere sprosser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløp fra sluk er før ut gjennom yttervegg.

Det er hull rundt vegg gjennomføringer bak dusjkabinett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger pålegg om sanering.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tegn til fuktoppsug i gulv og vegg.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører tar i terskel/karm.



Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner



Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Det er flere knekte stein i kilrenne. Enkelte stein på tilbygg ligger unormalt og bør justeres.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Et taknedløp er ført innbak kledning. Dette er en uheldig løsning og kan by på problemer dersom røret går tett eller får frostskaider.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendige overflater på vinduer er værslitte.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Skjult og delvis åpent el-anlegg med automatsikringer.
Anlegget har sterkt varierende alder.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig
at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren
ved kjeller/underetasje.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1882

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Boligen ble utvidet.
2004	Ombygging	Bad ble bygget på loft.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med takstein av betong. Eier opplyser at alle taksteinene ble skiftet i 2008 og det ble lagt nytt undertak på tilbygg. Undertaket på resten av boligen som også er av takpapp i følge eier ble den gangen funnet i god stand og derfor ikke skiftet ut.

Taktekking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Taktekking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er flere knekte stein i kilrenne. Enkelte stein på tilbygg ligger unormalt og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

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

Knekte stein må skiftes og enkelte stein justeres.



Undertak på tilbygg fra 2008.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Det er tegn til slitasje på nedre del av pipebeslag.

En pipe er plassert i kilrenne og er spesielt utsatt for lekkasjer. Det er viktig å holde denne bygningsdelen under jevnlig oppsyn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Et taknedløp er ført innbak kledning. Dette er en uheldig løsning og kan by på problemer dersom røret går tett eller får frostskafer.

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.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Pipebeslag bør kontrolleres nærmere og utskiftning bør vurderes. Lekkasje rundt pipe kan føre til store skader.

Nedløp som er ført inn bak kledning bør holdes under oppsikt og rengjøres jevnlig.



Tegn til slitasje på pipebeslag.



Taknedløp føres inn bak kledning.



Pipe plassert i kilrenne.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har tømmer bygde vegger med utvendig liggende kledning, ingen lufting under bunnstokk. Tilbygget har bindingsverk og luftet kledning.

Det er funnet stedvis råteskader i eldre kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendige overflater har stedvis stort behov for vedlikehold.



Råteskade i kledning.



Råteskade.



Stort behov for vedlikehold.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre. Takkonstruksjon er i hovedsak kledt inne og kun tilgjengelig via en liten luke. Konstruksjonen er derfor svært begrenset undersøkt. Det er blåst inn mineralull i takkonstruksjon. Det er derfor sannsynlig at lufting ikke er ivarettatt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

TG 1 Vinduer

Vinduer på loft:
Vinduer i tre med koblet glass/isolerglass. Vinduene er fra 2004 og 2008. Normal slitasje på vinduer.

Vinduer i 1etg:
Vinduer i tilbygg er fra 2008 og er av samme type som vinduer på loft.
Vinduer har normal slitasje.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer i stue er av ukjent alder. Vinduene er av tre med koblede enkle glass. Vinduer fremstår i normal god stand dog med manglende grad av utvendig vedlikehold.

Det må presiseres at denne typen glass har svært høyt varmetap i forhold til vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige overflater på vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør skrapes og males.



Vindu i stue

TG 3 Dører

2-fløyet balkongdør med 2-lags glass. Døren er av ukjent alder. Døren er av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskade i dør. Døren mangler flere sprosser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å skifte ut døren på noe sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i dør



Mangler utvendig spross.

TG 1 Dører - 2

Ytterdør i tre med glass fra 2004. Døren fremstår i normal god stand. Døren er inadslående noe som er uheldig med tanke på rømning.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er funnet betydelige råteskader i terrassebord.

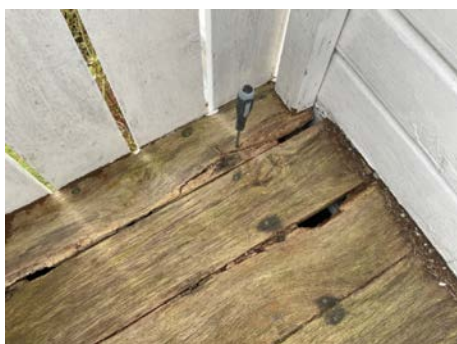
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Betydelig råteskade i terrassebord.



Råteskade i terrasse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater med varierende alder. Vegger er har overflater av malt panel, malte panel plater eller slettvegg med malt overflate. Himlinger er i hovedsak slette med malt overflate. Enkelte rom har takessplater i himling. Gulver har overflater av parkett, malt furugulv og malte plater.

Det er registrert noe slitasje og bruksmerker på overflater, dette er ansett som normalt med tanke på alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av murstein fra byggetid. Peisovn er montert i stue, og ved oven på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Peis på kjøkken fra 2008.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger i kjeller er av mur og hulltaking er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator på gulv og nedre del av vegger indikerer forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tegn til fuktoppsug i gulv og vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

God ventilasjon er viktig. Det må ikke lagres materialer i kjeller som er utsatt for fuktskader.



Tegn til forhøyede fuktverdier i gulv og vegg.

TG 1U Kryp kjeller

Det er krypkjeller under tilbygg. Denne er inspisert via luke i grunnmur. Det er ikke avdekket tegn til svikt, men det er ikke gjort en grundig undersøkelse da luke er for liten til å kripe gjennom.

Det er sannsynligvis en krypkjeller under deler av den gamle delen av boligen. Undertegnede har ikke klart å finne tilgang til denne og eier opplyser at han ikke har kjennskap til eventuell tilgang til dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Krypkjeller under tilbygg fra 2008



Luke inn til krypkjeller under tilbygg.

TG 2 Innvendige trapper

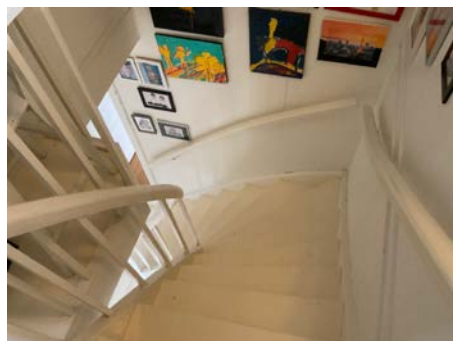
Innvendig trapp i tre med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i terskel/karm bør justeres.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Baderom på loft med dusjkabinett, innredning med servant og vegghengt toalett. Eier opplyser at badet ble bygget i 2004.

Tilstandsrapport



Bad på loft.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er montert panelplater med malt overflate på vegger. Takessplater med belegg i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. I hovedsak flat utførelse på gulv. Gulv i området rundt servant og mot kottdør har fall bort fra sluk (motfall).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Alder og avvik på fallforhold tilsier at badet er modent for renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk som er montert under kabinett er ikke tilkoblet avløpssystemet. Denne sluken er i følge eier kun montert som en lekkasje sikring da avløp fra kabinett går direkte i rør. Denne sluken er ikke tilkoblet avløp, men er ført ut gjennom yttervegg. Dette er ansett som en svært uvanlig og ufagmessig løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp fra sluk er ført ut gjennom yttervegg.

Det er hull rundt vegg gjennomforinger bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sluk bør skiftes ut og membran arbeider bør utføres fagmessig. Ny sluk må tilkobles avløpssystem.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med overflater gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i yttervegg. Det mangler tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

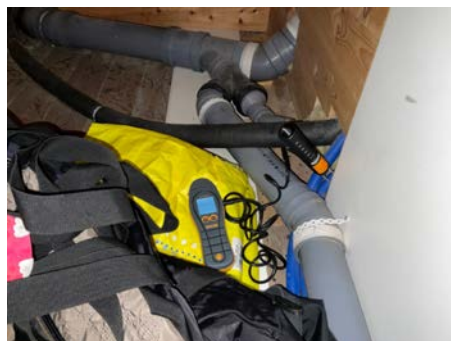
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i bunnsvill ble utført i kott. Bunnsvill var tør på det aktuelle stedet.



Fuktmåling tatt i kott

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er levert fra HTH og ble montert i 2008. Kjøkkenet har laminerte fronter og benkeplate av kompositt materiale.

Enkelte fronter bør justeres. Normal slitasje i forhold til alder.



Kjøkken.



Vaskeskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber av eldre dato. Tilførsel til bad på loft er av plast. Stoppekran er funnet i orden. Ingen synlige tegn til svikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Vannmåler og stoppekran.



Vannrør i kobber.



Fordelerstokk på bad loft.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til svikt.

Tilstandsrapport



Avløpsrør på loft.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Det mangelfull ventilering i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

120l bereder fra 2004 plassert på bad. Ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 1 Varmtvannstank - 2

200l bereder fra 2018 plassert i kjeller. Det er sluk i rommet. Ingen tegn til lekkasjer.

ⓘ 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 bygningssakkyndig 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.

Skjult og delvis åpent el-anlegg med automatsikringer. Anlegget har sterkt varierende alder.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Oppgradert i 2004. Utvidet i 2008 ifm tilbygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider i 2008, men ikke for arbeider i 2004

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Deler av el-anlegget har høy alder og deler av anlegget mangler dokumentasjon. En utvidet el-kontroll er derfor anbefalt.



Sikringskap.



Samsvarserklæring 2008.



Sikringskap.



Stikkontakt av eldre dato

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.

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen form for fuksikring langs murer fra byggetid. Fuksøk i kjeller har avdekket tegn til forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Tykk grunnmur av murte naturstein fra byggetid. Det er funnet enkelte mindre sprekker, disse er ikke ansett å ha nevneverdig betydning. Normalt vedlikehold slik som repperasjon av løs mørtel i fuger bør påregnes.



Tykke grunnmur.



Mindre sprekk.



Mindre sprekk.

TG 0 Terrengforhold

Uteområder har tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Stikkledninger er av ukjent alder. Vannledning er av plast. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

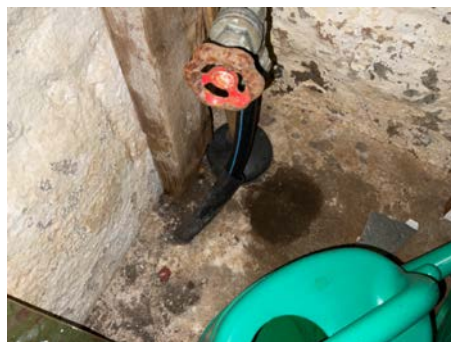
Utvendige stikkledninger er nedgrav og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke avdekket tegn på svikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Stikkledning i plast.

TG 3 Oljetank

Det ligger en nedgravd oljetank bak annekset. Eier opplyser at denne ikke er i bruk og den er fra koblet boligen, men tanken er ikke tømt eller sanert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering.

Konsekvens/tiltak

- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oljetank i dette området.

Bygninger på eiendommen

Sjøbu



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Overflater og bygningsdeler fremstår med normal grad av vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Sjøbu over to plan oppført i 2008. Bygningen er konstruert med bindingsverk i tre og fasader er kled med liggende bordkledning. Taket har saltakutforming med låve-kvist på ene siden. Takflater er tekket med takstein av betong, type undertak er ukjent da taket kun er inspisert fra bakkenivå. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Renner og nedløp samt pipebeslag i metall.

Innvendige overflater er av panelplater på vegger og malte plater i himling. Det er montert kjøkkeninnredning i 1etg med alle funksjoner. Innredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Pipe er av murte elementer med pusset overflate. Det er montert en gammel vedovn av støpejern, eier opplyser at denne fungerer normalt. Bereder er fra 2007.

Baderom har fliser på vegger og gulv. Gulvet har i hovedsak flat utførelse med nedsenket dusjsone og lokalt fall til sluk. Det er påvist membran i sluk som er ført ned under slukens klemring. Vannrør er av plast og fordelerskap har avløp til rom med sluk. Innvendig stoppekran er funnet i orden. Avløp fra toalett/dusj føres til utvendig kum som igjen kvernes og pumpes opp til boligens avløpssystem. Eier opplyser at kvern og pumpesystem fungerer normalt.

Sjøbod fremstår i normal god stand i forhold til alder, men det er registrert enkelte avvik som kan trenge utbedring:

- Belistingsbord rundt balkongdør er ført ned mot trapp og derfor råtnet i bunnen, dette bør skiftes ut.
- Avtrekksvifte til bad har avvik, deksel er ikke montert riktig, dette bør utbedres.
- Det er ikke tilstrekkelig tilluft til bad, spalte ved dør er anbefalt.
- Vannstoppeventil/lekkasjesikring rundt bereder og i kjøkkeninnredning er anbefalt.
- Takflater er noe mosegrodd, vask er anbefalt.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Overflater og bygningsdeler fremstår med normal grad av vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje ble levert av Grimstad garasjen i 2008. Bygningen er oppført i bindingsverk og med stående kledning montert direkte på stolper. Garasjen er fundamentert på en ringmur og gulv av betong, ringmuren er tilbake fylt på to sider. Porten er av lakkert stål med portåpner, dette fungerer normalt, men bør smøres jevnlig. Dør er av samme utførelse som port. Vinduer er av tre med 2-lags glass. Renner og nedløp er av metall. Taket har saltakutforming med låve-kvist på ene siden og takflater er tekket med betongstein. Garasjen har forenklet undertak av typen Ranit.

Generelt fremstår bygningsdeler og overflater i normal god stand i forhold til alder. Normalt vedlikehold bør likevel påregnes.

Det er funnet enkelte avvik som er verdt å merke seg:

- Det er store åpninger i utvendige rekkverk, og trapp mangler rekkverk.
- Betongstein er betydelig mosegrodd på den ene siden, vask er anbefalt.
- Snøfanger mangler på takflater.
- Det er ikke søkt tillatelse om innredning av loft.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

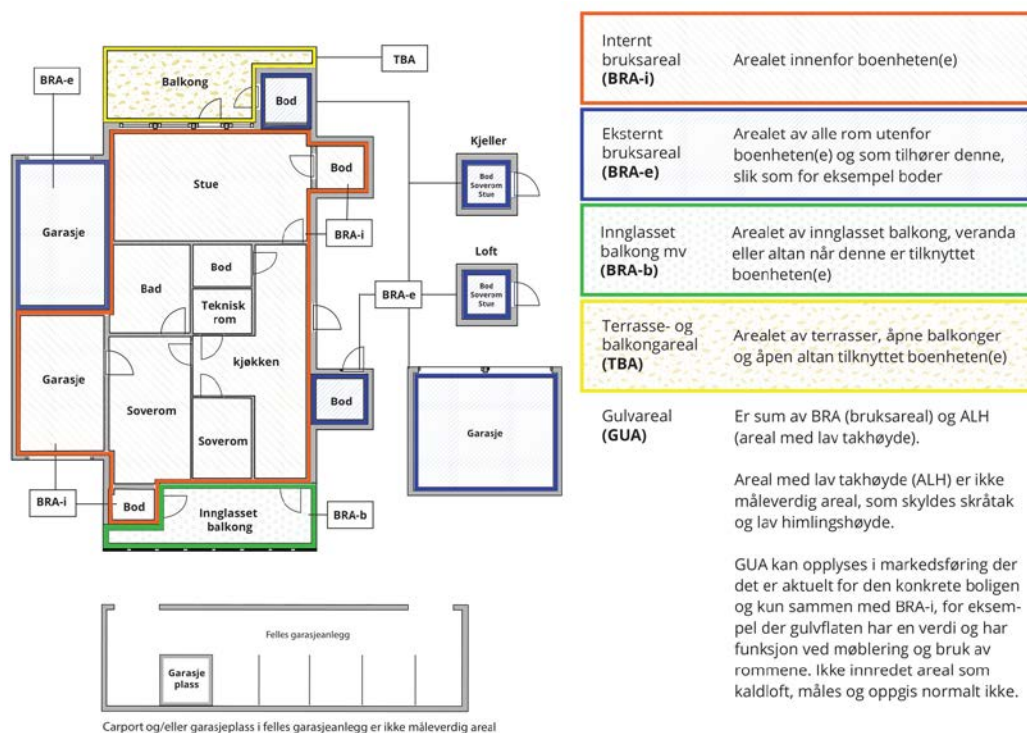
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	90			90	20		90
Loft	59			59			59
Kjeller						25	25
SUM	149				20	25	174
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Toalettrom, Kontor		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad		
Kjeller	Bod, Bod 2		

Kommentar

TBA er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på 1 og 2 etg, det finnes ikke tegning på kjeller.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde i kjeller er lavere enn 1,9m. Ytterdør er inadslåene, dette er uheldig mtp rømning.

Sjøbu

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje		20		20			20
Loft						20	20
SUM		20				20	40
SUM BRA	20						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue/kjøkken, Bad	
Loft		Loftsrom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyde i 1etg er lavere enn normalt, ca 2.3m. Romhøyde på loft er ca 1.8m.

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		35		35			35
Loft						25	25
SUM		35				25	60
SUM BRA	35						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Loft på garasje er innredet til oppholdsrom/soverom uten tillatelse.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Romhøyde på garasjeloft er under 1,9m.

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	149	0
Sjøbu	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Knut Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	415	3		0	4697.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langenesveien 312

Hjemmelshaver

Henriksen Belinda Natacha, Henriksen Knut

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2025		Gjennomgått	9	Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrade:** 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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 boligomsetningen. 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/IL8760>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/415/3/0/0

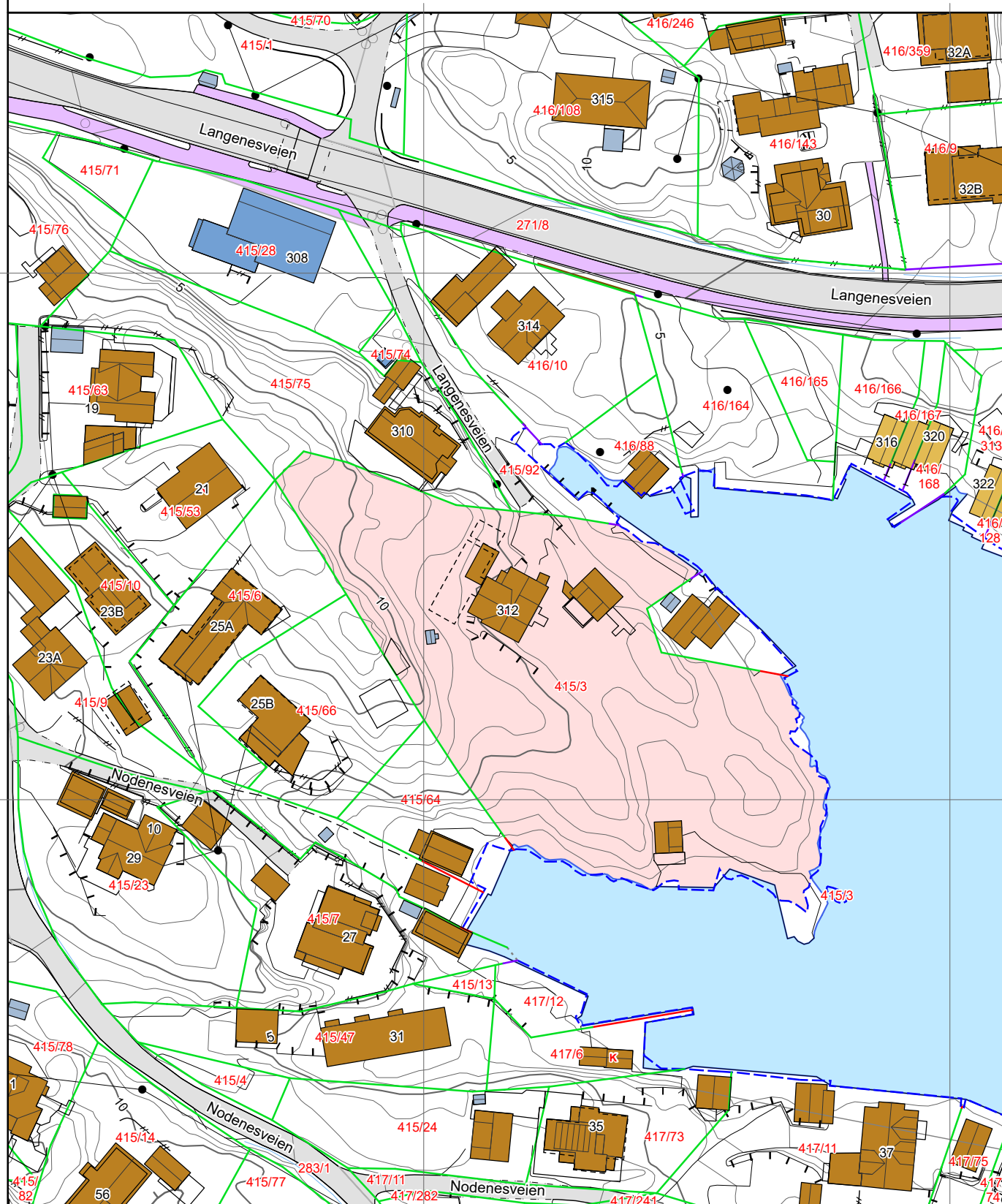
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 7.2.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Knut Henriksen

Langenesveien 312
4640 Søgne

Deres ref:

Vår ref:
2008/2429 -6785/2009

Saksbehandler:
Øystein Sørensen

Arkivkode:
15/3

Dato:
11.03.2009

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Byggested: Langenesve312-4640 Søgne

Gnr/Bnr: 15/3

Tiltakshaver: Knut Henriksen

Adresse: Langenesveien 312, 4640 Søgne

Tiltakets art: Garasje

Bruksareal: 38 m²

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Øystein Sørensen
saksbehandler

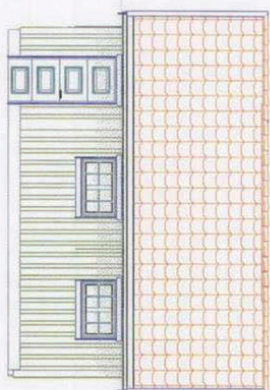
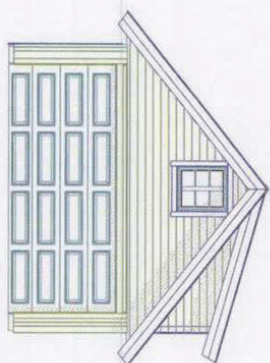
Kopi:
Ligningskontoret



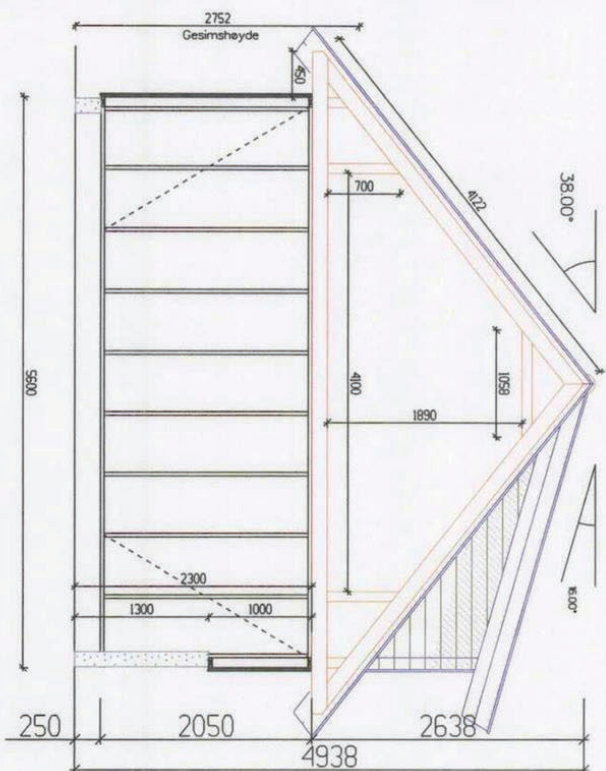
Teikningar og korthusar í velt íbúð og lagarprogram íbúð
DATA DESIGN SYSTEM

NBI: Páföras av kunde:
— = planlagt terreng
- - - = ordinært terreng

GRIMSTAD®
GARASJENE



Fasade Plan



Snitt - 1:50

Perspektiv



7-1



UGLAND
INDUSTRIER

Kunde N. : 660603

Tel: 17 25 75 00
Fax: 17 25 75 01
www.ugland.no



Hovedsponsor for
Norges Standard



Knut Henriksen
Fasader snitt Persp
TYPE G-5, SPECIAL STÅENDE
560 x 660 cm - 38°

SKALA 1:100

TEKNET AV: meb
GODKJENT AV: 03.09.2008
TEGNINGS NR.: 66061504

TEGNINGEN MA INNEBEN HELLT ELLER DELVIS KOPPERES ELLER BRUKTIS VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM UGLAND INDUSTRIER AS INNE MEDVIRKER I



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Knut Henriksen

Langenesveien 312
4640 Søgne

Deres ref:

Vår ref:
2007/2656 -11663/2011

Saksbehandler:
Mette Erklev

Arkivkode:
15/3

Dato:
14.04.2011

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Saksnr:
218/11

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested: Langenesveien 312, 4640 Søgne

Gnr/Bnr: 15/3

Tiltakshaver: Knut Henriksen

Adresse: Langenesveien 312, 4640 Søgne

Søker: Byggfirma Rune Pedersen

Adresse: Andøysløyfen 155, 4623
Kristiansand S

Tiltakets art: Endring av bygg - utvendig tilbygg
mindre enn 50 m²

Bruksareal: 32 m²

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 99 og SAK § 34.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

Mette Erklev
byggesaksbehandler

Kopi:

Byggfirma Rune Pedersen Andøysløyfen 155 4623 Kristiansand S
GIS-avdelingen, her

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Telefaks: 38055516
Direktenr:

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 964 967 091 MVA

E 1



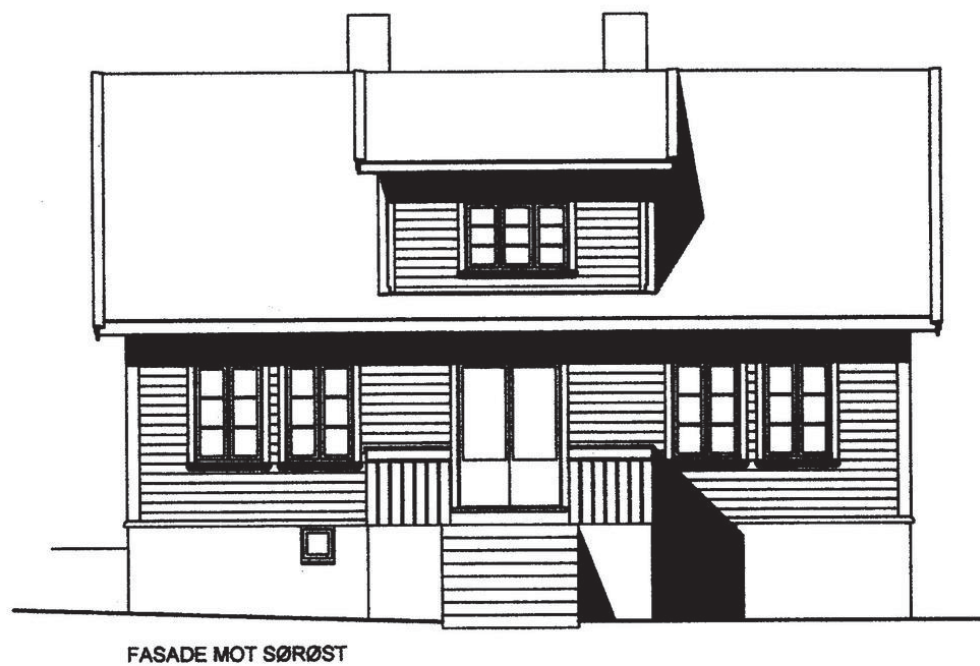
FASADE MOT NORDØST

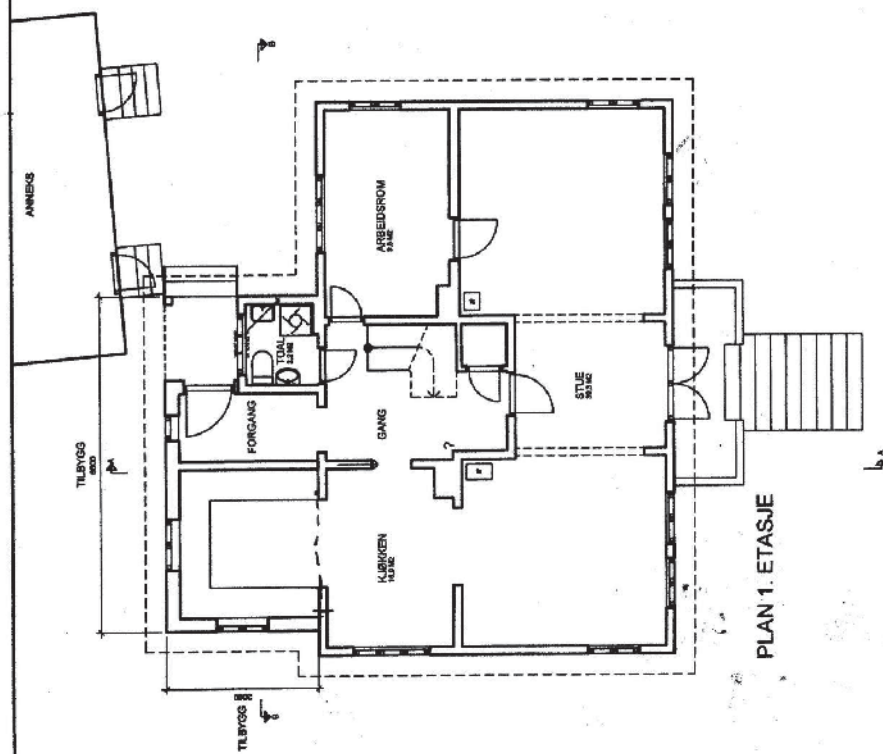


ASADE MOT NORDVEST

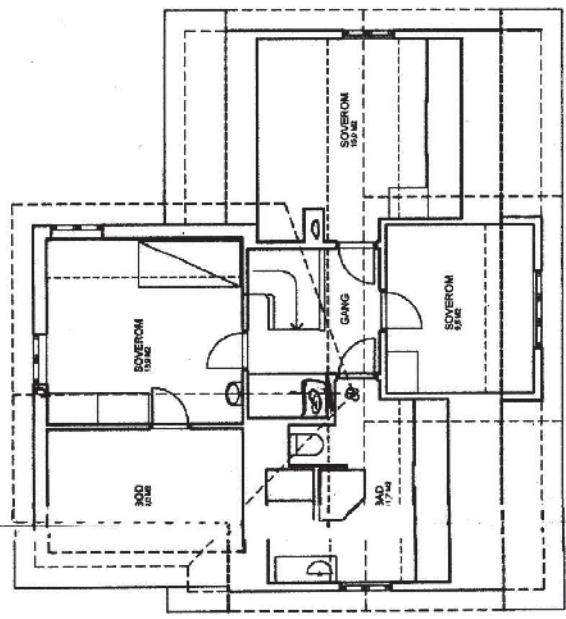
Rammesøknad

OPPDRAG:		
BOLIG HENRIKSEN		
Tibyg		
ARKITEKT:		
 STEINAR ROMEDAL AS SIVILARKITEKT MNAL		medlem av 
TLF: 38 01 85 80 FAX: 38 01 85 85 E-POST: strom@online.no ADRESSE: VÅGSSYD RINGVEI 100, 4621 KRISTIANSAND I		
TEGNET:	MAL:	TEGNING:
16.10.07	1:100	FASADER
KONTROLLERT DATO:	KONTROLLERT SIGN:	OPPDRAG NR. TEGNING NR. REVIS.
		997 04
FILNAVN: D:\PROSJEKTER\995\01.DWG		



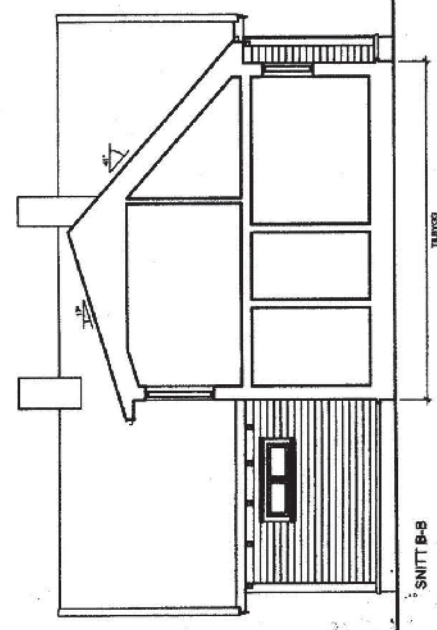


PLAN 1. ETASJE

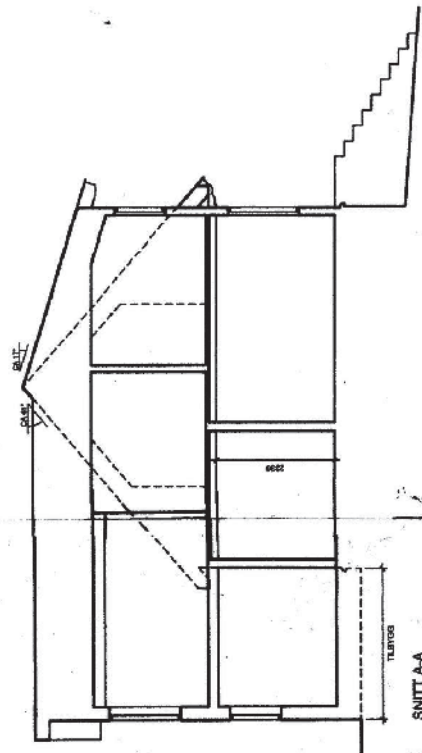


PLAN 2. ETASJE

MALESTOKK



SNITT B-B



SNITT A-A

Rammesøknad

OPPDRAG BOLIG HENRIKSEN Tby99		ARKITEKT STEINAR ROMEDAL AS SIVILARKITEKT MNAL TILBUDSBEHANDLINGSPROSJEKT ADRESSE: VÅGSTRASSE 10, 0651 KJELLERÅSEN		TEGNING PLANER OG SNITT OPPDRAG NR. 997 REVISJON 03	
TEGNET 16.10.07	MÅL 1:100	KONTROLLERT DATO 16.10.07	KONTROLLERT SIGN. 16.10.07	TEGNET 16.10.07	REVISJON 03
FRAVÆR: D:\PROJEKTER\997\DWG					



SØGNE KOMMUNE
Arealenheten

Knut Henriksen
Langenesveien 312
4640 SØGNE

Deres ref:

Vår ref:
2011/1126 -12091/2011

Saksbehandler:
Jan Inghard Thorsen

Arkivkode:
15/3

Dato:
18.04.2011

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2a (mindre tiltak på bebygd eiendom).

Saksnr:
231/11

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested: Langenesveien 312, 4640 SØGNE
Tiltakshaver: Knut Henriksen

Gnr/Bnr: 15/3
Adresse: Lnagenesveien 312, 4640
SØGNE

Tiltakets art: Oppføring av tilbygg til enebolig

Vedtak:

Tillatelsen omfatter oppføring av tilbygg til bolighus.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2a godkjennes søknaden, vedlagt tegning og situasjonskart, på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

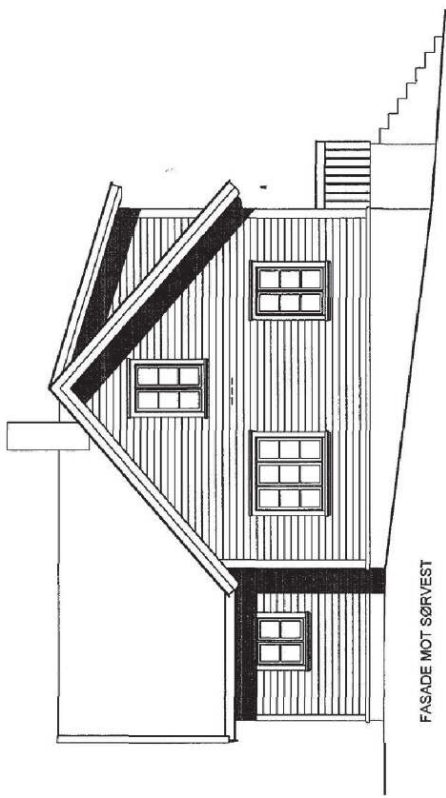
Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

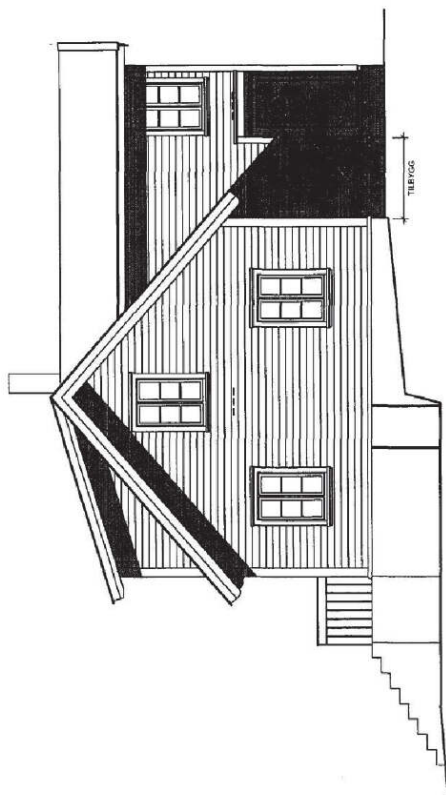
Hilsen

Dag Arntsen
plansjef

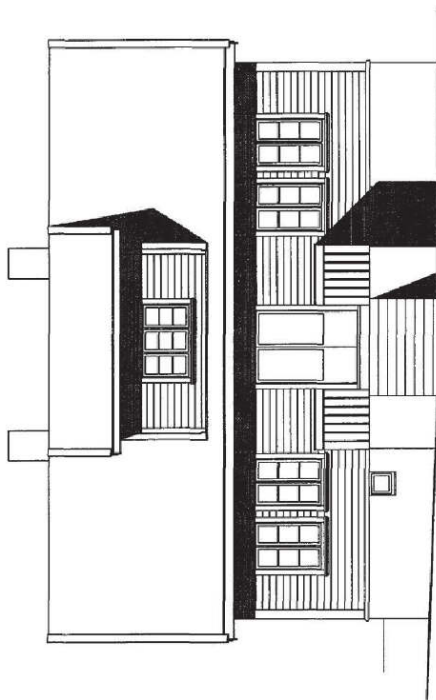
Jan Inghard Thorsen
byggesaksbehandler



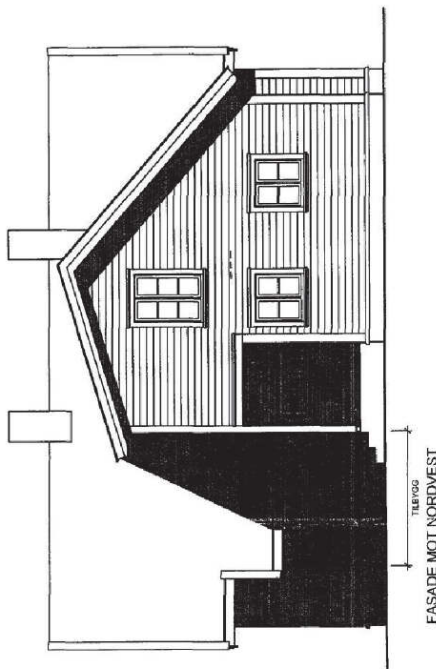
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRØST



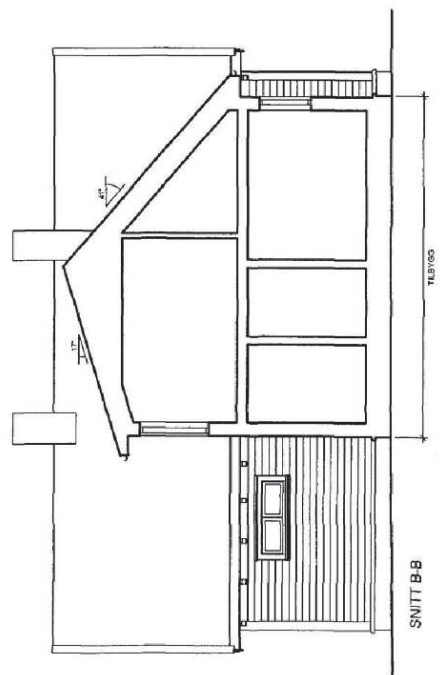
FASADE MOT NORDVEST

6/8-år 15/3
Langenesveien 312
4640 Søgne

Supplert tilbygg 22.03.11

BOLIG HENRIKSEN
Tilbygg

PROSJEKT STEINAR ROMEDAL AS SIVILARKITEKT MNAL PROSJEKTERING		TLF: 38 01 98 80 FAX: 38 01 98 85 E-POST: steinarromedal@romedal.no ADRESSE: VÅGSTAD RINGVEI 105, 4611 KRISTIANSTAD B	
TEGNET 16.10.07 1:100	TEGNING 997	OPPDRAGS NR. 997	REVISJON 04
KONTROLLERT DATO 16.10.07		KONTROLLERT AV 997	
FILNOMR. D:\PROSJEKTER\09601 DWG			





SØGNE KOMMUNE

Byggesak

Knut Henriksen

Langenesveien 312
4640 SØGNE

Tlf sentralbord: 38 05 55 55
Postboks 1051
4682 SØGNE
www.sogne.kommune.no
Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

DERES REF

VÅR REF.

DATO

Snr: 05/00047-2 Lnr: 2376/05 Ark: 15/3 /OAA

14.02.05

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86 A

Eiendom/byggested: Langenesveien 312

Gnr/bnr: 15/3

Tiltakshaver: Knut Henriksen

Adresse: Langenesveien 312,

Tiltakets art: Istandsetting av molo og montering av utriggere.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om istandsetting av molo og montering av utriggere datert 06.01.05, mottatt 10.01.05, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltak er ferdig gi underretning om dette til saksbehandler.

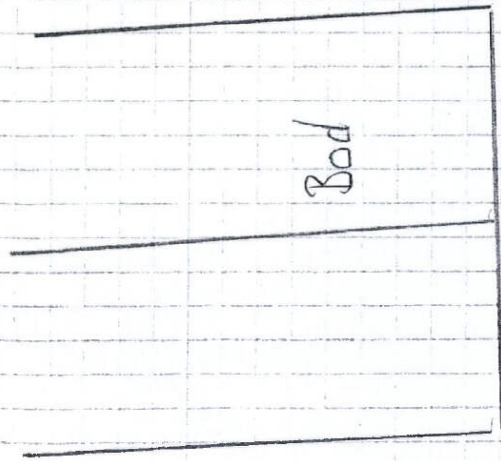
Behandlingsgebyr kr. 600,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

Med hilsen

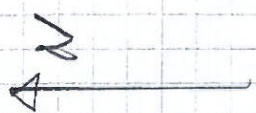

Anne Karen Birkeland
Enhetsleder


Odd Aaserød
saksbehandler

Saksbehandler: Odd Aaserød / Tlf.nr: 38 05 55 55



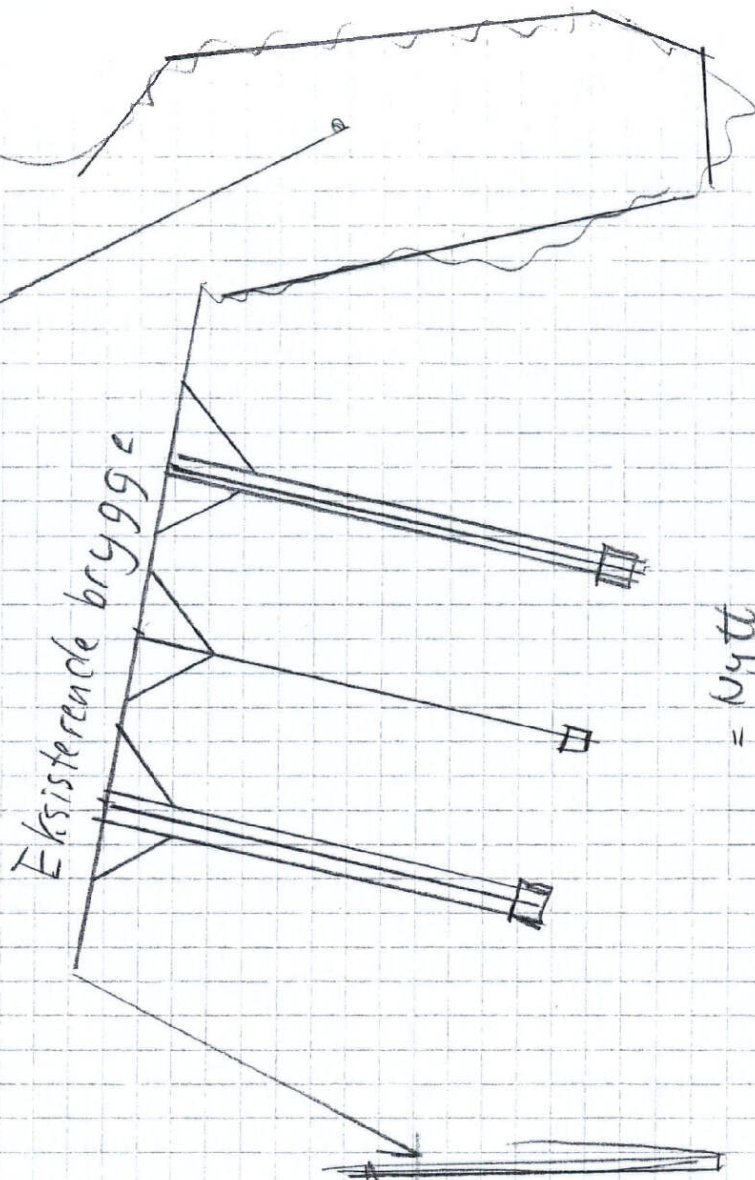
Bod



Fast dekke på eksisterende molo

Eksisterende brygge

Eksisterende brygge

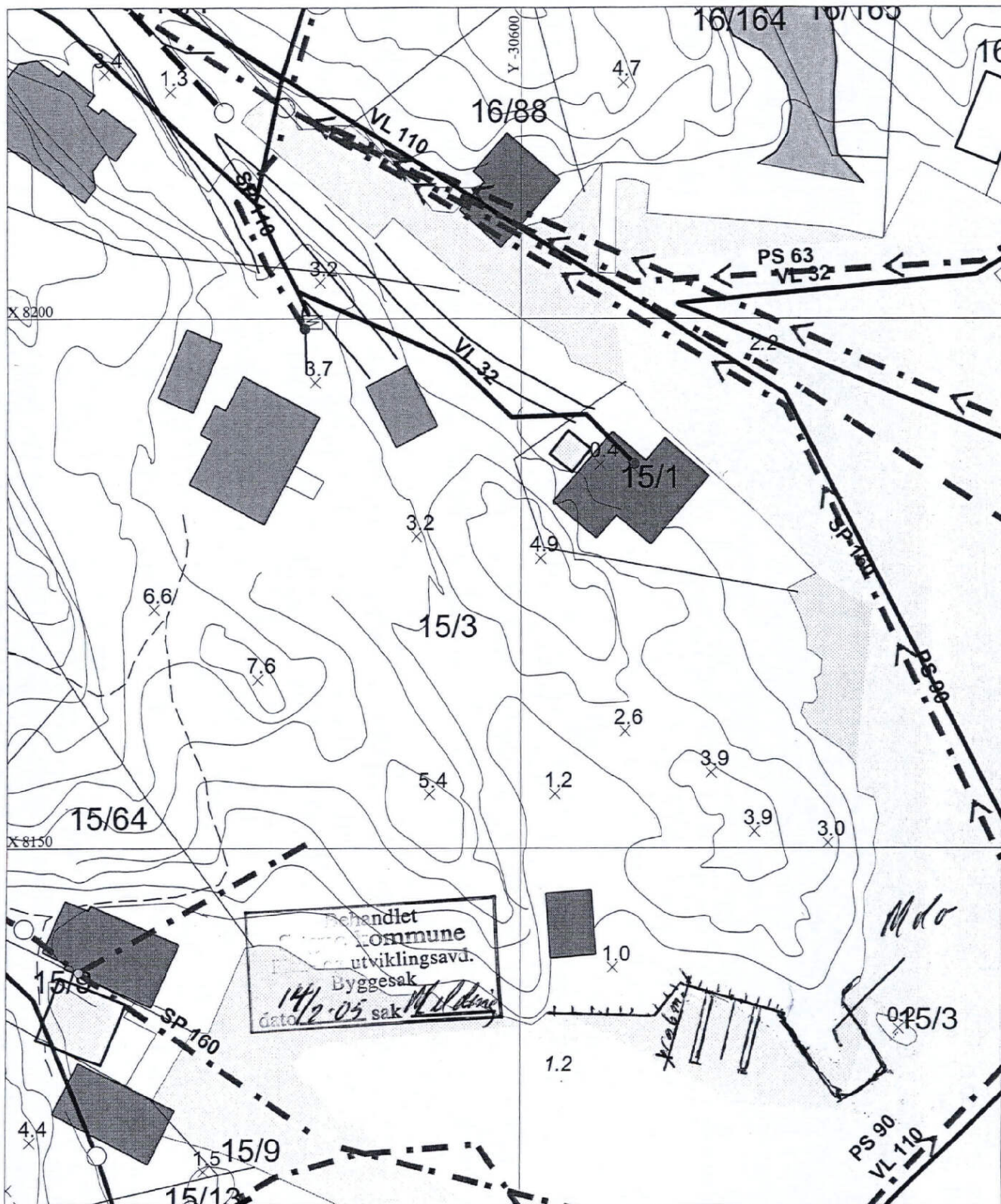


= nytt

Behandlet
Søgne kommune
Plan- og utviklingsavd.
Byggesak
dato 14.2.05
g.k.v. H. H. H. H.

SK050106 Langensveien 31A

M=1:100



Situasjonskart

Søgne kommune kan ikke garantere for riktigheten i kartet. Ansvarsheten må kontakte dersom spesifikk kartinformasjon ønskes.
Tlf: 38055555 fax: 38055521 mail: postmottak@sogne.kommune.no



N

bygg:

- Bolighus
- Sjøbu, naust etc.
- Frilidsbygg
- Kulturbbygg / offentlige bygg
- Landbruksbygg
- Garasje / uthus / anneks
- Industri- / kontor- / næringsbygg
- Bygningstype ukjent
- Annen bygning (tmk 5007)
- Bygg uten GAB-flate

terreng, vann m.m.:

- Høydekurve
- Tellekurve
- Bekk / liten elv
- Større bekk / elv
- Vann / sjø
- Annet gjerde
- Steingjerde
- Loddrett stietmur

eiendomsgrænser:

- Eiend.grænse - innmålt
- Eiend.grænse - ikke innmålt
- Eiend.grænse - generert fra veikant
- Eiend.grænse - ukjent forløp
- Fjellbolt (generelt)
- Jordbolt (generelt)
- Kors i fjell, kors i stein
- Byttestein, grenseørns
- (Teoretisk) grensemerke
- Tidl. grensepkt. / ukjent gr.pkt

vann- og avløp:

- Vann (VL)
- Overvann (OV)
- Spilvann (SP)
- Pumpeledn. sp.v.(PS)
- Kum
- Brannventil
- Pumpestasjon SP
- Pumpestasjon VL
- Gatesluk
- Sluk med sandf.

- Stengeventil
- Ulviser m/ventil
- Lufteventil
- Ulviser m/flens
- Søyleventil
- Utløpp
- Bekkeinntak
- Bekkeinn/hist

Søgne kommune

03/02/05

1:500

samferdsel:

- Off. og private veier
- Parkeringsplass
- Gang / sykkelst/fortau
- Sti
- Traktorveikjørevei medt
- Middeler / trafikkvei
- Grenseareal
- Fenderverk



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Knut Henriksen

Langenesveien 312
4640 Søgne

Deres ref:

Vår ref:
2007/128 -11942/2011

Saksbehandler:
Mette Erklev

Arkivkode:
15/3

Dato:
15.04.2011

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr:
227/11

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested: Langenesveien 312, 4640 Søgne

Tiltakshaver: Knut Henriksen

Søker: Byggfirma Rune Pedersen

Tiltakets art: Sjøbu og brygge

Gnr/Bnr: 15/3

Adresse: Langenesveien 312, 4640 Søgne

Adresse: Andøysløyfen 155, 4623
Kristiansand S

Bruksareal: 20 m²

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 99 og SAK 34.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

Mette Erklev
byggesaksbehandler

Kopi:

Byggfirma Rune Pedersen Andøysløyfen 155 4623 Kristiansand S
GIS-avdelingen, her

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Telefaks: 38055516
Direktenr:

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 964 967 091 MVA



SØGNE KOMMUNE
Arealenheten

Byggfirma Rune Pedersen

Andøysløyfen 155
4623 Kristiansand S

Deres ref:

Vår ref:
2007/128 -14/2008

Saksbehandler:
Solgunn Arnesen Stensli

Arkivkode:
15/3

Dato:
02.01.2008

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Saksnr:
1/08

Behandlet i:
Plansjefen

02.01.2008

Byggested: Langenesveien 312 - 4640 Søgne

Gnr/Bnr: 15/3

Tiltakshaver: Knut Henriksen

Adresse: Langenesveien 312, 4640 Søgne

Søker: NY: Byggfirma Rune Pedersen

Adresse: Andøysløyfen 155,
4623 Kristiansand S

Tiltakets art: Riving av gammel sjøbod og
oppføring av ny sjøbod til kombinert
bruk

Bruksareal: 20 m²

Vedtak:

Søknad om igangsettingstillatelse av 12.12.07 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 22.11.07 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder riving av gammel sjøbod og oppføring av ny sjøbod til kombinert bruk på GB 15/3.

Ansvarsretter er godkjent som vist i tabell i saksutredningen.

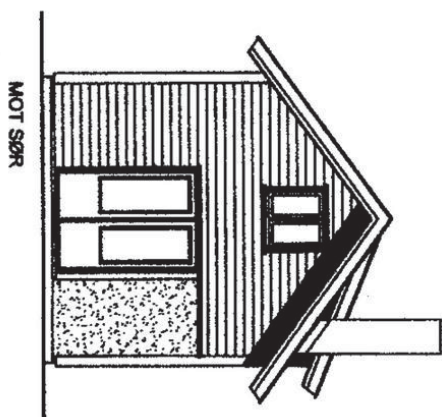
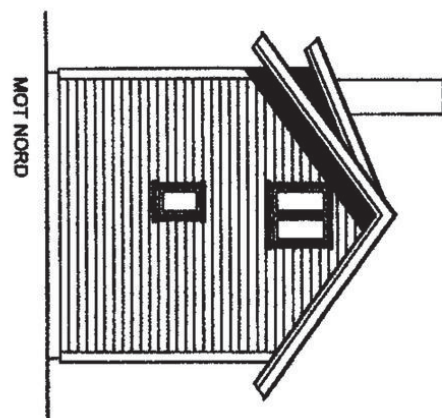
Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Hilsen

Atle Danielsen
fagleder byggesak

Solgunn Arnesen Stensli
Saksbehandler

77

[illegible]



Kristiansand
kommune

SCANWATT AS
Langenesveien 312
4643 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-23/02009-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.11.2023

Langenesveien 312 - 415/3 - dispensasjon og rammetillatelse - riving av anneks - nytt tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 415 / 3 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SCANWATT AS
Tiltakshaver: Knut Henriksen

Vedtak

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2023.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 30.06.2023 og 08.11.2023 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving av anneks, oppføring av tilbygg til bolig, samt oppføring av carport.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8; *Forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen*.

Det foreligger merknader til søknaden, merknader fra naboene anses ivaretatt.

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

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

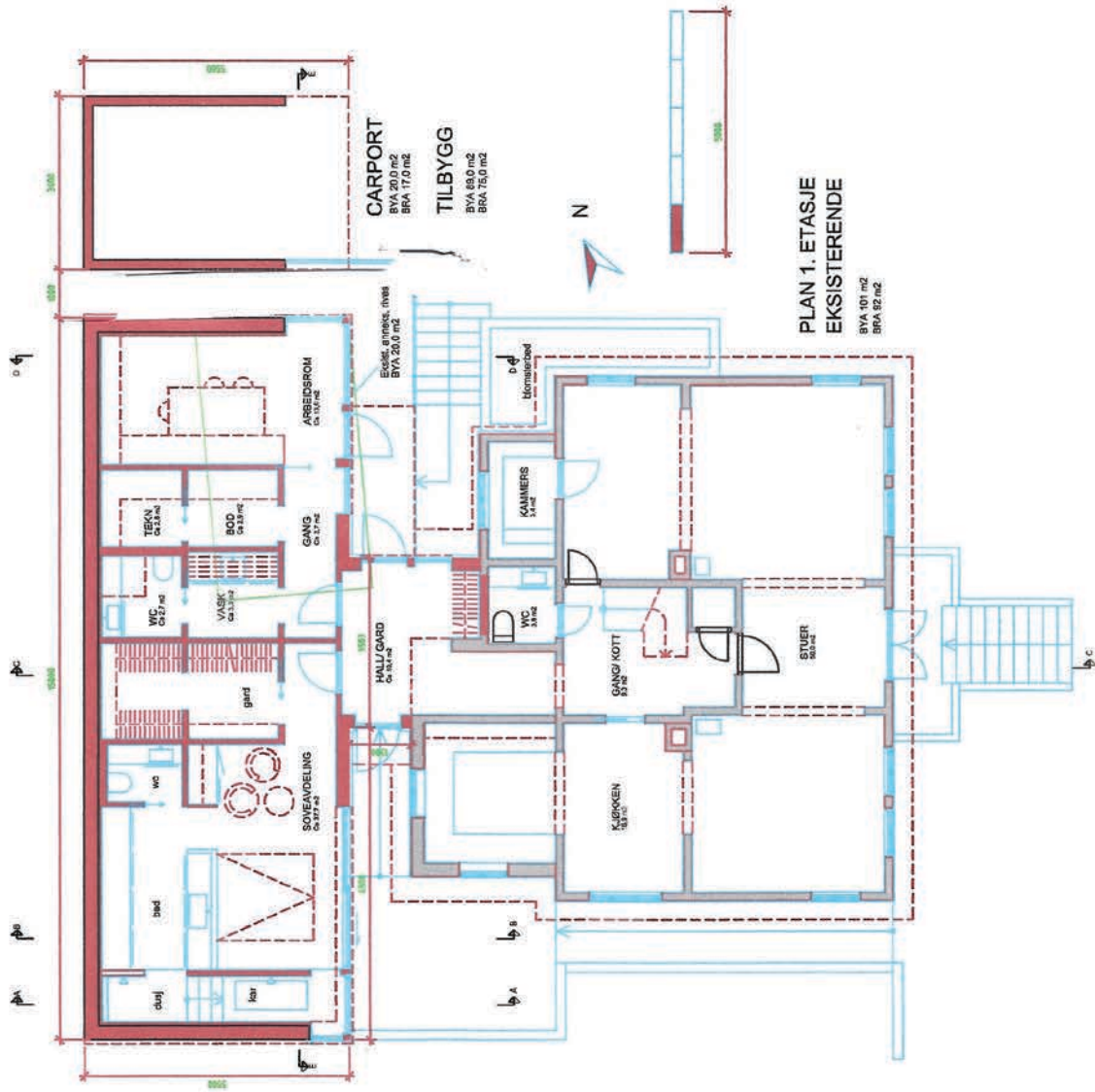
Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990338

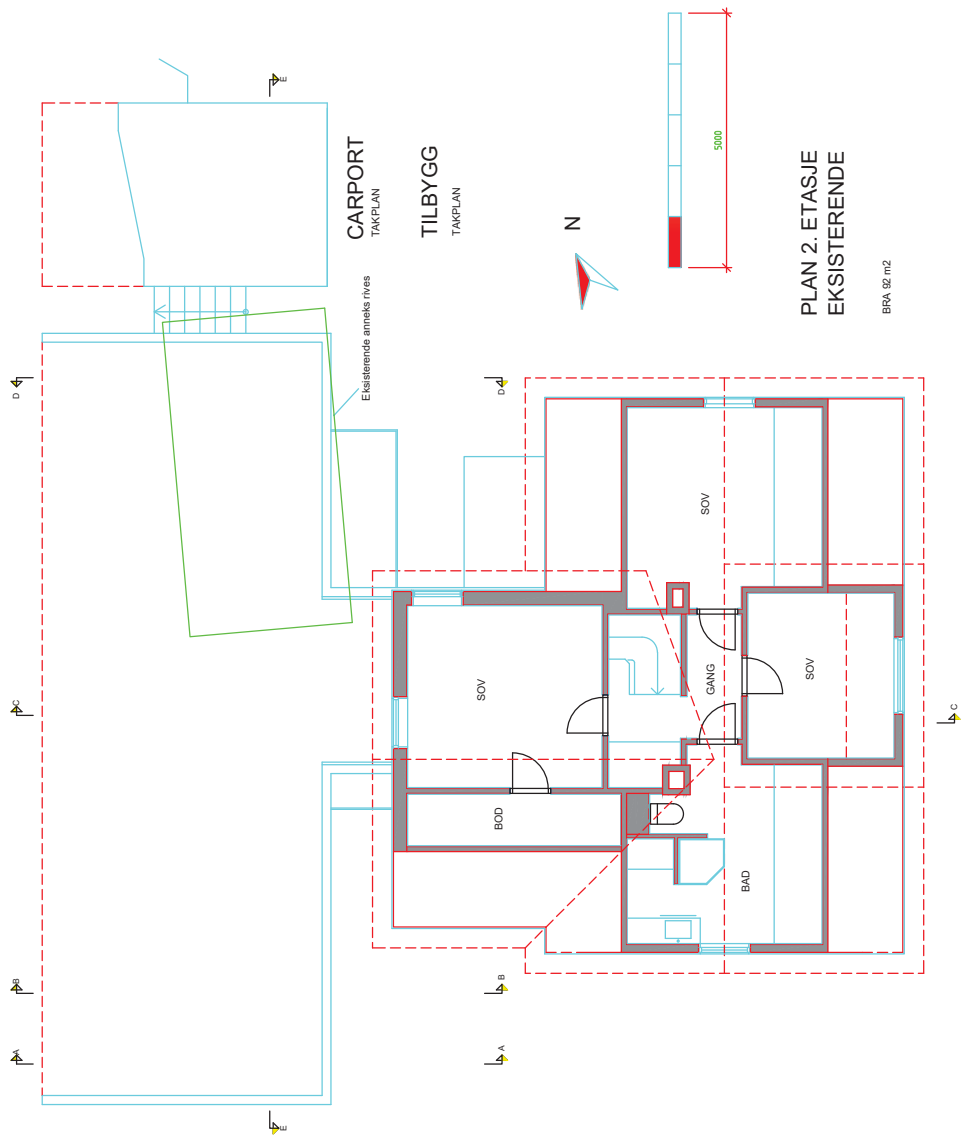
Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

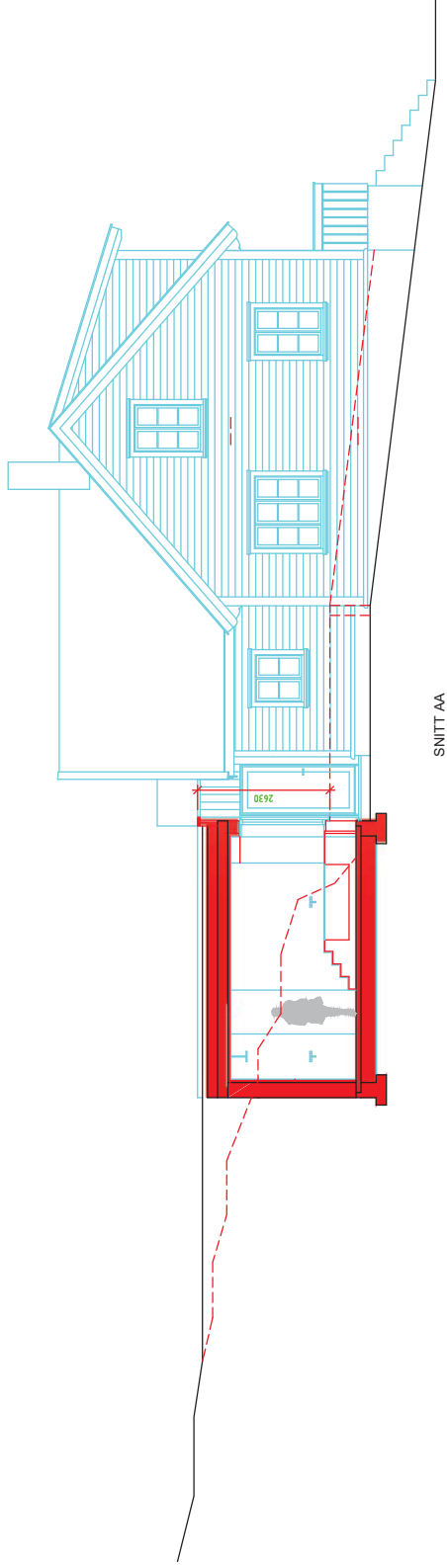
Org. nummer NO985713529



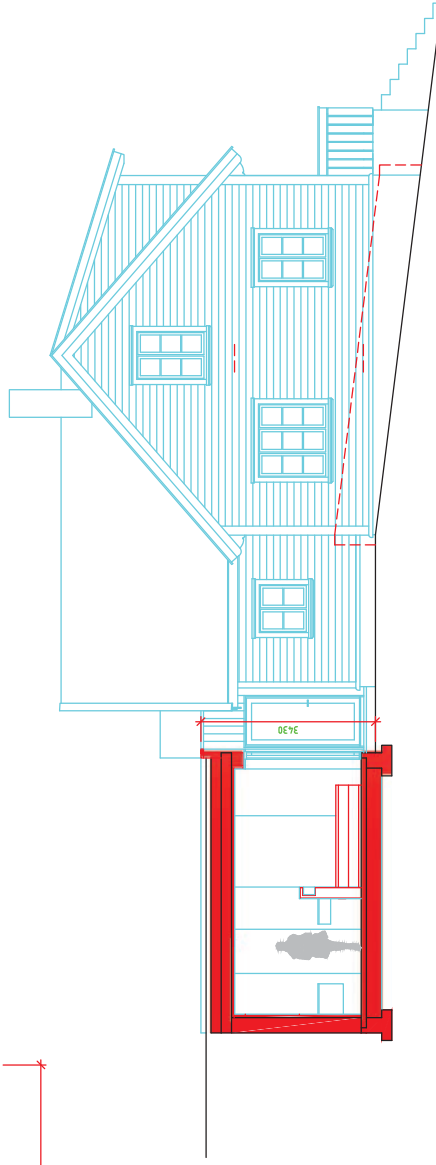
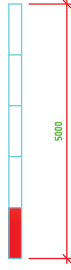
BYGGESAKKORT	
Prosjekt	Langenev 312 Tilbygg & carport
Utformet av	Hentiksen
Revisjon	Plan 1 eks
Skala	1:100
Dato	20.02.2023
NINA STOKSET NILSEN	
Arkitekt	



NINA	BYGGEMELDING
Prosjekt	Langenesv 312 Tilbygg & carport
Tilbygger	Henriksen
Fagning	Plan 2 etg/ Takplan
Skala	1:100
Dato	20.02.2023
sivilarkitekt NINA STOKSET NILSEN Hoborgsgate 11, 4014 Kristiansund Mobil 45454514	



SNITT AA



SNITT BB

Duså		BYGGEMELDING
Prosjekt	Langenesv 312 Tilbygg & carport	
Tilbygger	Henriksen	
Fagning	Snitt AA og BB	
Mål	1:100	
Dato	20.02.2023	
sivilarkitekt		
NINA STOKSET NILSEN		
Hoborgsgate 11, 4014 Kristiansund		
Mobil 45454514		

18. september 1958.

A17 - 71

Kartverket 3266 1958
Kristiansand byrett

Grensebeskrivelse.

Ved skylddelingsforretning avholdt den 26. september 1881, er utskilt en byggetomt der har gr.nr. 15 Søvik, br.nr. 3 Gårdnes av skyld ett ere i Søgne kommune. Da grensen rundt tomten er endel ufulstendig beskrevet og da de nedsatte grensestene delvis var bortkommet, blev der i 1936 i samråd med de tilstøtende naboer nedsatt jernbolter rundt tomten. Der blev dengang ikke foretatt noen ny grensebeskrivelse og eierne, ved søsteren ^{Anne Tomine} Mina Jørgensen Søvik, har derfor anmodet undertegnede om å foreta en ny beskrivelse av den gamle grense rundt gr.nr. 15, br.nr. 3, Søvik i Søgne. 3 jernbolter mot brnr. 6 og 9 er satt før 1936.

I henhold til ovenstående har vi idag foretatt befaring av tomten.

Tilstede ved forretningen var eierne ved søsteren og alle tilstøtende

naboer. Alle var enige i plasseringen av de nedsatte jernbolter.

Grensebeskrivelse.

Grensen for gr.nr. 15 Søvik, br.nr. 3 Gårdnes, utgår fra jernbolt ved sjøen i nordre kant av Søndre Søvik og går i nordlig retning oppover heien, først 15,40 m. til bolt, derpå 12,72 m. til do. videre 17,30 m. til do. og så 36,60 m. til bolt på en fjelltopp. Grensen løper her nordøstlig 7,80 m. til bolt på en fjellkant og går videre østover til bolt 8,60 m. derpå 22,80 m. til do. og videre omtrent i samme retning 21,90 m. til bolt på fjellet i søndre kant av Bryggeveien og fortsetter over denne 8,10 m. til bolt ved sjøen. Grensen går utover langs sjøen 12,50 m. til bolt og herfra Over veien i vest-sydvestlig retning 11,15 m. til bolt på fjellet, derpå i sydlig retning 8,86 m. til do. og derfra i østlig retning 18,20 m. til bolt ved sjøen i søndre ende av en stor stonbrygge og herfra syd- og vestover langs sjøen til utgangspunktet.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen i henhold til tidligere avgitt forsikring.

Søvik i Søgne 29/8 - 1957

Tønnes Aaraas.

Reinhard Førøid.

Marius Pettersen.

Anne Tomine (Mina) Jørgensen.
Medeier.

Rich. Magnusdal.

Con. S. Røinaas.

Jørgen Jørgensen

Inga Magnusdal.

Arne Jørgensen

Kathinka Jørgensen.





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Langenesveien 312

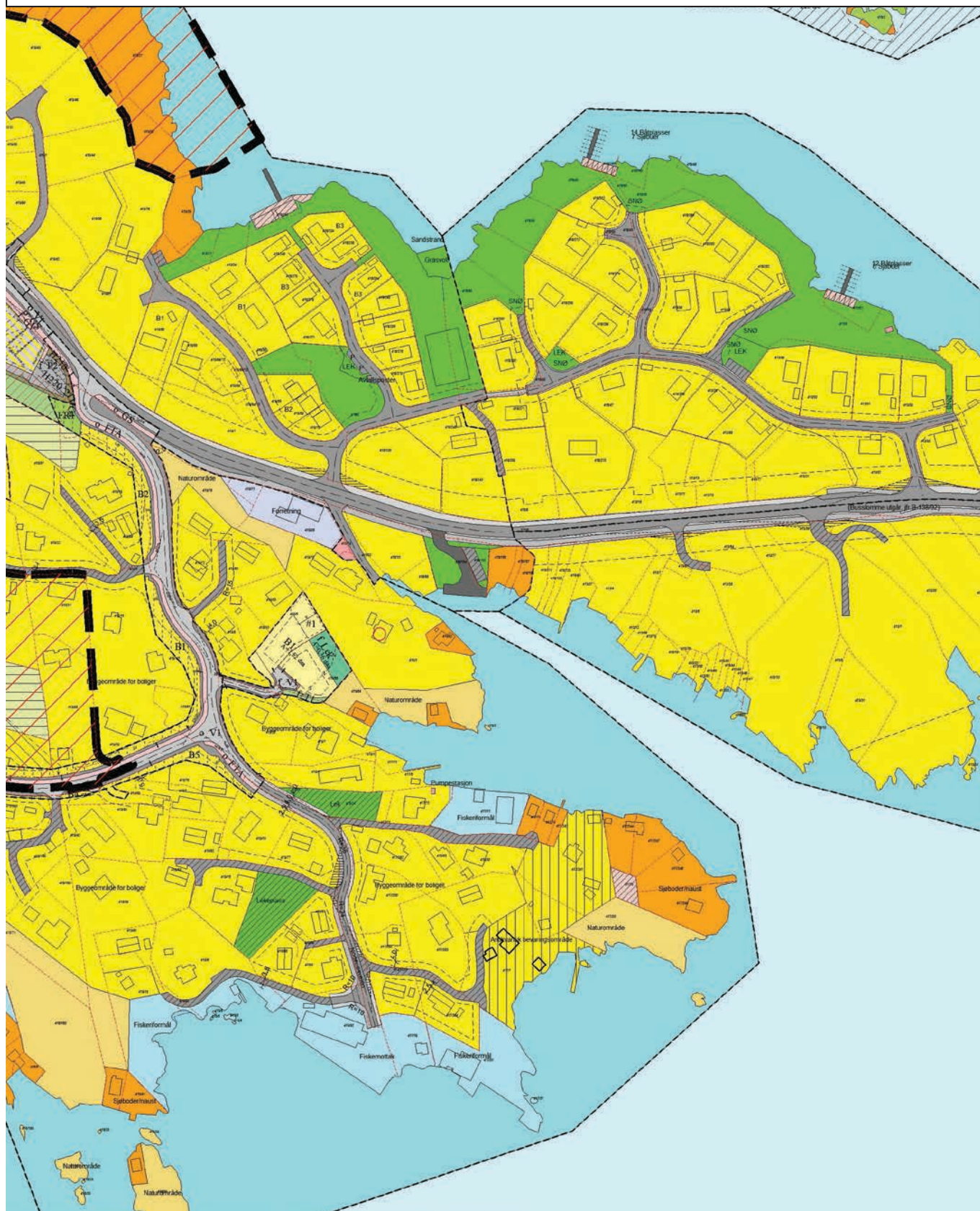
Dato: 10.02.2025

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser i tilknytting til reguleringsplan for Søvik/Nodenenes

– Langenes

Revidert av Søgne kommunestyret 22.10.2009, mindre vesentlig reg.endring gjort av plan- og miljøutvalget 22.04.2009 og 25.08.2010.

Reguleringsområdet omfatter følgende reguleringsformål:

Byggeområder:

- boliger (bestående/nye)
- Fritidshus
- Naust/sjøboder
- Forretninger
- Offentlig formål (barnehage/grendehus)

Trafikkområde:

- Vei

Spesialområder:

- Bygningsmiljø av kulturhistorisk verdi
- Kommunaltekniske anlegg
- Friluftsområde
- Fiskemottak/fiskeriformål
- Naturområde

Felles område:

- Felles adkomstvei
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal

§ 1. Rekkefølgekrav

Før nye boliger i Søvik/Nodenenes som har adkomst til Søvik/Nodenesveien og Pålsnesveien tillates, skal fortau fra RV456 (Nodenenesveien) og fram til reguleringsområde for Pålsnes, være ferdig opparbeidet. Fortau skal bygges slik reguleringsplanen for Søvik/Nodenenes viser for den aktuelle strekning.

Før det gis byggetillatelse for nye boliger i området som omfattes av eiendommene GB 15/8, 15, 16, 5, 26, 77, 14, 82, 83, skal opparbeidelse av lekeplass på GB 15/16 (Felles lekeområdet) være ferdigstilt.

§ 2. Boligområde

I området kan tillates oppført nye boliger som vist på planen.
Nye boliger gis en estetisk utforming som harmoniserer med bebyggelsen i strøket.
Bestående boliger gis rimelig muligheter for utvidelse.

For nye boliger gjelder:

- Bebyggelsen kan utføres som frittliggende boliger i inntil 2 etg. Høyde fra laveste golv til topp møne skal ikke overstige 8 meter.
- Hver bolig skal ha mulighet til for garasje med størrelse max. 40 m² for minst 1 bil samt 1 biloppstillingsplass. Hybelleilighet krever 1 biloppstillingsplass i tillegg.
- Garasje kan plasseres i nabogrense 2 m fra veggrunn parallelt med vei eller 5 m fra veggrunn vinkelrett på vei. Garasje skal anmeldes sammen med bolig.

For de 4 angitte boliger i nordre del av planområdet gjelder spesielt:

Boliger kan oppføres i 1 etg. Med takvinkel inntil 23 grader eventuelt med underetasje hvor forholdene ligger til rette for dette.

For øvrig som beskrevet for øvrige boliger.

§ 2. Bestående fritidseiendom

Bestående fritidseiendom opprettholdes og gis mulighet for mindre utvidelse.

Hvor forholdene ligger til rette for dette kan bestående fritidseiendom kunne konverteres til helårsbolig.

§ 3. Sjøbod/Naust

Bestående sjøboder / naust opprettholdes. Det tillates innredning til kombinasjonsbruk sjøbod/naust/fritidsopphold. I angitte byggeområder kan mot sjøen på tidligere ubebygde tomterføres opp sjøboder/naust i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer. Eksisterende bygg kan ikke utvides utover det areal som er angitt i kommunens vedtatte retningslinjer.

§ 4. Offentlig formål (Barnehage/grendehus)

Det angitte offentlige formål skal benyttes til barnehage/grendehus.

§ 5. Trafikkområdet

Når ny adkomstvei til forretning på GB 15/12 blir opparbeidet, må nåværende avkjørsel samtidig stenges.

Avkjørsel fra riks- og fylkesveier må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler fra Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

§ 6. Spesialområder.

a)

Bygningsmiljø av kulturhistorisk verdi skal bevares. Ombygging, tilbygging, eventuelt nyoppføring kan bare tillates når det utføres i harmoni med eldre bebyggelse.

Byggemeldinger innenfor bevaringsområdet skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før saken behandles administrativt.

b)

I frisisiktsoner skal det være friskt fra 0,5 m over veibane.

c)

Kommunaltekniske anlegg.

Området avsettes til kommunal pumpestasjon.

d)

Friluftsområde.

Friluftsområdet kan brukes av allmennheten i henhold til frilufslovens bestemmelser.

I friluftsområdet som strekker seg fra Pålunesveien og nordover kan det opparbeides gangvei i grøntdraget.

e)

Fiskemottak.

I området kan tillates oppført bygg og anlegg i forbindelse med fiskemottak samt reparasjons- og serviceverksteder for samme. Bebyggelse skal ikke overstige 2 etasje.

I 2 etasje kan det innredes til kontorer, lager og lignende. Bebyggelsen må gis en harmonisk form og dimensjon i forhold til omgivelsene.

f)

Fiskeriformål

Med fiskeriformål mener bygninger og tiltak i forbindelse med utøvelse av fiske for manntalsførte fiskere med merkeregistrerte fartøyer. I området tillates oppført nødvendig bryggeanlegg og sjøbu for utøvelse av privat fiskevirksomhet

For bygning merket A og B tillates 2 andre etasje innredet til boligformål. (endret)

g)

Naturområder.

Med naturområder menes privat eid området hvor det ikke skal kunne tillates bebyggelse.

§ 7. Fellesområder.

- a) Fellesadkomst: Gjelder eiendommer i tilknytting til disse.
- b) Felles lekeområdet: Gjelder eiendommer i tilknytting til dette.

§ 8. Fellesbestemmelser

- a) For å ivareta framtidige fiskeriinteresser i planområdet vil plan-/og økonomiutvalget ved konkrete søknader til fiskeriformål være villig til å vurdere om mindre parseller av andre arealer, bortsett fra naturområder, vil kunne omreguleres til fiskeriformål.
- b) Skjæringer og fyllinger for fortau, og utbedring av fylkesvei, skal kunne anlegges på tilstøtende areal/tomtegrunn.
- c) Hvis arealer som i dag brukes til lek av barn blir nedbygd, må det skaffes erstatningsarealer.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt byggevedtektene i Søgne kommune.

§ 10.

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

§ 11.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner foreligger, tillates av planmyndigheten.

Vedtatt av Søgne bygningsråd den 15.08.95

Rettet av plan/økonomiutvalget den 24.04.96, 09.10.96, 11.06.97, 08.10.97 og 14.01.98.

Vedtatt (Egengodkjent) av Søgne kommunestyret den 05.02.1998

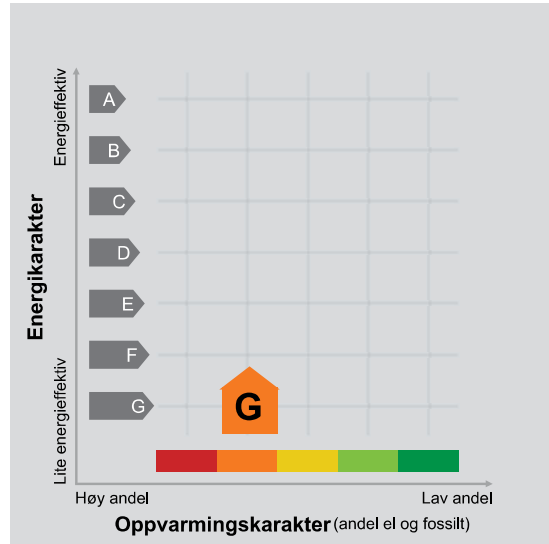
Anne Berit Andersen
Ordfører

Rettet /endret av kommunestyret 09.09.1999 sak 044/99

For bygning merket B: Vedtatt av planutvalget 15.10.2003 sak. 283/03.

ENERGIATTEST

Adresse	Langenesveien 312
Postnummer	4643
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	415
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140574368
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-90728
Dato	12.03.2025



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.

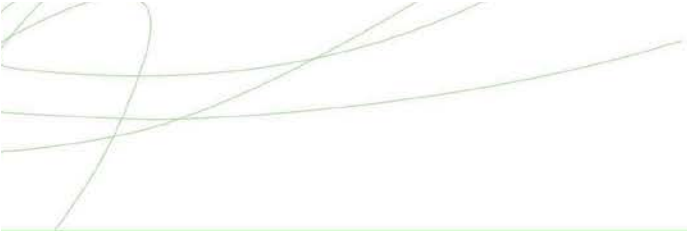
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 23 758 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

22 433 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved



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)

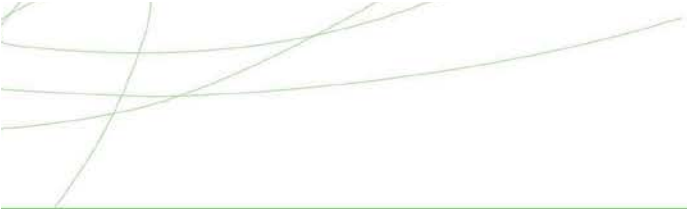
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tidsstyring av elektrisk luftvarme**

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1882
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 150
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

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: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Notater

[illegible]



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



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, 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 eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Langenesveien 312, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **90 02 00 59**

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