

Ausviga 68

Ausviga / Søgne



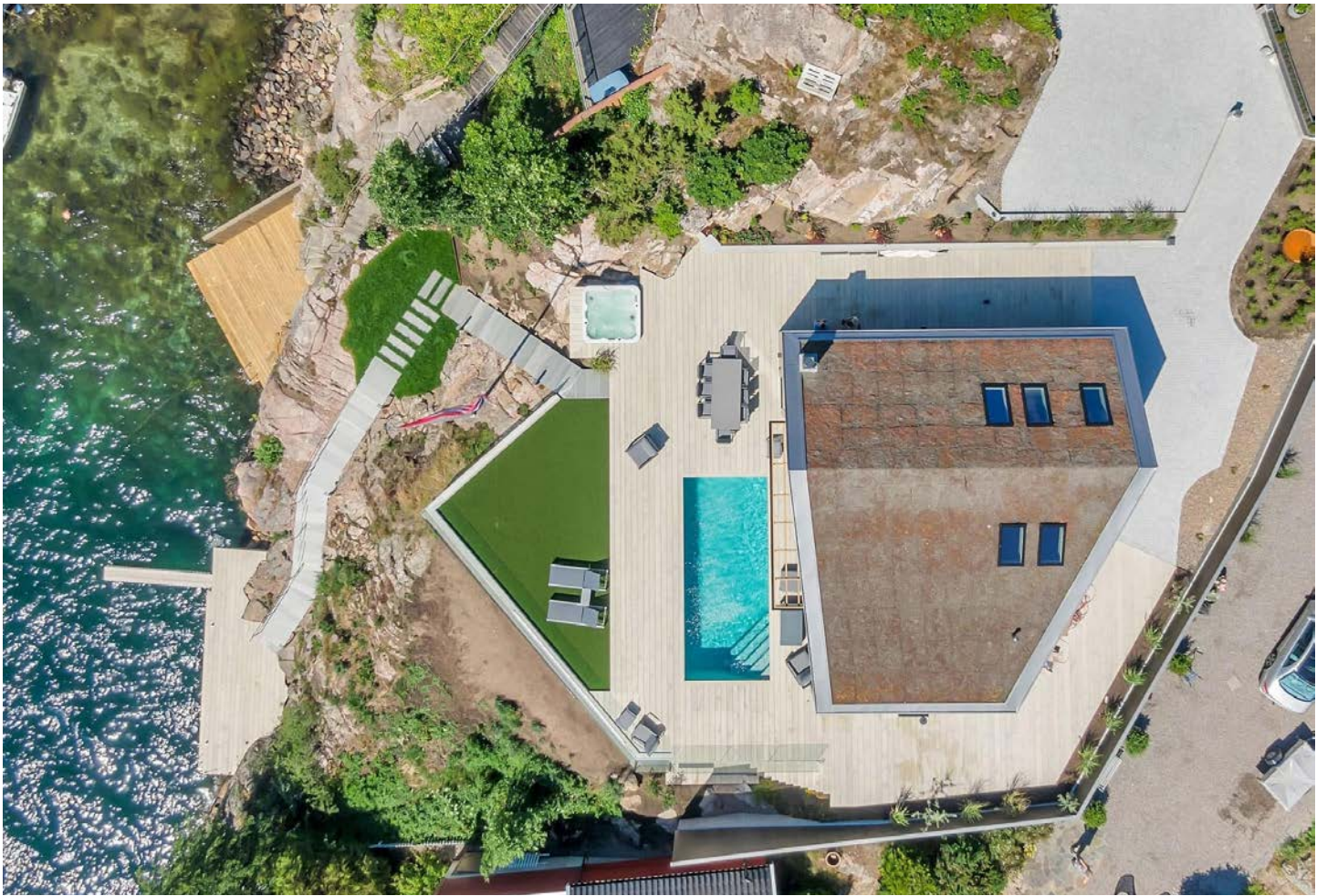
Prisantydning: **kr 17 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Brosteinsbelagt inngangsparti med plass til flere biler og med el lader.



En arkitektonisk perle i Søgneskjærgården

Unik, eksklusiv, arkitekttegnet hytte med egen brygge, oppvarmet basseng, jacuzzi, solrikt og fantastisk sjøutsikt!

OMRÅDE

Ausviga / Søgne

ADRESSE

Ausviga 68, 4641 SØGNE

Prisantydning

kr 17 900 000,-

Omkostninger: **kr 464 500,-**

Totalpris: **kr 18 364 500,-**

Kommunale avgifter: **kr 6 463,- per år**

Eiendomskatt: **kr 20 540,-**



BRA-i: 95 m²
BRA Total: 95 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2022
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 876.1 m²

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

AUSVIGA 68

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 430, bruksnummer 47 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 198 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, stue/kjøkken m/trapp, soverom, bad v/stue, soverom 2, soverom 3, bad v/ entré.

2. etasje

BRA-i: 11 m² Trapperom/hems, bod, TV-stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

198 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.

Ikke målbare arealer

Innredet rom i 2. etasje er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Svømmebasseng og jacuzzi er ikke trukket ut fra areal på terrasse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Stor bod i 2. etasje er omgjort til TV-stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

876.1 m²

Beliggenhet

Flott fritidseiendom attraktivt beliggende ved sjøen i Ausviga hyttefelt i Søgne kommune. Det er kort vei til Søgne sentrum, Trysnes brygge og Høllen Brygge. Kristiansand by og Mandal ligger ca. 20 km unna. Med bebyggelse både oppe på et høydedrag og brygge nede ved vannet nyter man virkelig godt av utsikten

over den flotte Søgne-skjærgården.

Adkomst

Se vedlagt kart på høyre side i Finn-annonsen.

Ved avkjøringen/stedsskiltet Lund i Søgne tar du av fra E 39. Ta Leireveien mot Trysnes. Avkjøring til venstre etter 2 km til Ausviga. Ta av ved postkassene (etter 300 meter) til venstre inn grusveien. Kjør grusveien ned mot sjøen.

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmeglere ved Kristian Lossius har helsen av å ønske deg velkommen til Ausviga 68.

Unik, eksklusiv, arkitekttegnet hytte med egen brygge, oppvarmet basseng, jacuzzi, solrikt og fantastisk sjøutsikt!

Planløsning:

1. etg.: Innbydende flislagt gang/entré med skyvedørsgarderobe. Integrert, plassbygget vinskap i entré mot stue. Spiler i tak. Varme i gulv. Flislagt bad med dusjhjørne med takdusj, vegghengt toalett og servant med underskuffer. Varme i gulv. Soverom 1. soverom 2. Romslig stue med plass til spisebord og sofagruppe. Koselig peis ovn samt utgang til solrik terrasse i accoya og badebasseng. Nydelig sjøutsikt. Stuen er åpen mot lekkert kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer som Bora platetopp, ovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap/frys. Hovedsoverom med plassbygget skyvedør. Fra stue og hovedsoverom er det inngang til hovedbad med dusjhjørne med takdusj, servant med underskuffer, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.

2. etg.: Hemsløsning, bod innredet som tv-stue med glassvegg mot stue, samt en innredet bod. Lekkert påkostet fasade med accoya kledning og terrassebord. Oppvarmet basseng og jacuzzi samt en utedusj. Skiferbelagt trapp med belysning med smijerns rekkverk ned til brygge i accoya. Plass til flere båter. Opplegg til vann på brygge.

Brosteinsbelagt inngangsparti med plass til flere biler og med el lader.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Arild Grundetjern den 21.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (21.09.2023). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

"Fritidsboligen er bygd i 2022 og holder en svært høy standard og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Innvendig er det etablert fall til gulvsluk på begge bad, se romskjema for utfyllende opplysninger. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand. BORA induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte

el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet Røropplegget ligger rør i rør, kontrollskap for røropplegget er montert i sidekott i 2. etasje hvor også innvendig stoppekran står montert. Ved og elektrisk til oppvarming, brannplate anbefales montert på gulv ved peis. Systemair boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Svømmebasseng, jacuzzi og bryggeanlegg ble ikke vurdert under befaringen. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig > Utvendige trapper. Det er ikke montert rekkverk.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold. Brannslukningsapparat er montert. Røykvarslere er ikke montert.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Innvendig > Radon. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Innvendig > Pipe og ildsted. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad v/stue. Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad v/stue. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad v/entrè. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: integrerte hvitevarer.

Parkering

Brosteinsbelagt inngangsparti med plass til flere biler og med el-lader.

Diverse

Det fremkommer av tinglyst avtale (dagboknr. 88842) at høy levegg er satt opp i hele grensen mellom Ausviga 68 og 70. Leveggen eies i sin helhet av Ausviga 68. Eier av Ausviga 70 har rett til å kle inne veggen på sin side, samt evt. henge opp blomster på stolper om dette er ønskelig. Eier av Ausviga 70 har tilsvarende rett til å etablere tilsvarende levegg i eiendomsgrensen mellom Ausviga 68 og 70.

Systemair boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk til oppvarming, brannplate anbefales montert på gulv ved peis. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 6 463

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 1682. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 20 540

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Info formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi for 2022 i Skatteetatens register. Formuesverdien er trolig ikke fastsatt. Det fremkommer av Skatteetatens nettsider at ved første gangs verdsetting skal man fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt.

Formuesverdien var kr 4 000 000 for år 2021, før hytta ble oppført.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 12286. Tinglyst: 02.07.2004. Bestemmelse om veg. Denne eiendommen gir veirett til gnr. 30 bnr. 48, 41 og 9 for all fremtid langs opparbeidet sti til sine respektive hytter.

Dagboknr.: 88842. Tinglyst: 25.01.2023. Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om levegg. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

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

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr.: 7823. Tinglyst: 18.07.1991. Bestemmelse om veg. Eier av denne eiendommen har veirett over gnr. 30 bnr. 10.

Dagboknr.: 20346. Tinglyst: 25.11.1994. Best. om garasje/parkering. Gnr. 30 bnr. 43 og gnr. 30 bnr. 26 gir denne eiendommen bruksrett til en parkeringsplass hver. Rettigheten med kartskisse er vedlagt i salgsoppgave.

Dagboknr.: 12737. Tinglyst: 22.08.1996. Best. om adkomstrett. Eier av denne eiendommen skal ha uhindret adkomst til parkeringsplass i østre hjørne av tomten til gnr. 30 bnr. 43.

Dagboknr.: 12286. Tinglyst: 02.07.2004. Bestemmelse om veg. Gnr. 30 bnr. 41 gir eier av denne eiendommen veirett for all fremtid langs opparbeidet sti for tilgang til baksiden av sin hytte.

Dagboknr.: 88842. Tinglyst: 25.01.2023. Bestemmelse om vann/kloakk. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på fritidsbolig, basseng og utomhusanlegg datert 17.06.2022. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Soverom/stue i 2.etg. er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som bod og åpen hems, og 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 byggetillatelse på brygge datert 09.04.1997. Søknaden gjelder en liten brygge, laget i tre og som vil komme ut på en dimensjon ca. 3-4 m. lang og ca. 2,5 m. bredde. Det er i etterkant søkt om utvidelse av eksisterende brygge. Dette ble avslått av kommunen 05.11.2019. Det fremkommer i avslaget at brygga er i dag ca. 7 m² større enn godkjent brygge fra 1997. En slik utvidelse anses å være i tråd med mindre tiltak som kan unntas søknadsplikt. Administrasjonen vurderer at eksisterende brygge kan anses som godkjent uten videre søknad om tiltak. Eksisterende brygge kan dermed rehabiliteres/vedlikeholdes på vanlig måte. Brygga er siden den tid blitt utvidet ytterligere, med ca. en meter ut til siden. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak med brygga er kjøpers risiko og ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.06.2022.

Vei, vann og avløp

Privat vann og avløp. Eiendommen er koblet til privat vann- og avløpsledning som er etablert av og over Ausviga 70, med en tilkobling. Vedlikehold av spillvannsledning fordeles likt mellom Ausviga 68 og 70. Det etablerte bassenget kan ikke tømmes via avløpssystemet. Vedlikehold av vannledning fordeles med 25% hver av Ausviga 68, 70, 72 og 74. Til dekning av strømforbruk på varmekabel betaler denne eiendommen et fast årlig beløp på kr. 1500,- 01.06. hvert år. Beløpet kan reguleres i takt med økte strømkostnader. Dette fremkommer av tinglyst avtale om avtale (dagboknr. 88842).

Selger opplyser at det er private vann- og avløpsrør frem til kommunalt/offentlig nett. Eiendommen har egen, nyere pumpepum.

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommer. Det foreligger tinglyst veirett over gnr. 430 bnr. 41, samt over gnr. 430 bnr. 10.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og tilhører reguleringsplan for "Del av gnr. 30, bnr. 9, 10, 26 m.fl. Ausviga" (19900201-2) datert 01.02.1990. 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 eiendommene i 100-metersbeltet. All utvikling, herunder terrengendringer, bygging m.m. er søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 17 900 000

Totalpris

Kr 18 364 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 447 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 464 500,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 0,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 195 450,- inkl. mva.

Selger

Ole Martin Årst
Elin Veronika Årst

Oppdragsanvarlig

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Henrik Lossius
Eiendomsmegler
henrik.lossius@sormegleren.no
Tlf: 476 00 602

Ansvarlig megler

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

08.05.2024



En unik, eksklusiv, arkitekttegnet hytte med egen brygge, oppvarmet basseng, jacuzzi, solrikt og fantastisk sjøutsikt!



Romslig stue åpen mot flott kjøkken. Raus takhøyde med utgang til terrasse via folledør.



Stue med trapp opp til hems.



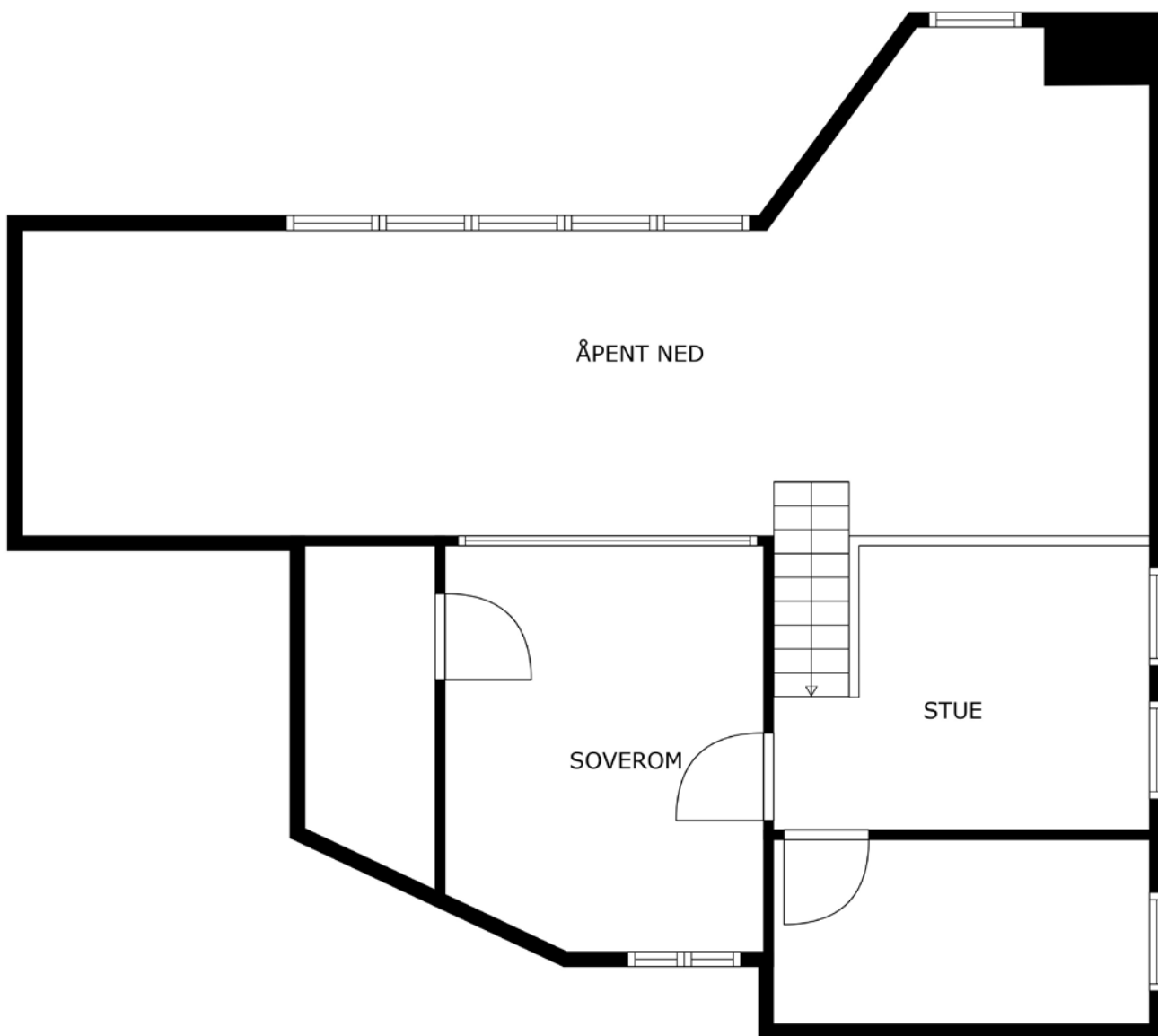
Nydelig sjøutsikt med sol fra morgen til kveld



Lekker påkostet fasade med accoya kledning og terrassebord.



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

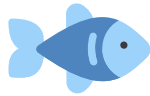


PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Ausviga 68

Avstand til sjø

27 m



Offentlig transport

Kristiansand Kjevik	33 min	
Tangvall	7 min	
Totalt 14 ulike linjer		
Nodeland stasjon	14 min	
Linje F5		
Kristiansand stasjon	18 min	
Linje F5		
Verftet Ny-Hellesund	4.4 km	
Linje 92		

Avstand til byer

Kristiansand	21 min	
Mandal	24 min	
Arendal	1 t 6 min	
Stavanger	3 t 7 min	

Ladepunkt for el-bil

Park and ride Tangvall, Søgne	7 min	
Extra Tangvall	7 min	

Havner i området



- Høllen småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Åros Feriesenter
- Hundsøya småbåtsbrygge
- Trysnes småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Helgøya brygge

Aktiviteter

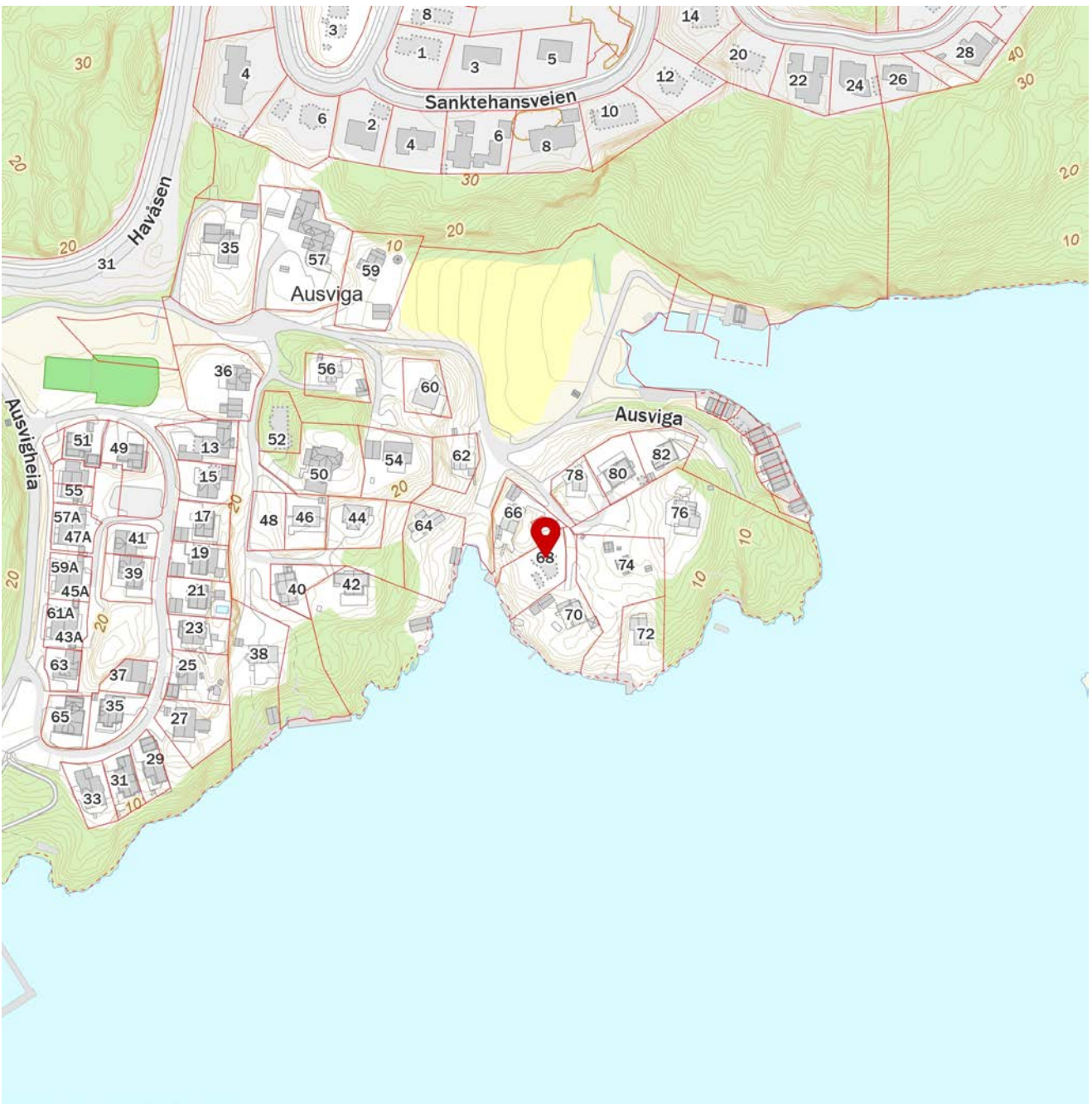
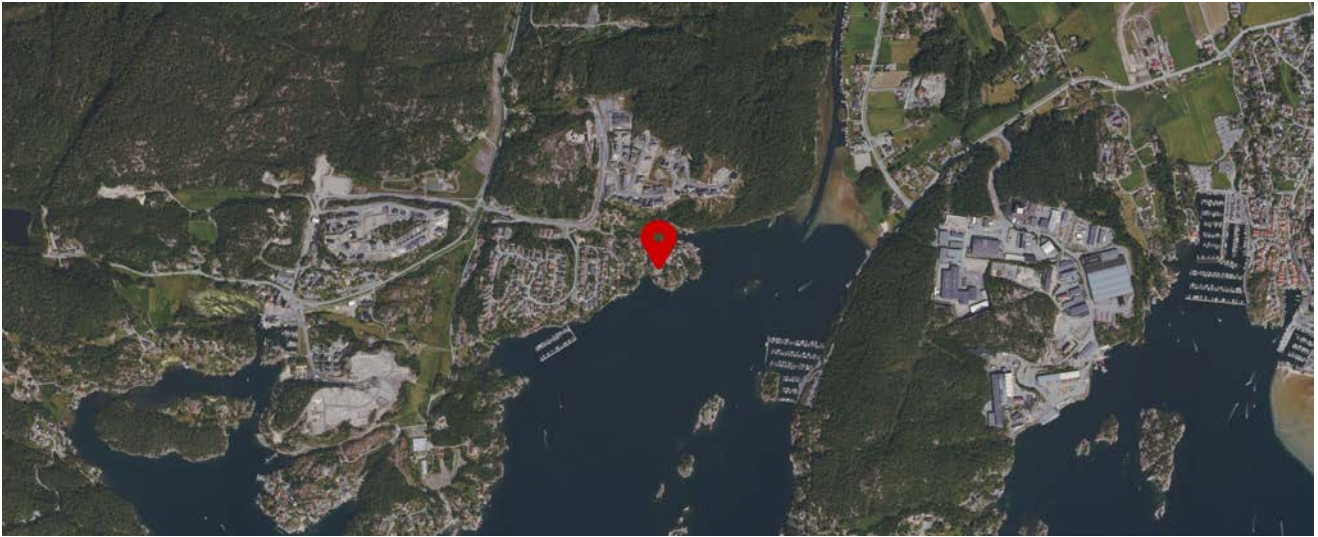
Trysnes Marina/Fiske	9 min	
Høllesanden badeplass	10 min	
Åros Ridesenter	10 min	
Årossanden badeplass	11 min	
Badestrand/Saltvannsbasseng	11 min	
Villkatt Gokarting - innendørs	15 min	
Hannevika bowling	15 min	
Leo's Lekeland	18 min	

Sport

Ausvigheia ballbinge	5 min	
Ballspill		
0.4 km		
Samfundets skoles gymsal	22 min	
Aktivitetshall, ballspill		
1.6 km		
Family Sports Club Søgne	7 min	
Fresh Fitness Søgne	8 min	

Dagligvare

Coop Extra Lunde	5 min	
Coop Mega Søgne	7 min	
Post i butikk	5.1 km	



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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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

Ausviga 68, 4641 SØGNE

21 Mar 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ausviga 68	Ausviga 68	

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?

Juni 2022

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.

April 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Årst, Ole Martin

Medselger

Årst, Elin Veronika

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93480710

Egenerklærings skjema

Name

Årst, Ole Martin

Date

2024-03-21

Name

Årst, Elin Veronika

Date

2024-03-21

Identification

 Årst, Ole Martin

Identification

 Årst, Elin Veronika



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Årst, Ole Martin

21/03-2024

BANKID

Årst, Elin Veronika

12:13:43

BANKID

21/03-2024

21:43:52

Tilstandsrapport

📍 Ausviga 68, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 430, bnr. 47

Areal (BRA): Fritidsbolig 95 m²



Befaringsdato: 21.09.2023

Rapportdato: 21.03.2024

Oppdragsnr.: 18128-1623

Referansenummer: YL7131

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er bygd i 2022 og holder en svært høy standard og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Innvendig er det etablert fall til gulvsluk på begge bad, se romskjema for utfyllende opplysninger. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand. BORA induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 5 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørproplegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørproplegget er montert i sidekott i 2. etasje hvor også innvendig stoppekran står montert. Ved og elektrisk til oppvarming, brannplate anbefales montert på gulv ved peis. Systemair boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Svømmebasseng, jacuzzi og bryggeanlegg ble ikke vurdert under befaringen.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	84	0	0	84
2. etasje	11	0	0	11
Sum	95	0	0	
Sum BRA	95			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

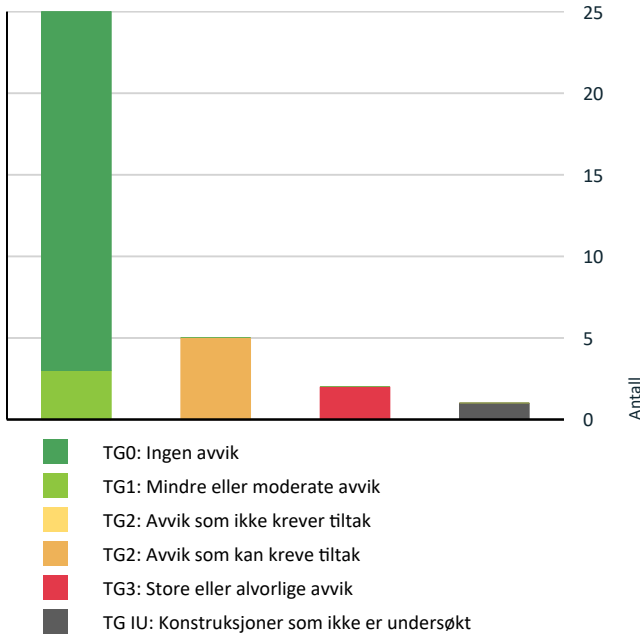
Fritidsbolig

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

Stor bod i 2. etasje er omgjort til TV-stue.

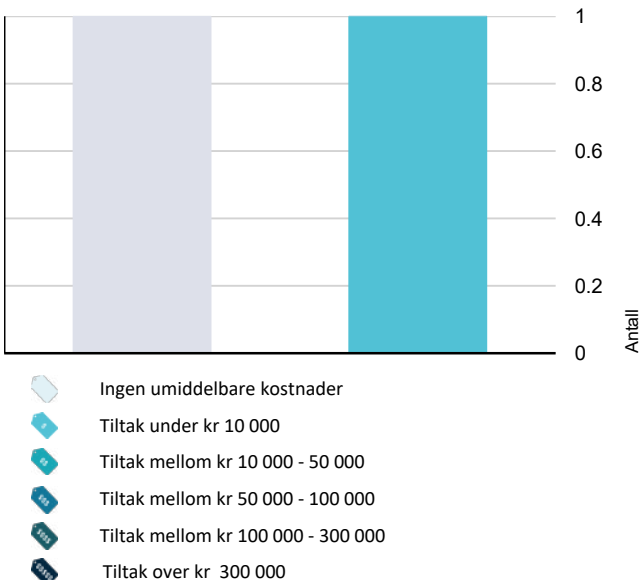
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun fritidsboligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende garasjer/bygg, støttemurer, gjerder m.m. blir ikke kontrollert under beferingen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Det ble foretatt ny arealmåling etter ny standard 21.03.2024.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad v/stue > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad v/stue > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad v/entrè > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Sedumtak er i god stand.



! TG 0 Nedløp og beslag

Innebygde takrenner og beslag er i god stand.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Accoya kledning er i god stand og er produsert av bærekraftig trevirke fremstilt på en miljøvennlig måte – helt uten miljøgifter. Samtidig gir kledning produsert i Accoya en uovertruffen stabilitet og holdbarhet. Accoya garanteres til 50 års holdbarhet over vann, og 25 år om treverket er nedsenket i ferskvann. Dette gjør Accoya kledning til et meget holdbart og solid alternativ til andre kledningsprodukter.



Stående kledning.



Liggende kledning.

! TG II Takkonstruksjon/Loft

Saltak. Forbehold vedr. luftspalte mellom isolasjon og undertak må tas da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysiske inngrep i konstruksjonen, noe det ikke er gjort.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 0 Vinduer

Vinduer er i god stand.

! TG 0 Dører

Ytterdører er i god stand.



Kodelås ved inngangsdør.

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Jacuzzi og svømmebasseng ble ikke vurdert under befaringen.

Tilstandsrapport



Jacuzzi på enden ved terrasse.



Nedsenket svømmebasseng.

! TG 3 Utvendige trapper

Rekkverk/handløper anbefales montert ved trapp til rom hvor renseanlegg mm til svømmebasseng er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

! TG 0 Overflater

Overflater gulv:

1. etasje:

Entrè: Parkett og skiferheller.
Stue/kjøkken: Parkettgulv.
Soverom x 3: Parkettgulv.
Bad x 2: Fliser.

2. etasje:

Samtlige rom har parkettgulv.

Forbehold om feil må tas.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i entrè, avvik i rommet var 3 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom ved entrè, avvik i rommet var 7 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom ved kjøkken, avvik i rommet var 3 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 5 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i TV-stue i 2. etasje, avvik i rommet var 3 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikk kontroll 5 steder i rommet.

! TG 2 Radon

Radonsperre er montert.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Pipe og ildsted

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Peis er montert i stua, brannplate er ikke montert på gulvet.

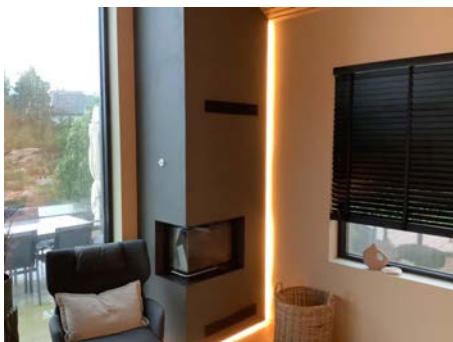
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

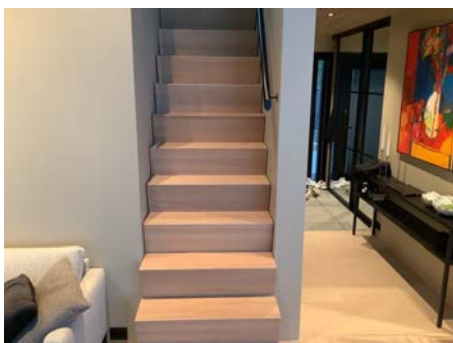
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Tilstandsrapport



TG 0 Innvendige trapper

Tett trapp fra 1. til 2. etasje, håndløper er iht. krav.



TG 1 Andre innvendige forhold

Ett par innerdører tar i karm og bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD V/STUE

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger. Sprekk 1 flis over døra mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

1. ETASJE > BAD V/STUE

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

1. ETASJE > BAD V/STUE

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

1. ETASJE > BAD V/STUE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand men den bør festes bedre inntil vegg da det er glippe mellom vegg og innredning.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD V/STUE

TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

1. ETASJE > BAD V/STUE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

NB: Eier innhenter og fremlegger dokumentasjon fra utbygger, gjerne bildedokumentasjon av påsmørt membran m.m.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD V/ENTRÈ

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD V/ENTRÈ

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

1. ETASJE > BAD V/ENTRÈ

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

1. ETASJE > BAD V/ENTRÈ

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD V/ENTRÈ

! TG 0 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørraket.

1. ETASJE > BAD V/ENTRÈ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

NB: Eier innhenter og fremlegger dokumentasjon fra utbygger, gjerne bildedokumentasjon av påsmørt membran m.m.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

! TG 0 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning med BORA platetopp med integrert ventilator er i god stand.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Røroplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i sidekott i 2. etasje.

Kontrollskap for røroplegget er montert i sidekott i 2. etasje, kursoversikt er skrevet på vannrørene.

Det er montert gulvsluk i gulvet i sidekott hvor rørskap og v.v.-bereder står montert.



Innvendig stoppekran.

Tilstandsrapport



Kontrollskap for røropplegget.

Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

Ventilasjon

Systemair boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann ikke har denne fagkunnskap.



Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2022 og er på ca 120 liter.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt, risikovurdering og sluttkontroll for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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)?
Ja



Sikringsskap står montert bak skyvedørgarderoben i entré.



Risikovurdering.

Tilstandsrapport



Sluttkontroll.



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert.

Røykvarsler er ikke montert.

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?
Ja

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot fritidsboligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	84			84	198	
2. etasje	11			11		
SUM	95				198	
SUM BRA	95					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken m/trapp, Soverom, Bad v/stue, Soverom 2, Soverom 3, Bad v/entrè		
2. etasje	Trapperom/hems, Bod, TV-stue		

Kommentar

Innredet rom i 2. etasje er ikke måleverdig pga. for lav takhøyde.

Svømmebasseng og jacuzzi er ikke trukket ut fra areal på terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Stor bod i 2. etasje er omgjort til TV-stue.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny bolig i 2022.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	95	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2023	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkelopdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	430	47		0	876.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ausviga 68

Hjemmelshaver

Årst Elin Veronika, Årst Ole Martin

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
18 000 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.09.2023	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	25.09.2023	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2023	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YL7131>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 430 Bnr.: 47 Fnr.: Snr.:
Adresse: Ausviga 68
Areal i m²: 876,1
Anm.:

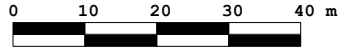
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 15.03.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Ausviga 68

Målestokk: 1:3000

Dato: 15.03.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



SØGNE KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 30 BNR. 26, OG 9, 10 M.FL
AUSVIGA.

Reguleringsplan datert 20.06.1989.

§ 1. PLANOMRÅDET

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

§ 2. BYGGEOMRÅDET: HYTTER

I området kan oppføres inntil 6 hytter eksklusiv 3
eksisterende hytter. Brutto golvareal (inkl. evt. ut-
hus) skal ikke overstige 100 m² pr. tomt.
Bebyggelsen skal være i 1 etasje og ha saltak.

§ 3. Hyttene skal utstyres med biologisk toalett type godkjent
av Statens forurensningstilsyn.

§ 4. Ved maling av hyttene skal benyttes naturtilpassede
farger.

§ 5. Alle eksisterende hytter har parkeringsplass utenfor
plan området. Bygging av hytter må ikke innsted før
parkeringsplass er opparbeidet i samsvar med planen. To
plasser pr hytte. Hyttetomt nr. 6 får egen
parkeringsplass ved sjøbuområdet.

§ 6. Kun hyttetomtene 3, 4, 5 og 6 skal ha rett til båt-
plass på fellesområdet.

§ 7. På fellesarealet kan oppføres brygge, som vist på
planen og evt. felles anlegg for renovasjon eller
vannforsyning.

§ 8. BYGGEOMRÅDET: SJØBUER

Sjøbuer max 30 m² pr. stk. med tilhørende brygge kan
oppføres i området. Sjøbuene skal føres opp i en
stil som passer inn blant de eksisterende bygg i
området.

§ 9. FELLESBESTEMMELSER

Det er ikke tillatt ved private servitutter å
etablere forhold som strider mot disse regulerings-
bestemmelser.

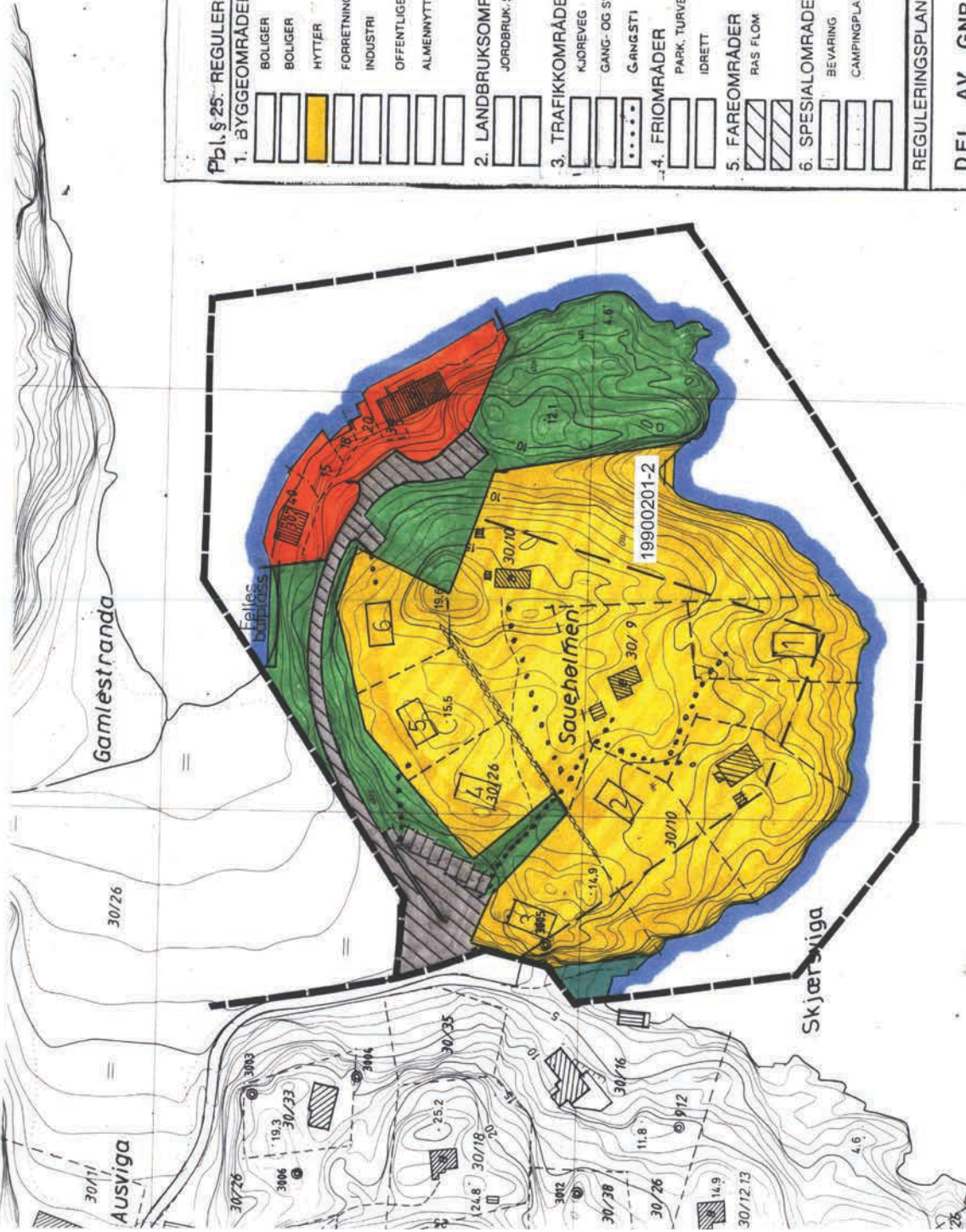
regausv.als

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

VEDTATT AV SØGNE BYGNINGSRÅD den 20.06.1989

VEDTATT (EGENGODKJENT) AV SØGNE KOMMUNESTYRE den 01.02.1990
sak K-2/90.

.....
Bj. Neshelm
ordfører



TEGNFORKLARING

Pbl. § 25: REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRÅDER
 - BOLIGER
 - BOLIGER
 - HYTTER
 - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
 - INDUSTRI
 - OFFENTLIGE BYGNINGER
 - ALMENNUTYTTIG FORMAL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
 - JORDBRUK-SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
 - KJØREVEG
 - GANG- OG SYKKELVEG-FORTAU
 - GANGSTI
4. FRIOMRÅDER
 - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
 - IDRETT
5. FAREOMRÅDER
 - RAS FLOM
6. SPESIALOMRÅDER
 - BEVARING
 - CAMPINGPLASS

Pbl. § 7 ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
 - FELLES PARKERINGSPLASS
 - FELLES OMRADE
 - SJØBU
- STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
 - RENSE FOR REGULERINGSFORMAL
 - BYGGEGRENSE
 - TOMTEGRENSE
 - EKSISTERENDE EIENDOMS-
GRENSE SOM OPPEHVES
 - FRISIKTLINJE
 - SENTERLINJE REGULERT VEG
 - OMRIS AV PLANLAGTE BYGG.
 - OMRIS AV EKSISTERENDE
BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
 - VANN
- daa = dekar (1000 m²)
Ekvivalens: 1 m
MÅLESTOKK 1:1000
10 0 m 50 m
NORDPIL

REGULERINGSPILAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Kartblad:

DEL AV GNR 30 BNR 9, 10, 26, M.F.L.

AUSVIGA SØGNE









SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN DAT. 26.06.89 REV. 26.10.89.

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	20.06.89
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSHOMMET	14.11-8.12.1989
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	12.12.89
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	01.02.90
STADFESTET AV	@gengodkjent sak K-2/90
PLANEN UTARBEIDET AV:	<i>Olav Høiland</i>
SAK NR.	TEGN. NR.
SAKSBEH.	SAKSBEH.

TEGNFORKLARING

Pbl. § 25. REGULERINGSFORMÅL




1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER
	BOLIGER
	HYTTER
	FORRETNINGER, KONTOR M.V.
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNYTTIG FORMÅL
	



2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK, SKOGBRUK
	

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

	KJØREVEG
	GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
	GANGSTI



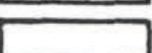
4. FRIOMRÅDER

	PARK, TURVEG, LEKEPlass
	IDRETT

5. FAREOMRÅDER

	RAS FLOM
	











6. SPESIALOMRÅDER

	BEVARING
	CAMPINGPlass
	

Pbl. § 7 ANDRE BESTEMMELSER

	FELLES AVKJØRSEL
	FELLES PARKERINGSPLASS
	FELLES OMRÅDE
	SJØBU

STREKSMBOLER M.V.

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG
	OMRISS AV PLANLAGTE BYGG.
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
	VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MÅLESTOKK: 1:1000





Kristiansand
kommune

NOVO ARKITEKTER AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/01195-38
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.06.2022

Ausviga 68 - GB 430/47 - Ferdigattest - fritidsbolig - basseng

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 430 / 47 / 0 / 0
Ansvarlig søker: NOVO ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: MUR I SØR EIENDOM AS
Vurdert dispensasjon: Arealplane Dispensasjon fra byggegrense mot sjøen.
r

Vedtak

Byggesak godkjenner søknaden om ferdigattest for fritidsbolig, basseng og utomhusanlegg, som vi mottok 30.05.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst om at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger vedlagt søknaden. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

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:**
97990378

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

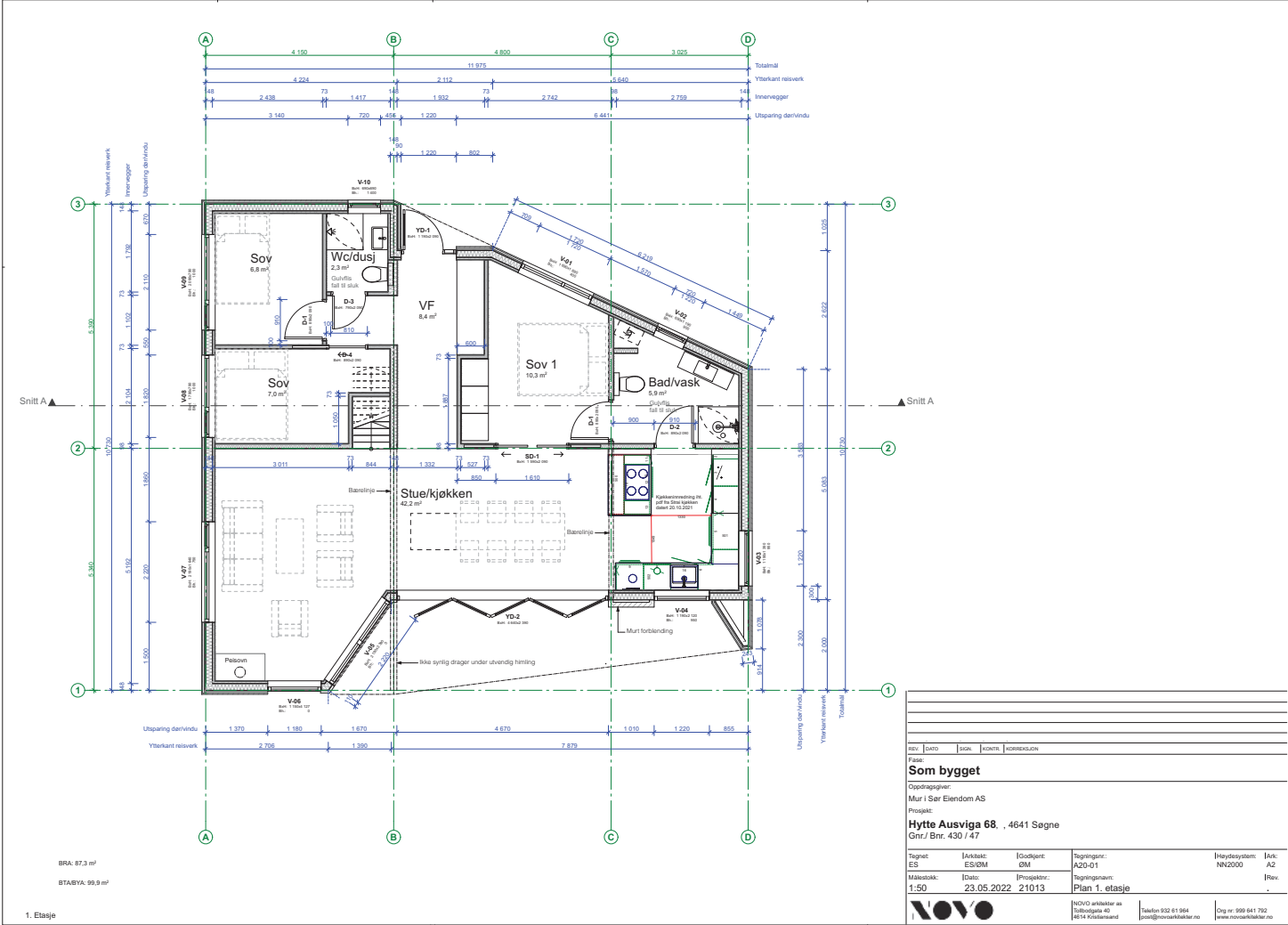
Med hilsen

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Linn Johannessen
Byggesaksbehandler/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

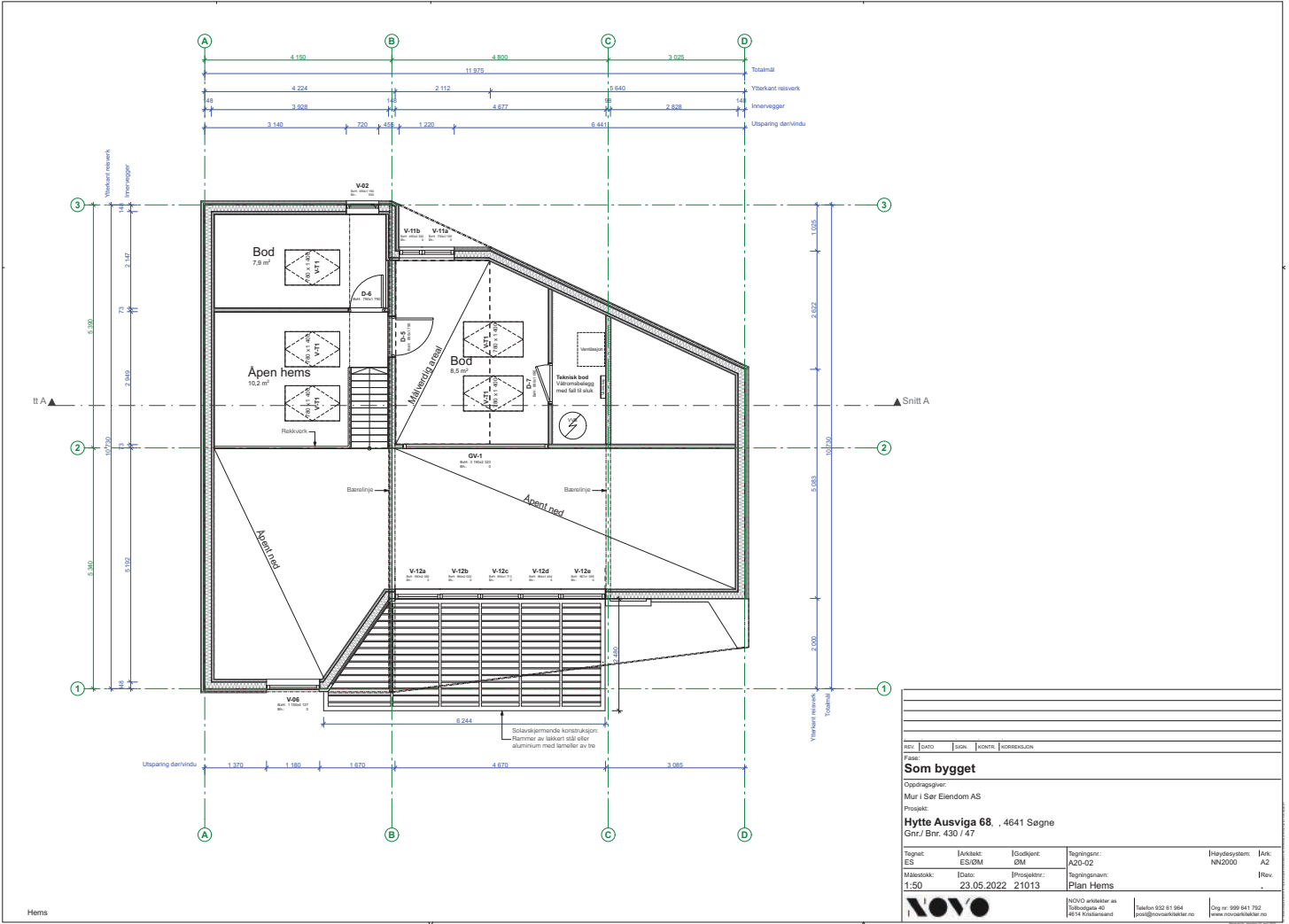
Kopi til:
MUR I SØR EIENDOM AS



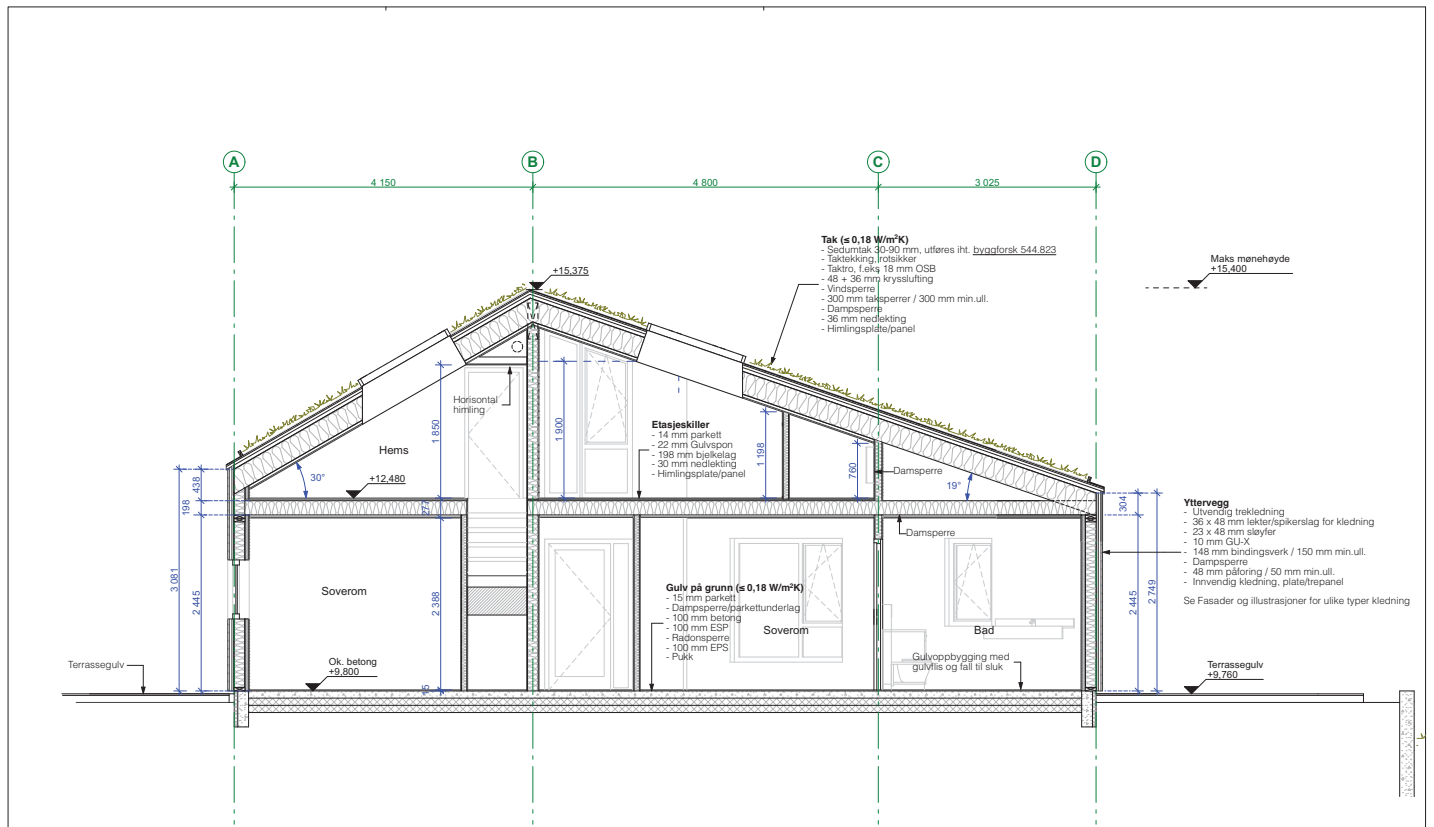
BRA: 87,3 m²
 BTABYA: 99,9 m²

1. Etasje

Rev:	Dato:	Skj:	KOMR:	KORREKSJON:
Fase:				
Som bygget				
Oppdragsfører:				
Mur i Sar Eiendom AS				
Prosjekt:				
Hytte Ausviga 68, 4641 Segne				
Gnr / Bnr: 430 / 47				
Teignet:	Arkitekt:	Isokjøper:	Regningsnr.:	Hyddesystem:
ES	ES/OM	OM	A20-01	NW2000
Målestokk:	Dato:	Prosjektnr.:	Regningsnavn:	Rev.:
1:50	23.05.2022	21013	Plan 1. etasje	
		NOVO arkitekt as Sjøvege 40 4114 Kviteseid		Tlf: 959 841 792 www.novoarkitekt.no

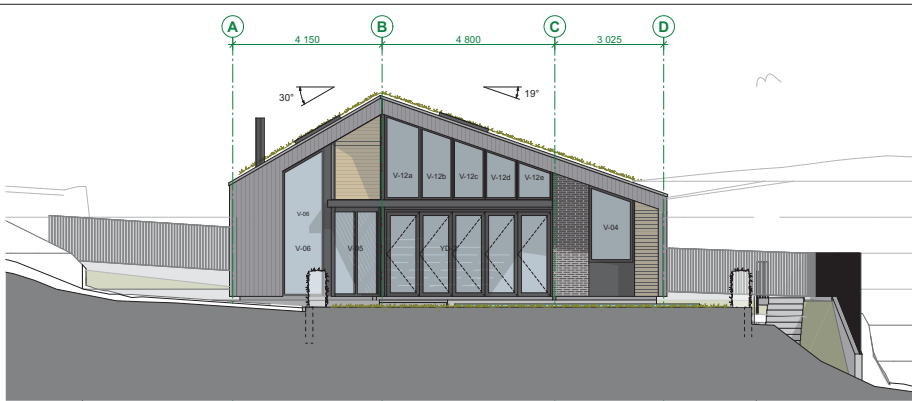


Fase:					
Som bygget					
Oppdragsgiver:					
Mur i Sør Elendom AS					
Prosjekt:					
Hytte Ausviga 68 , 4641 Segne					
Gnr / Bnr: 430 / 47					
Tegnet:	Arkitekt:	Skisse:	Tegningens:	Hyddesystem:	Ark:
ES	ES/OM	OM	A2D-02	NW2000	A2
Målestokk:	Dato:	Prosjekt:	Tegningsnavn:	Rev.	
1:50	23.05.2022	21013	Plan Hems		
			NOVO arkitektur as Solbrogata 40 4114 Kristiansand Telefon 932 61 964 info@novoarkitektur.no		
Hems			Dlg nr. 959 641 792 www.novoarkitektur.no		

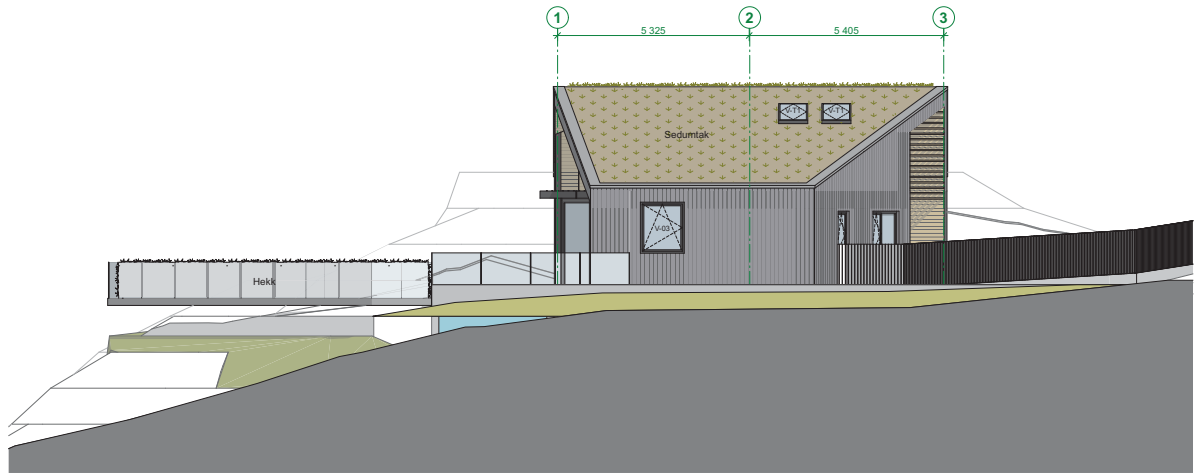


1:50 snitt A

Metriske enheter:								Form: Som bygget Prosjekt: Hytte Ausviga 68 , 4641 Søgne Gnr / Bnr: 430 / 47			
NOVO arkitektur as Sjøvegan 30 4614 Fjellstrand				Senter 02 01 954 www.novoarkitektur.no				Oppdragsleder: Mur i Ser Eiendom AS			
Region: ES				Arkitekt: ES/DM				Prosjekt: A3			
Tegningstype: MN0000				Utgave: 1:50				Dato: 23.05.2022			
Rev. 1:				Rev. 2:				Rev. 3:			



1:100 Fasade Syd-Vest



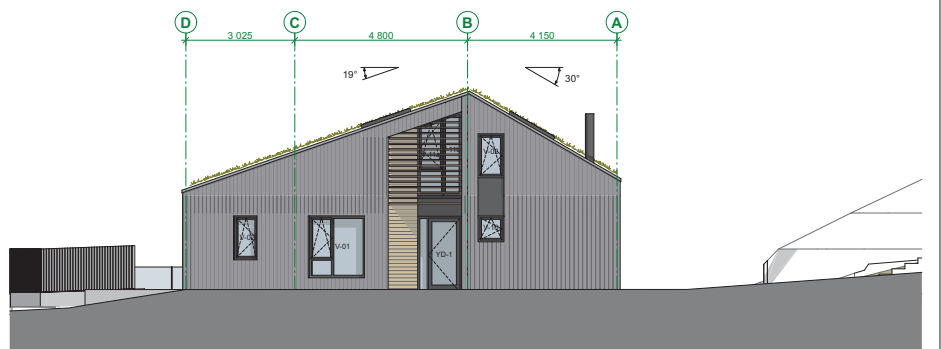
1:100 Fasade Syd-Øst

© Alle rettigheter tilhører utforrende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Hytte Ausviga 68	Gnr / Bnr: 430 / 47	Tegningsnr.: A40-01	Fase: Som bygget	Tegnet: ØM/ES	Arkitekt: ØM/ES	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Mur i Sør Eiendom AS	Prosjektnr.: 21013	Tegningsnavn: Fasade Syd-Vest og Syd-Øst	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Date: 23.05.2022
						Rev. .



Skrevet ut: Hverdag 23. mai 2022



1:100 Fasade Nord-Øst



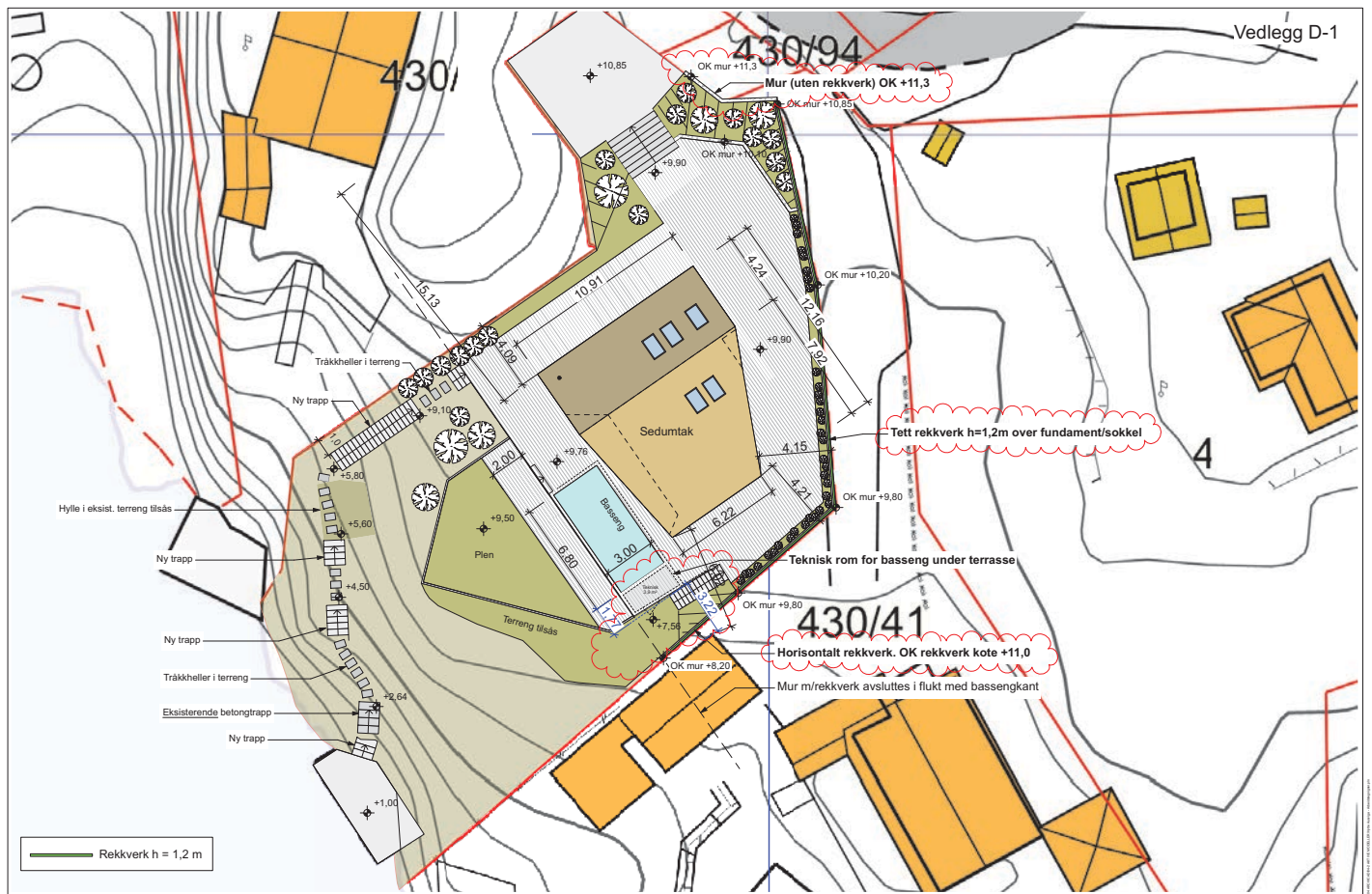
1:100 Fasade Nord-Vest

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: Hytte Ausviga 68	Gnr / Bnr.: 430 / 47	Tegningsnr.: A40-02	Fase: Som bygget	Tegnet: ØM/ES	Arkitekt: ØM/ES	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Mur i Sør Eiendom AS	Prosjektnr.: 21013	Tegningsnavn: Fasade Nord-Øst og Nord-Vest	Målestokk: 1:100	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 23.05.2022
						Rev. .



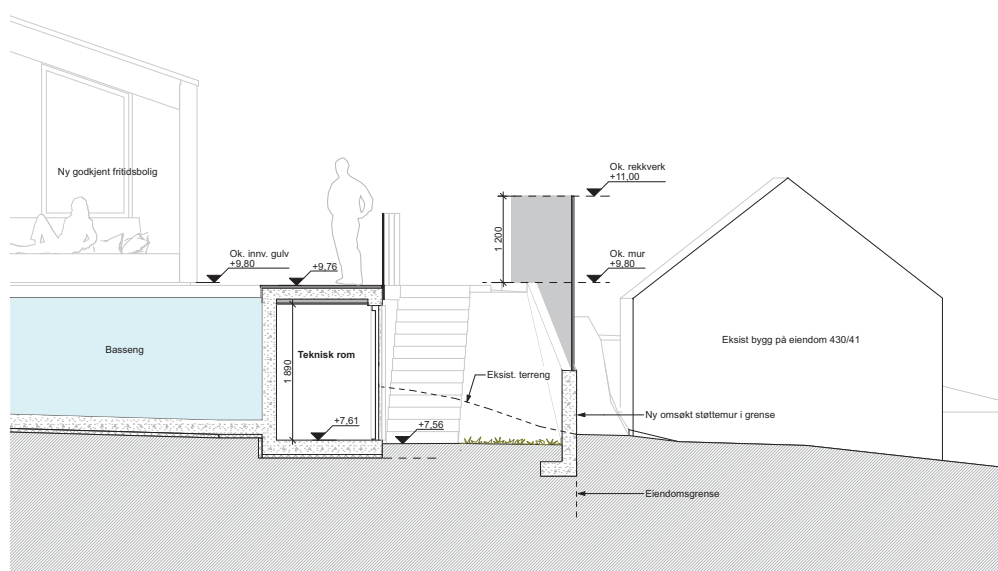
Skrevet 05. mai 2022



Prosjekt: Hytte Ausviga 68	Gnr / Bnr.: 430 / 47	Tegningsnr.: D-1	Fase: Søknadstegning	Tegnet: ES	Arkitekt: ØM/ES	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Mur i Sør Eiendom AS	Prosjektnr.: 21013	Tegningsnavn: Situasjon/utomhusplan	Målestokk: 1:200	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 09.11.2021
						Rev. .



Skrevet ut: 09.11.2021 10:00:00



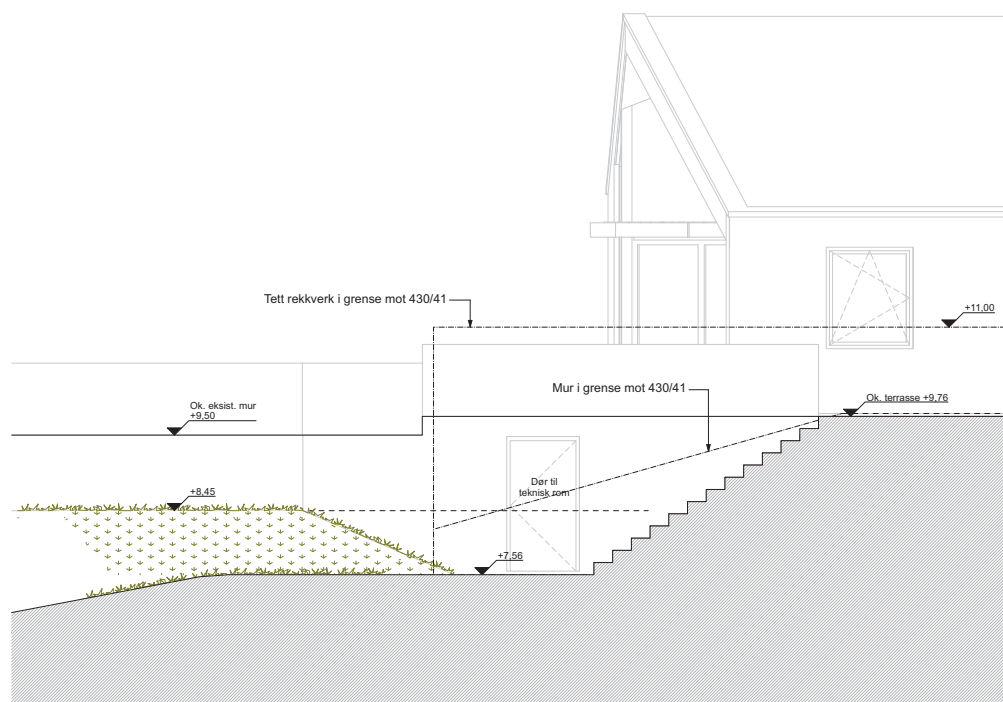
Snitt C

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Hytte Ausviga 68	Gnr / Bnr.: 430 / 47	Tegningsnr.: E-1	Fase: Søknadstegning	Tegnet: ES	Arkitekt: ØM/ES	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Mur i Sør Eiendom AS	Prosjektnr.: 21013	Tegningsnavn: Snitt C	Målestokk: 1:50	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 09.11.2021
						Rev. .



Skrevet ut: Snitt C, 9. november 2021



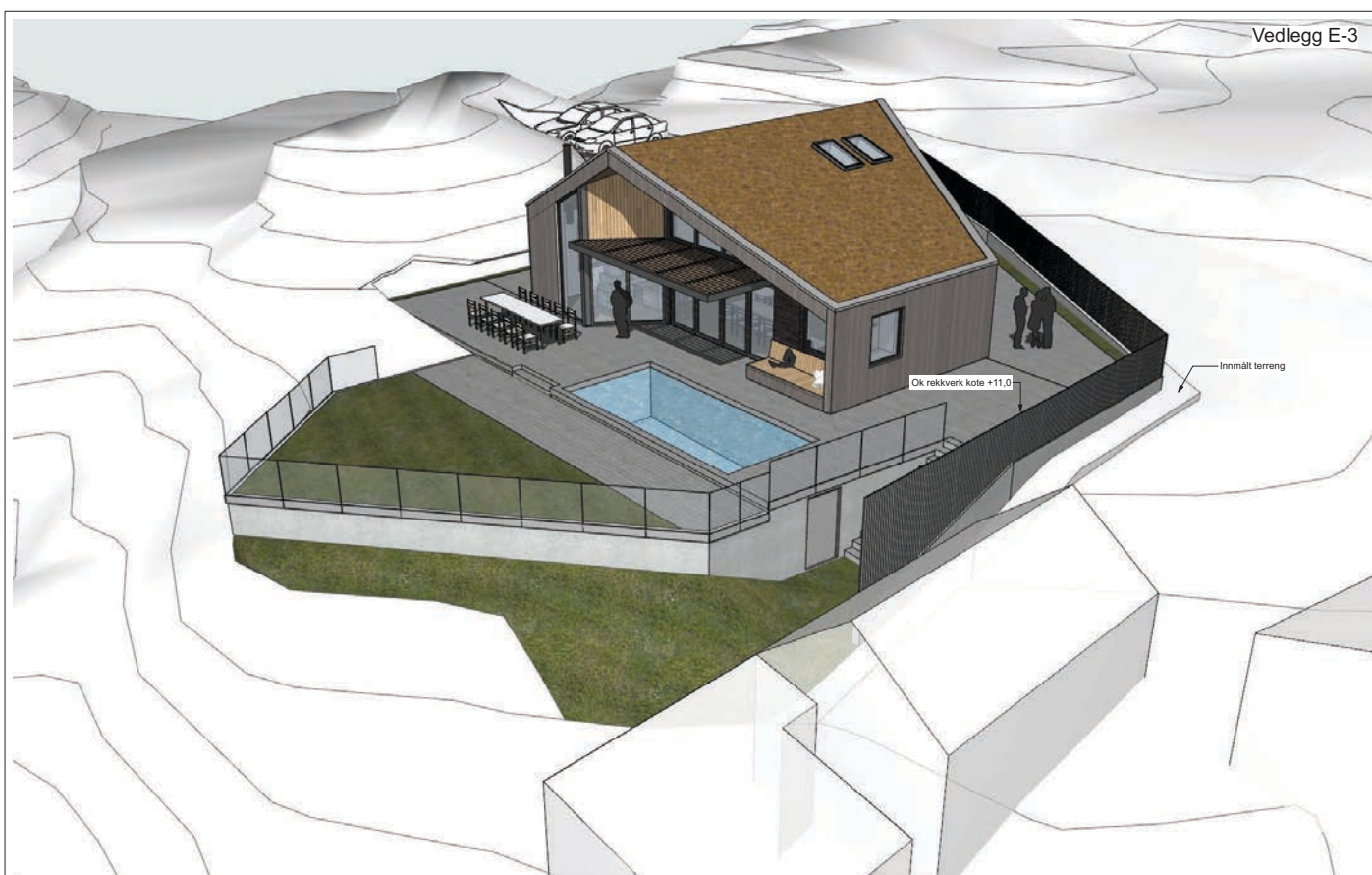
Snitt D

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Hytte Ausviga 68	Gnr / Bnr.: 430 / 47	Tegningsnr.: E-2	Fase: Søknadstegning	Tegnet: ES	Arkitekt: ØM/ES	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Mur i Sør Eiendom AS	Prosjektnr.: 21013	Tegningsnavn: Snitt D	Målestokk: 1:50	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 09.11.2021
						Rev. .



Skrevet ut: 09.11.2021 10:00:00



Oversikt fra syd

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Hytte Ausviga 68	Gnr / Bnr.: 430 / 47	Tegningsnr.: E-3	Fase: Søknadstegning	Tegnet: ØM/ES	Arkitekt: ØM/ES	Godkjent: ØM	
Oppdragsgiver: Mur i Sør Eiendom AS	Prosjektnr.: 21013	Tegningsnavn: Illustrasjon - Sett fra syd	Målestokk:	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 09.11.2021	



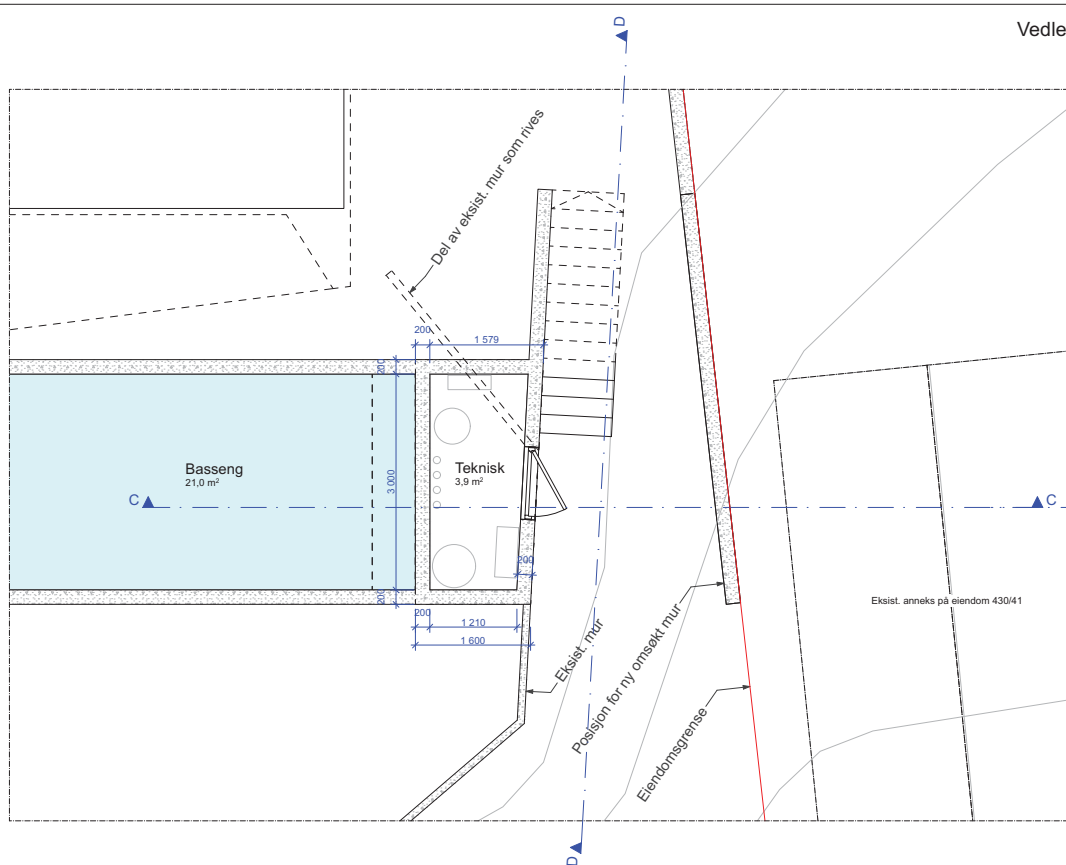
Dør til teknisk rom

© Alle rettigheter tilhører utførerne for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Prosjekt: Hytte Ausviga 68	Gnr / Bnr.: 430 / 47	Tegningsnr.: E-4	Fase: Søknadstegning	Tegnet: ØM/ES	Arkitekt: ØM/ES	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Mur i Sør Eiendom AS	Prosjektnr.: 21013	Tegningsnavn: Illustrasjon - Dør til teknisk rom	Målestokk:	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Dato: 09.11.2021
						Rev. .



Skrevet ut: 09.11.2021 kl. 10:00



© Alle rettigheter tilhører utforernde for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Prosjekt: Hytte Ausviga 68	Gnr / Bnr.: 430 / 47	Tegningsnr.: E-5	Fase: Søknadstegning	Tegnet: ES	Arkitekt: ØM/ES	Godkjent: ØM
Oppdragsgiver: Mur i Sør Eiendom AS	Prosjektnr.: 21013	Tegningsnavn: Plan teknisk rom	Målestokk: 1:50	Ark: A3	Høydesystem: NN2000	Date: 09.11.2021
						Rev. .



Skrevet ut: 09.11.2021 10:00



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon - utvidelse av eksisterende brygge - GB 30/47 - Ausviga 68

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
200/19	Plan- og miljøutvalget	20.11.2019

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for rehabilitering av eksisterende brygge.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 12-4 - rettsvirkning av reguleringsplan, avslås søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge.

Det vises søknad mottatt i kommunen 27.8.2019, med tilhørende dokumentasjon.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 20.11.2019

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for rehabilitering av eksisterende brygge.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 12-4 - rettsvirkning av reguleringsplan, avslås søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge.

Det vises søknad mottatt i kommunen 27.8.2019, med tilhørende dokumentasjon.

Repr. Daland (UAVH) fremmet forslag:

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og regulert byggegrense for utvidelse av eksisterende brygge på GB 30/47 i tråd med søknad mottatt kommunen 27.08.19.

Utvalgets begrunnelse:

Utvalget deler ikke rådmannens syn og kan ikke se at det medfører riktighet at intensjonen i reguleringsplanen har vært å samle alle båtplassene i eget regulert fellesområde nord i planen. Bestemmelsene angir eksplisitt at det kun er hyttetomtene 2-6 som skal ha båtplass på fellesområdet, ikke omsøkt eiendom. Da reguleringsplanen er taus hva angår plassering og størrelse på brygger for de øvrige eiendommene i planen, er utvalget av den oppfatning at kommuneplanens bestemmelser må gis anvendelse.

De øvrige eiendommene i planområdet er alle gitt tillatelse til oppføring av egne, dels større, brygger. Slik utvalget ser det vil allmennhetens interesser ikke blir svekket ved at det innvilges dispensasjon da området er lite, ikke grenser til friområde og er vanskelig tilgjengelig på grunn av bratt fjell. Det ligger tilnærmet innerst i bukta og vil være lite synlig og derfor ikke ha en særlig negativ virkning på kystlandskapet. Utvalget er av den oppfatning at det nasjonale målet om å begrense videre nedbygging av strandsonen ikke stå like sterkt i denne saken i forhold til områder som er tilnærmet ubebygget eller i områder hvor allmenheten har tilgang.

Slik utvalget ser det vil hensynene bak det bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Utvalget finner at en innvilgelse av dispensasjon ikke vil føre til en uheldig presedens. Samtlige av de øvrige eiendommene som grenser mot sjøen har allerede etablert egne og større brygger, og faren for andre tilsvarende søknader under samme plan anses som relativt liten. En innvilgelse av dispensasjon under denne reguleringsplanen vil ikke i like stor grad skape presedens for andre områder idet enhver dispensasjonssøknad skal vurderes konkret og utfra de spesielle forholdene som gjør seg gjeldende.

Planen er omtrent 30 år gammel og inneholder ikke egne bestemmelser om brygge. Utvalget er av den oppfatning at en innvilgelse av dispensasjon vil være et effektivt verktøy for å tilpasse eldre, og gjerne mindre detaljerte planer, til dagens situasjon. Omsøkt utvidelse av bryggearealet vil være noe mindre enn hva gjeldende kommuneplan tillater, men vil medføre en god utnyttelse av egen eiendom og vil gi vil gi både gode uteoppholdsarealer og fortøyningsmuligheter som ivaretar dagens behov med blant annet fortøyning av barna båt.

Det foreligger ingen klager fra naboer. Tvert imot er utvidelsen av bryggen planlagt i samråd med og etter tilstøtende eiendommers ønske. Utvidelsen trekker seg ikke lengre ut i bukta og er tilpasset ferdsel for nabo. Utvalget ser det som positivt at tilstøtende naboer har hatt innvirkning på hvordan utvidelsen bør skje.

Repr. Monstad (MDG) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 12-4 avslås søknad om dispensasjon for rehabilitering av eksisterende brygge og for utvidelse av brygge.

Begrunnelse:

Både byggeforbudet i 100m-beltet og byggegrensa i reguleringsplanen har til hensikt å minimere det bebygde preget mot sjøen. Omsøkte tiltak øker det bebygde preget og tilsidesetter dermed hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensert fra, og dispensasjon skal dermed ikke gis.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

Rådmannens forslag

Forslag fra UAVH

Forslag fra MDG

Rådmannens forslag til vedtak falt med 5 mot 4 (AP, V, KRF) stemmer
Forslag fra UAVH falt med 5 mot 4 (H, FRP, UAVH) stemmer
Forslag fra MDG falt med 8 mot 1 (MDG) stemmer

Plan- og miljøutvalget fattet ikke vedtak.

Ny votering:

Ny avstemming ble vedtatt med 5 mot 4 (H, FRP, UAVH) stemmer
Rådmannens forslag satt opp mot forslag fra UAVH

Rådmannens forslag til vedtak ble vedtatt med 5 mot 4 (H, FRP, UAVH) stemmer

Plan- og miljøutvalget fattet vedtak.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for rehabilitering av eksisterende brygge.

I samme vedtak og i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 12-4 - rettsvirkning av reguleringsplan, avslås søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge.

Det vises søknad mottatt i kommunen 27.8.2019, med tilhørende dokumentasjon.

Saksutredning:

Søknadens dispensasjonsforhold:

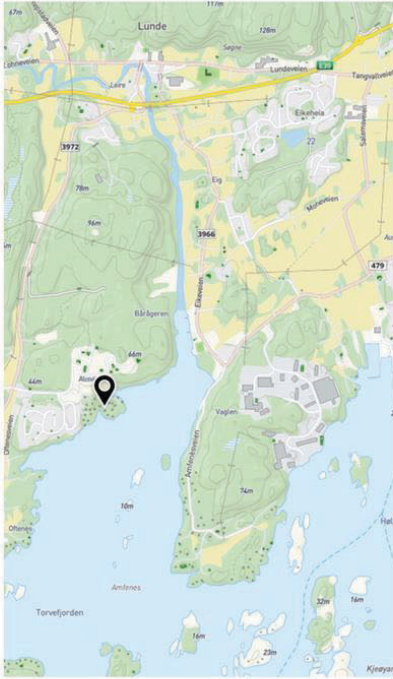
En tillatelse er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og fra byggegrensa i reguleringsplanen.

Søknaden:

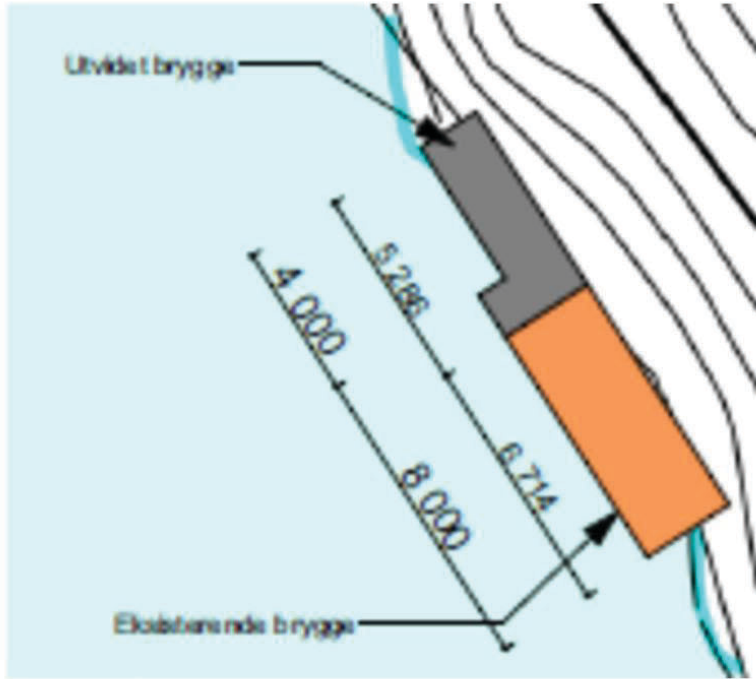
De søkes om rehabilitering og utvidelse av eksisterende brygge. Siden kun deler av eksisterende brygge er godkjent kreves det dispensasjon og byggetillatelse også for den delen av eksisterende brygge som ikke er godkjent tidligere. Det er ikke gitt noen dispensasjon for brygga som er godkjent.



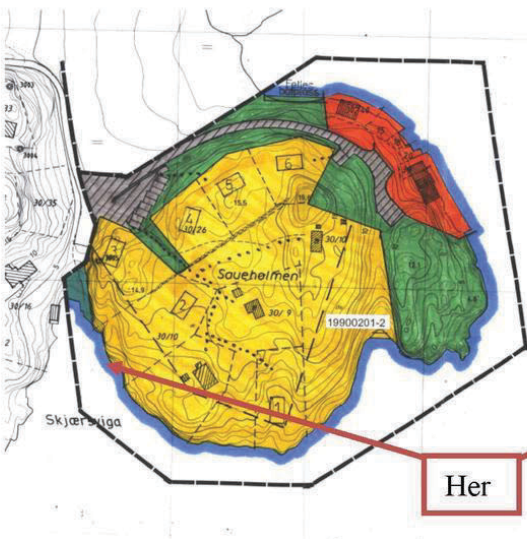
Situasjonskart:



Overseptskart:



Situasjonskart:



Reguleringsplan:



Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til hytter i reguleringsplan for del av gnr. 30, bnr. 9, 10,26 m. fl. Ausviga. Planen er vedtatt 1.2.1990.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

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

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

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

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder:

Eiendommen har allerede en brygge. Med bakgrunn i det nasjonale målet om å begrense videre nedbygging av strandsonen, er det imidlertid viktig at det ikke tillates brygger med et omfang og/eller en utforming som går utover det som er nødvendig for å sikre adkomsten mv.

Kommuneplanens bestemmelser om størrelse på brygger, mener vi kun gjelder der brygger er avklart i plan. Bestemmelsen gir derfor ingen hjemmel for å tillate utvidelse av brygge som omsøkt.

Store brygger som også benyttes som oppholds- og/eller lagringsplass, vil ofte kunne anses som en «unødvendig» nedbygging av strandsonen, og vil i langt større grad privatisere et område, enn mindre brygger som er utformet funksjonelt for å ivareta behovet for adkomst til eiendommen.

Omsøkte bryggeutvidelse vil føre til ytterligere terrenginngrep i sjøkanten og bidra til å forsterke det bebygde preget i strandsonen. Dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette også kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker. I sum vil en rekke slike dispensasjoner kunne føre til en uheldig praksis, som igjen kan medføre at hensynene bak byggeforbudet i strandsonen eller andre arealdisponeringshensyn blir skadelidende.

Vi minner i denne sammenheng om nylig avslått stablesteinsmur i strandsonen like i nærheten for Ausviga 77. Ut fra nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og ut fra vurderingene over, gir vi råd om at søknaden avslås.

Det vises til uttalelsen i sin helhet.

Merknad fra nabo:

Eier av 30/41 og 30/94 kan akseptere utvidelsen av brygge på GB 30/47 mot GB 30/43 hvis den ikke kommer lengre ut i sjøen enn vist på nedenstående kart. Merknad fra nabo anses etterkommet.



Relevante punkter i søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Det er ingen merknader nå som bryggen er revidert og i henhold til avtale. Tiltakshaver vil få en bedre brygge tilpasset hans ønsker og behov. Siden dette er en utvidelse av eksisterende brygge som holder seg innenfor maks størrelsene i kommunedelplanen, så mener vi at det ikke finnes ulemper for kommunen med å tillate dette tiltaket. Fordelene veier tyngre enn ulempene.

Hensynet bak plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen og reguleringsplanens fastsatte byggegrense mot sjøen anses å være sammenfallende. Bestemmelsene er gitt for å særlig ivareta hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, og har til formål å regulere bebyggelsen og unngå uheldig utbygging i og nedbygging av strandsonen.

Både eiendommen og omkringliggende eiendommer er allerede bebygget med større brygger, og det anføres at allmennhetens interesser ikke blir svekket ved at det innvilges dispensasjon. Aktuelt område grenser ikke til friområde og er vanskelig tilgjengelig på grunn av bratt fjell. Administrasjonen mener det er uheldig at ytterligere en del av bukta bygges igjen med brygge. Det strider mot intensjonen i planen, og hensynene bak byggeforbudet og byggegrensa.

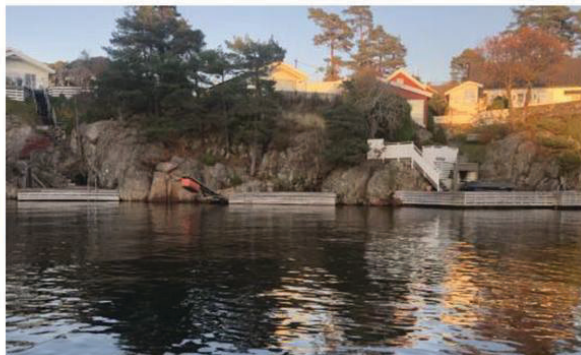
Det ligger tilnærmet innerst i bukta og vil ikke være særlig synlig eller ha en negativ virkning på kystlandskapet.

Brygga vil være forholdsvis synlig fra Torvefjorden.

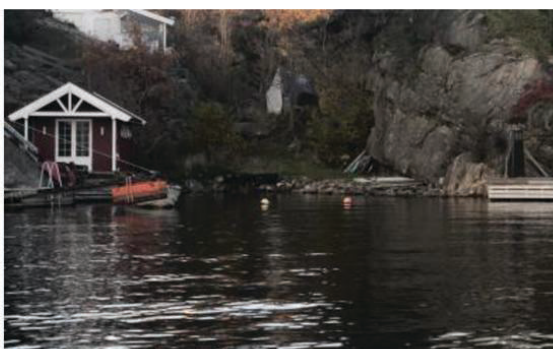
Bryggen etableres på det området som allerede i dag tilhører eiendommens naturlige uteområde og vil således ikke føre til en ytterligere privatisering. Det nasjonale målet om å begrense videre nedbygging av strandsonen anføres derfor å ikke stå like sterkt i denne saken i forhold til områder som er tilnærmet urørt eller ubebygd.



Aktuell brygge til venstre



Aktuell brygge i midten



Innerst i bukta



Motsatt side av aktuell brygge



Bilde tatt på vei inn i bukta

Det er etablert brygge utenfor regulert byggegrense på samtlige eiendommer som i aktuell reguleringsplan har eiendomsgrenser mot sjøen, og det anføres således at det ikke kan være intensjonen at det ikke skal kunne etableres brygger på eiendommene, dvs. at intensjonen må være at det skal tillates noen tiltak utenfor angitt byggegrense.

Vi kan ikke finne saker i vårt nåværende arkivsystem, som er fra 2005, som gjelder tillatelse til oppføring av nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger, for eiendommer i den aktuelle bukta.

Basert på overnevnte anføres at hensynene bak det bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt slik at dispensasjon ikke kan innvilges. En minner om at en tilsidesettelse i seg selv ikke er tilstrekkelig, men at tilsidesettelsen må være vesentlig for at kommunen ikke skal gå videre med å vurdere fordeler og ulemper med dispensasjonen. Vi mener fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være klart større enn eventuelle ulemper.



Skråfoto

Riktignok kan innvilgelse av dispensasjon føre til en uthuling av reguleringsplanen og det åpnes opp for presedensvirkning ved fremtidige søknader. Øvrige eiendommer i aktuell reguleringsplan er imidlertid allerede bebygget med større brygger og faren for andre tilsvarende søknader under samme plan anses som relativt liten.

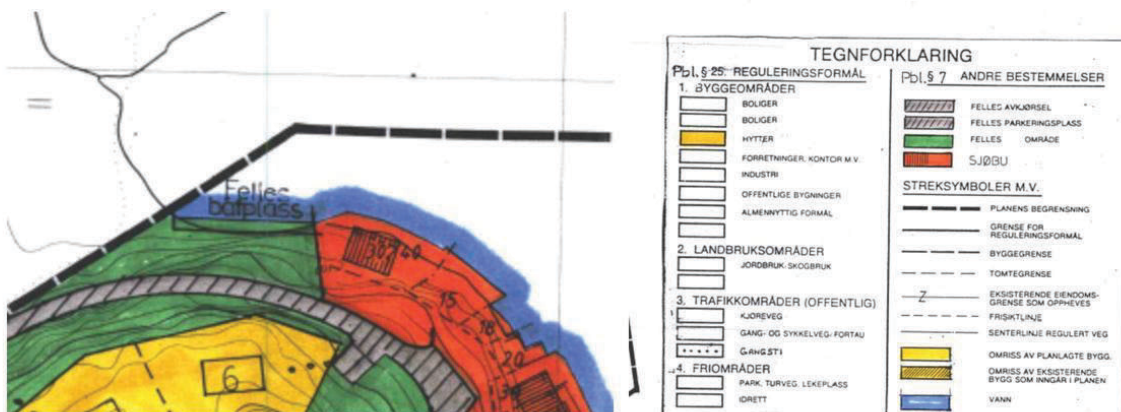
Det kan være aktuelt for andre eiendommer også å søke om utvidelse av brygga. Det er estetisk sett uheldig hvis nesten hele kystlinjen bebygges med brygger. Det som er igjen av uberørt kystlinje i denne bukta bør bevares uberørt.

Det er allerede gitt mange dispensasjonen for tilsvarende forhold andre steder i kommunen, og det anføres således at det ikke er en innvilgelse av dispensasjon i denne saken som vil uthule virkningen av reguleringsplanen eller åpne for presedensvirkning, dette er allerede gjort i andre saker og likhetsprinsippet må få anvendelse.

Gitt de strenge nasjonale føringene som gjelder bygging i strandsonen bør en ikke bidra til å forlenge en praksis som kan uthule gjeldende bestemmelser. Siden det ikke er gitt tillatelse til brygger etter 2005, bør kommunen fortsette denne praksisen.

Planen er omtrent 30 år gammel og inneholder ikke egne bestemmelser om brygge, og en innvilgelse av dispensasjon vil da være et effektivt og nødvendig verktøy for å tilpasse eldre planer til dagens situasjon. En dispensasjon vil medføre en god utnyttelse av egen eiendom og vil gi både gode uteoppholdsarealer og fortøyningsmuligheter som ivaretar dagens behov. Størrelsen på ny brygge vil være i tråd med kommuneplanens bestemmelser og vil legge til rette for en fortøyning langs bryggen fremfor utriggere ut i en ellers trang bukt.

Planen har regulert inn et eget område for felles båtplasser og sjøboder. Intensjonen i planen har vært å samle disse funksjonene for å unngå at strandsonen nedbygges. Hvis dette skal endres bør det kun skje i forbindelse med en eventuell revidering av planen slik at det kan ses i en større sammenheng.



Område for felles båtplass nord i planområdet

For ytterligere kommentarer vises det til Administrasjonens samlede vurdering nedenfor.

Administrasjonens samlede vurdering:

Siden det kun er 3-4 meter av den eksisterende brygga på 6,7 m som kan anses som godkjent vil det å kunne beholde og rehabilitere hele den eksisterende brygga også kreve dispensasjon. Det er ikke gitt noen dispensasjon for brygga som er godkjent.

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 1990, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan.

Reguleringsplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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

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

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

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

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

vurderingen at de nevnte hensynene **blir** vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Vurdering i forhold til utvidelse av brygge:

Hensynet bak det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og byggegrensa mot sjøen anses i stor grad å være sammenfallende. Dette drøftes derfor ikke hver for seg.

Hensynet bak begge disse bestemmelsene er blant annet å bevare strandsonen mest mulig uberørt. Det er allerede mange brygger i den aktuelle bukta. Ingen av bryggene i bukta er imidlertid godkjent etter 2005. Praksisen i forhold til å godkjenne brygger anses å ha blitt strengere i perioden fra 2005. Dette er begrunnelsen for ikke å tillate en ytterligere nedbygging av bukta med brygger, selv om utvidelsen vil være innenfor kommuneplanens bestemmelser om størrelse på brygger. I dette området er det ikke kommuneplanen som gjelder, men en reguleringsplan hvor intensjonen har vært å samle båtplassene. Å tillate en ytterligere utvidelse i forhold til eksisterende brygge vil i enda større grad bidra til å tilsidesette planen. En bør fastholde den noe strengere praksisen som har vært etter 2005.

Forlengelse av den aktuelle brygga vil føre til at det bebygde preget forsterkes ytterligere. Den eksisterende brygga vurderes å dekke eiendommens behov for adkomst. Nord i planen er det avsatt et område til sjøbuer og felles båtplass, og det har slik sett ikke vært meningen at det skal oppføres brygger på de enkelte eiendommene innenfor planområdet.

Det er gitt strenge nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen. Begrunnelsen for å ha et slikt byggeforbud er å ivareta strandsonens store betydning for allmenhetens rekreasjons og friluftsinnteresser. Søgne kommune hører her til områdene med stort press på arealene. Retningslinjene sier bl.a. at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Nedbygging av strandsonen bør derfor i størst mulig grad unngås.

Det er et sterkt byggepress langs sjøen, og dette er en direkte trussel mot de spesielle verdiene som finnes her. Det er i denne saken relevant å legge vekt på konsekvenshensyn. Det er et nasjonalt mål å hindre videre nedbygging av strandsonen. Denne saken skiller seg ikke vesentlig fra andre saker som gjelder bygging langs sjøen. Hvis det gis dispensasjon i denne saken vil det kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til lignende saker i framtida.

Det foreligger dokumentasjon på at det er godkjent en brygge på eiendommen i 1997. Denne er kun 3-4 m lang og 2,5 m bred. Eksisterende brygge er 6,7 m lang. Vi kan ikke se at det foreligger dokumentasjon i kommunens arkiv på at det er gitt tillatelse til en utvidelse av brygga.

Fylkesmannen fraråder i sin uttalelse tiltaket, ut i fra de strenge nasjonale føringene som gjelder for bygging i strandsonen.

Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. PBL § 19-2, slik tilfellet er i denne saken.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for ytterligere utvidelse av brygge som søkt, vil hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor ikke oppfylt og dispensasjonssøknaden avslås.

Kommunen skal ikke behandle dispensasjonssaken videre når andre ledd første punktum **ikke** er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjon for utvidelse av brygge avslås etter bestemmelsens første punktum, vurderes ikke søknaden om dette nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Vurdering i forhold til rehabilitering av eksisterende brygge:

Brygga er godkjent i 1997, men tillatelsen viser at brygga som ble godkjent er mindre enn nåværende brygge. Det har altså vært foretatt en utvidelse som ikke tidligere er godkjent. Siden det allerede er såpass mange brygger i den aktuelle bukta som er større enn brygga på GB 30/47 synes det urimelig å kreve deler av eksisterende brygge fjernet.

For naboeiendommen GB 30/43 er det også gitt tillatelse til brygge i vedtaket som gjaldt hytte fra 1996. Det er ikke gitt noen dispensasjon.

Det er ikke sagt noe om brygge i tillatelsen til fritidsbolig på naboeiendommen GB 30/41. Hytta er godkjent i 1987. Administrasjonen har ikke funnet noen godkjenning av brygge på GB 30/41, men brygga er nevnt i andre saker og det er sagt at den er godkjent i saksframlegg som for eksempel gjaldt sjøbod som ikke ble godkjent. Brygga er også vist på kart og bilder som finnes i arkivet. Brygga er vist på flyfoto fra år 2000 og senere.

Planens intensjon om å samle båtplassene og sjøboder anses allerede delvis tilsidesatt og det har oppstått en viss presedens i området.

Hensynene bak byggegrensa og byggeforbudet i 100-metesbeltet mot sjøen anses derfor ikke å bli skadelidende hvis dispensasjon innvilges for eksisterende brygge.

Kommunen skal behandle dispensasjonssaken videre når andre ledd første punktum er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Da dispensasjon for rehabilitering av eksisterende brygge tillates etter bestemmelsens første punktum, vurderes søknaden nærmere i forhold til fordeler og ulemper, da både første og andre punktum må oppfylles for at dispensasjon skal kunne gis.

Hensynet til likebehandling er en fordel som tilsier at dispensasjon bør gis. Tiltakshaver får i noen grad tilfredsstilt sitt ønske om en større brygge enn det som opprinnelig var godkjent. Dette er likevel en forholdsvis beskjeden brygge når det gjelder størrelse. Dette anses som en fordel. Som adkomstbrygge vil brygga være mer hensiktsmessig enn om den hadde vært mindre. Dette anses som en fordel.

Etter en konkret vurdering av fordeler og ulemper finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum kan dispensasjon innvilges.

Til informasjon:

I forhold til godkjent brygge fra 1997 er brygga i dag ca. 7 m² større. En slik utvidelse anses å være i tråd med mindre tiltak som kan unntas søknadsplikt, jfr. plan- og bygningslovens § 20-5 g. Ved å innvilge dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 og fra reguleringsplanen vurderer administrasjonen at eksisterende brygge kan anses som godkjent uten videre søknad om tiltak. Eksisterende bygge kan dermed rehabiliteres/vedlikeholdes på vanlig måte.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon - - Utvidelse av eksisterende brygge - GB 30/47 - Ausviga 68
- 2 Kommentarer til søknad om dispensasjon
- 3 D1
- 4 Fylkesmannens uttalelse til dispensasjonssøknad - utvide brygge - GB 30/47 - Ausviga 68

Situasjonskart



Søgne

Eiendom:

30/47

Dato:

09.07.2019

Målestokk:

1:500

Areal:

876m²



UTM-32



Merkeader til nabovarsel fra 30/47 utvidelse bygge dato 18/8-19 Uvbygg I

Vi godkjenner utvidelse mot 30/43 ved at utvidelsen ikke kommer lenger ut i siden, enn den er nå i dette leire fra søgne kjenner.

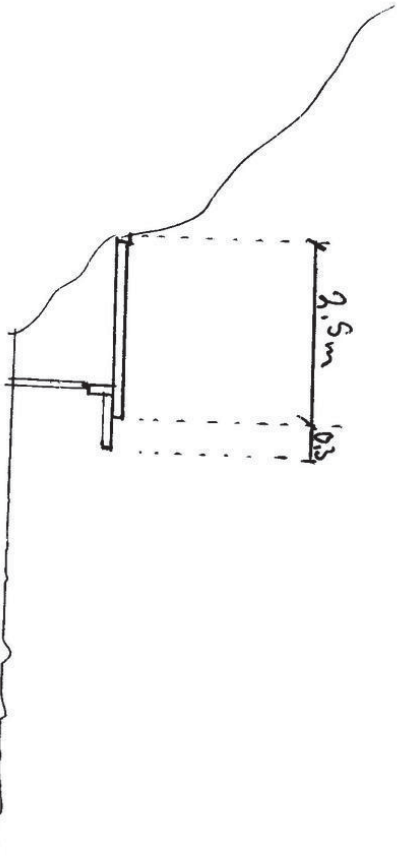
18/8-19
B. B. B. B.
M. B. B.



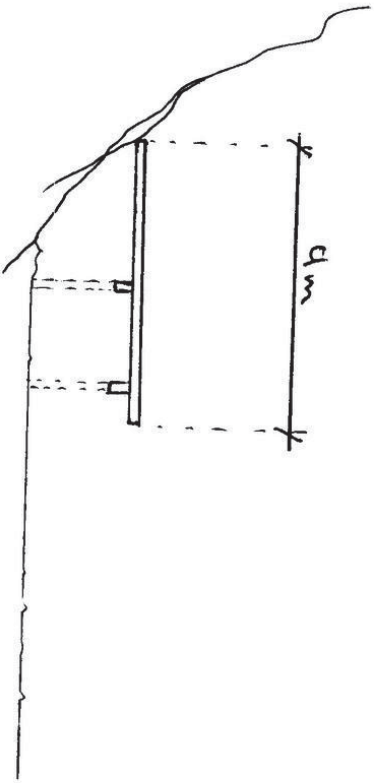
30.09.2009
Målestokk 1:500

E-3

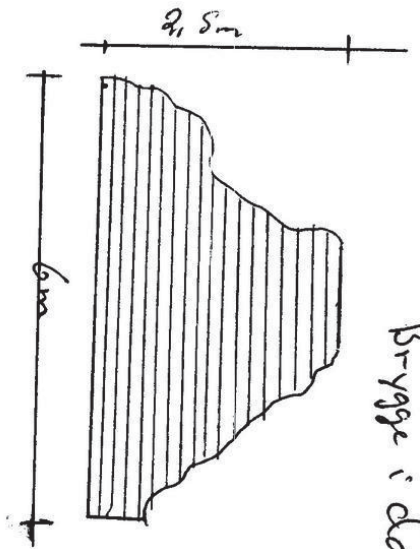
Eks brygge snitt



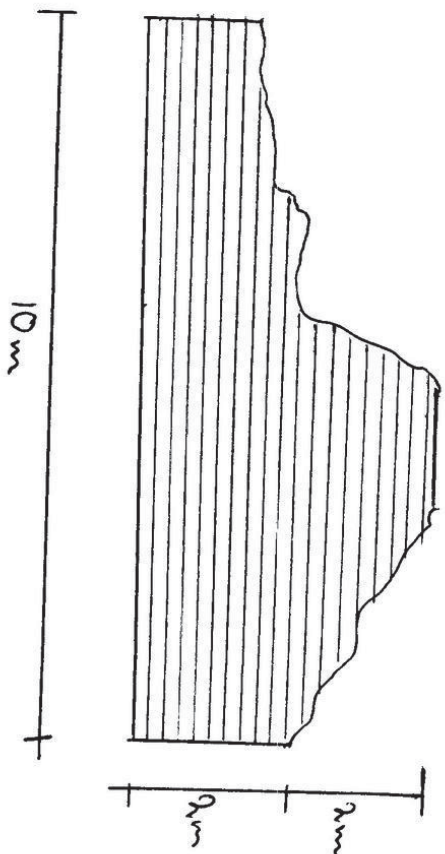
Snitt Ny brygge



Brygge i dag



Ny brygge



Gnr 30 bnr 47
Dag laurland

SØGNE KOMMUNE

Bygningssjefen

Byggherre: Karl Lauvland
Gydasv. 11
4633 KRISTIANSAND S

Reg.nr. 97/004015 Journalnr. 97/00492 Dato: 09.04.97

MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER ETTER BYGNINGSLOVENS § 86 A.

Byggesak:

BRYGGE PÅ GNR. 30 BNR. 47

Melding datert 17.03.97
Situasjonsplan udatert

Bygningsvesenet har mottatt melding om mindre byggearbeid på Deres eiendom og bekrefter herved at en ikke har innvendinger til denne.

Byggearbeidene kan følgelig påbegynnes.

For ordens skyld gjøres De også i denne forbindelse oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter følges.

Meldingsgebyr p.t. kr. 268,- må innbetales Søgne kommune.
Regning sendes separat.

Ola Frøysland
Ola Frøysland
Saksbehandler

Vedlegg:

Ref. Aaserød.

Søgne kommune
Tekn.etat

SØGNE KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 97/003340	Saksbeh. OAA
19 MAR 1997	
Ark.kode P GB 30/47	
Ark.kode S L42	
J.nr. 97/00492	Dok.nr.

17.mars 1997.

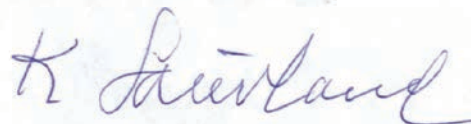
Innehaver av tomt 30/47 søker om byggetillatelse for en liten brygge, plassert som antydnet på kartet.

Bryggen vil bli laget i tre og vil komme ut på en dimensjon ca. 3-4 m lang og ca 2,5 m bredde.

Da jeg ser fram til å få satt denne opp før vår og sommer setter inn, håper jeg at dette kan ordnes snarest mulig

Takker for imøtekommende svar.

Vennlig hilsen Karl Lauvland



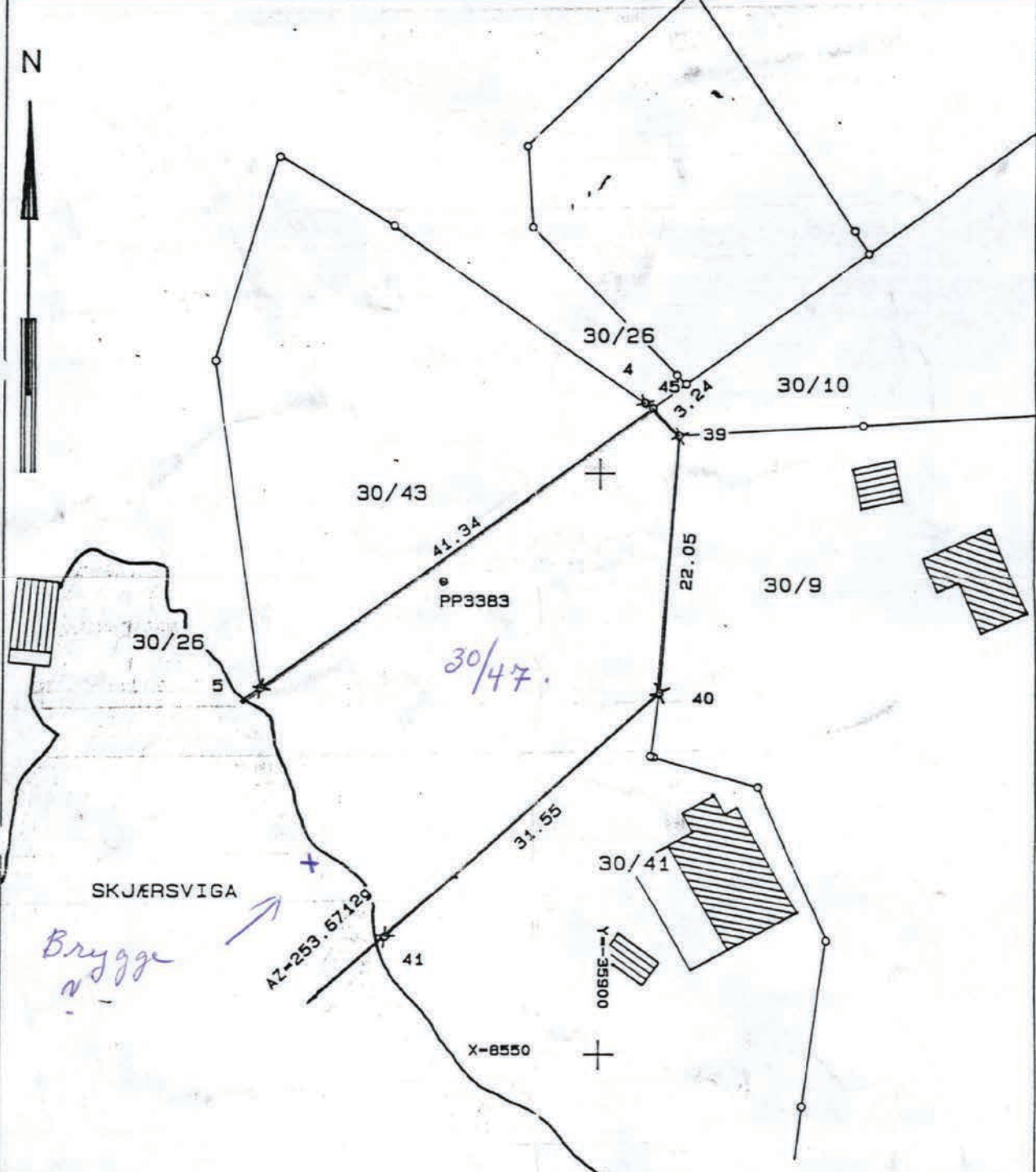
Gydasv.11. 4633. Kr.sand

✓

BNR 30	BNR 47	FESTENR
REPRESENTASJONSPUNKT X 8583 Y -35911 Z		
KARTBLAD B:H002-1-12	X	LANDSNETT
MÅLESTOKK 1: 500	AREAL	CA. 830 M ²

MÅLEBREVKART	
JNR	90/90
MÅLEBREV NR	18/43
VESLA/GEONOR FRA KDV/NORKART	

S
Ø
G
N
E



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
5	GODKJ. BOLT I FJELL	8581.64	-35929.17	41.34	
45	SKJÆRINGSPUNKT	8605.55	-35895.44	3.24	
39	BOLT I FJELL	8603.21	-35893.20	22.05	
40	RØR I FJELL	8581.22	-35894.82	31.55	
41	BOLT I FJELL	8560.23	-35918.38		
PP3383	POLYGONPUNKT	8590.77	-35913.55		
4	GODKJ. BOLT I FJELL	8606.02	-35896.13		

Karl Lauvland

Gudehusvei 11

20346 E. 93

Avtale vedrørende parkeringsplasser. **TINGLYST**

25 NOV. 1994

Kristiansand byrett

DAGBOK NR. 20346

Arthur Larsen og Ruth Amalie Larsen gnr.30/43 gir

Karl Lauvland gnr30/47 bruksrett til en (1) parkeringsplass.

Merket på kartskisse med 68 - Dimensjon: 580 cm. x 285 cm.

Arthur Larsen og Ruth Amalie Larsen gnr. 30/26 gir

Karl Lauvland gnr.30/47 bruksrett til en(1) parkeringsplass

Merket på kartskisse med 68. Dimensjon 490 cm. x 270 cm.

Vederlag for bruk av parkeringsplassene er oppgjort ved at

Karl Lauvland har bekostet opparbeidelsen av nevnte parkeringsplasser.



Doknr 20346 Tinglyst 25.11.1994 Emb 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Søgne

24.november 1994

Ruth Amalie Larsen

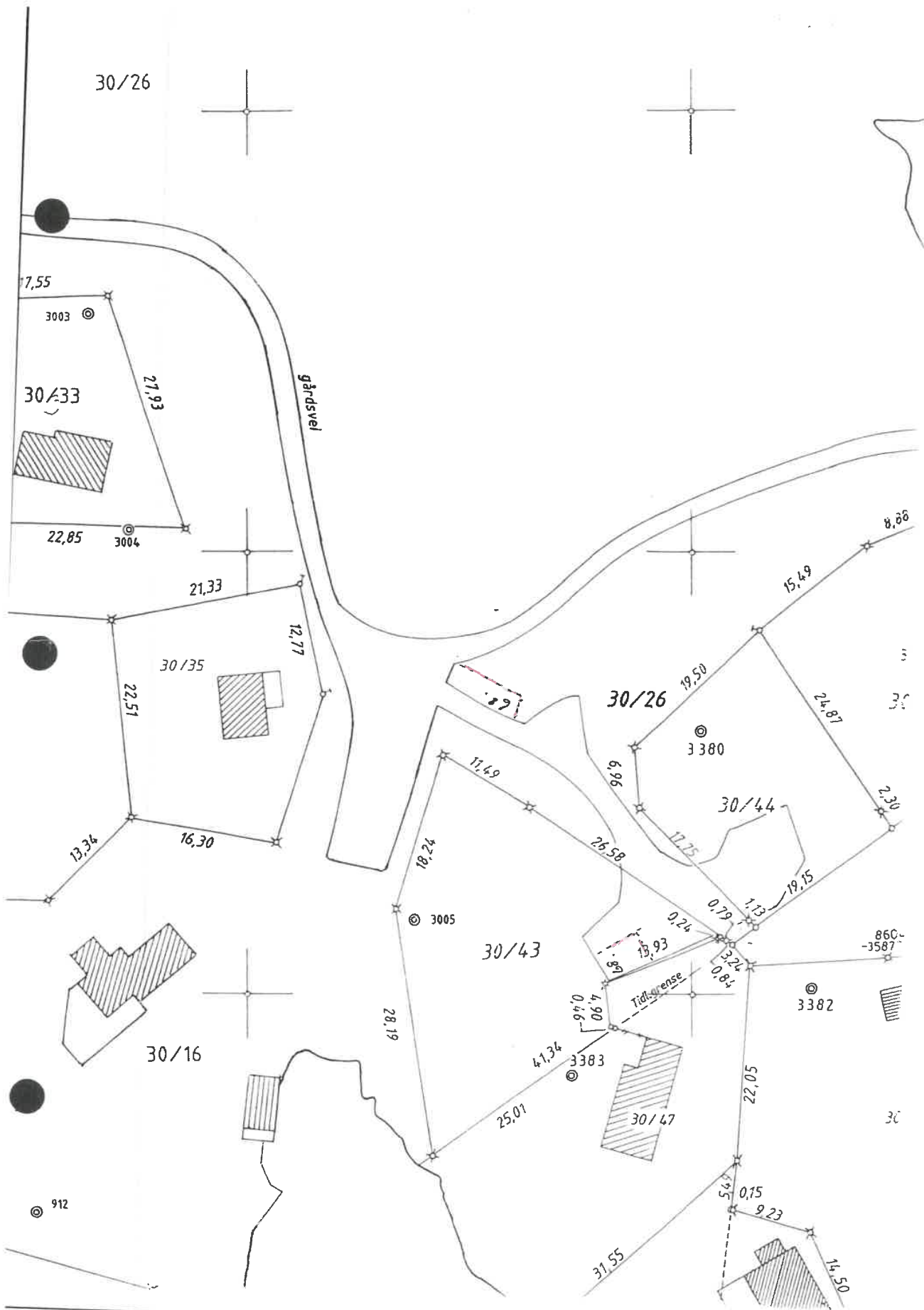
Ruth Amalie Larsen

Arthur Larsen

Arthur Larsen

Karl Lauvland

Karl Lauvland



TINGLYST

- 2 JULI 2004

KRISTIANSAND TINGRETT

DOKNR.:

**AVTALE VEDRØRENDE VEIRETT
PÅ SAUEHOLMEN, AUSVIGA I SØGNE** 12286

1. Eier av hytte med Gnr. 30/Bnr. 47, gir eiere av

hytte med Gnr. 30/Bnr. 48
hytte med Gnr. 30/Bnr. 41
hytte med Gnr. 30/Bnr. 9

veirett for all fremtid langs opparbeidet sti til sine respektive hytter.


2. Samtidig gir eier av hytte med Gnr. 30/Bnr. 41, eier av

hytte med Gnr. 30/Bnr. 47

veirett for all fremtid langs opparbeidet sti for tilgang til baksiden av sin hytte
(hytteeier Gnr 30/Bnr 47).

Kristiansand den 24/6 2004

Søgne den 27/6 2004


Hytteeier av hytte med Gnr. 30/Bnr. 47
Hytteeier av hytte med Gnr. 30/Bnr. 41

3. Eier av hytte med Gnr. 30/Bnr. 9, gir eier av


hytte med Gnr. 30/Bnr. 48

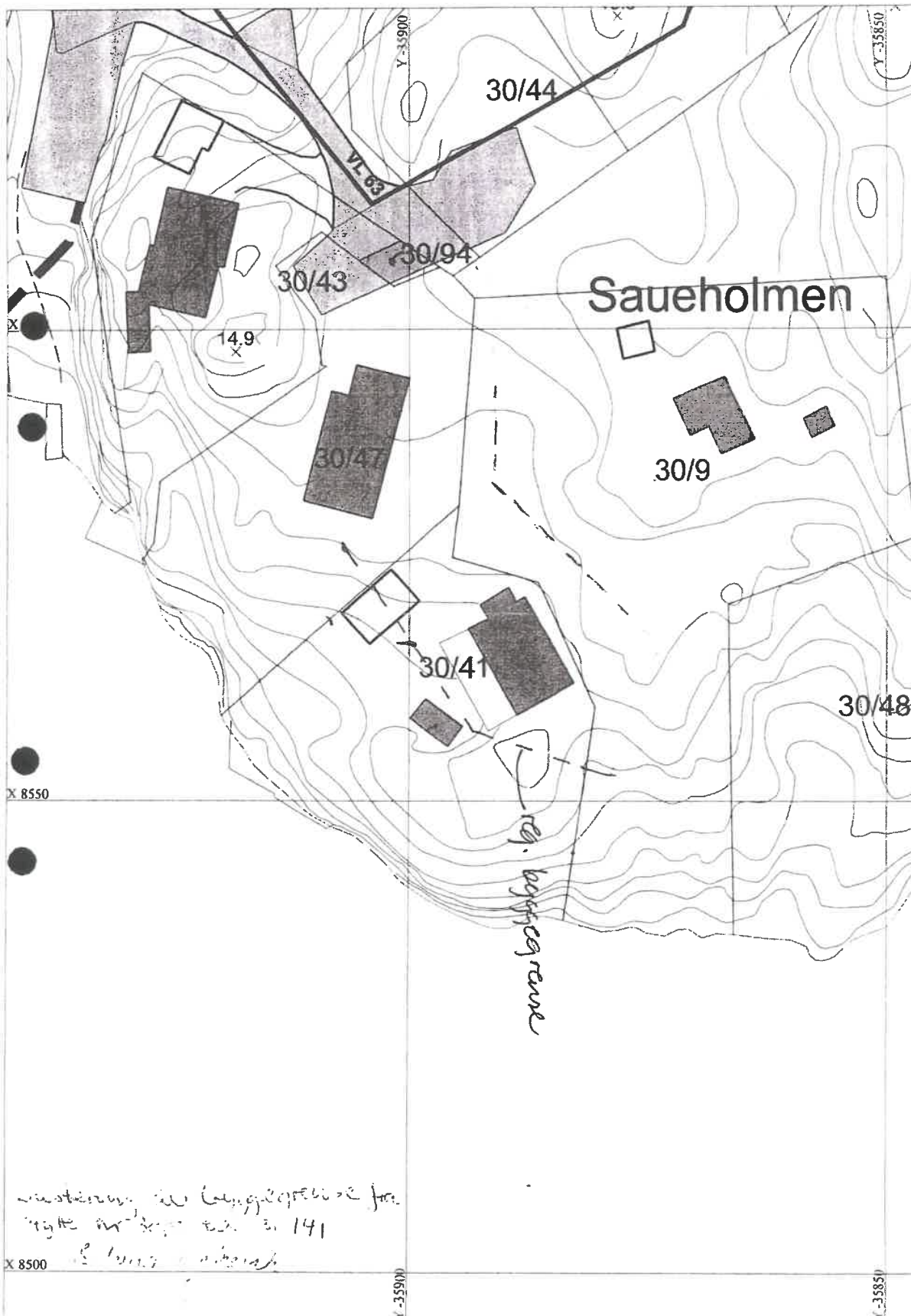
veirett for all fremtid langs opparbeidet sti til sin hytte.

Doknr. 12286 Tinglyst 02.07.2004 Emb 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kristiansand den 27/6 2004

Kristiansand den 27/6 2004


Hytteeier av hytte med Gnr. 30/Bnr. 9
Hytteeier av hytte med Gnr. 30/Bnr. 48




 Doknr: 88842 Tinglyst: 25.01.2023
 STATENS KARTVERK

AVTALE

Mellom Willi Bjørsvik og Bjørg Eli Bjørsvik som eier av gnr. 430 bnr. 41 og 94 i Kristiansand kommune (Ausviga 70) og Mur i Sør Eiendom AS (heretter benevnt som "MISE") (org 992 277122) som eier av gnr. 430 bnr. 47 i Kristiansand kommune (Ausviga 68), er det i dag inngått følgende avtale:

1. Ausviga 68 har fra tidligere koblet seg til privat vann- og avløpsledning som er etablert av og over Ausviga 70, med en tilkobling. Bebyggelse på Ausviga 68 er revet og ny er bygget, og gjennomførte byggearbeider på Ausviga 68 medfører ingen endringer i partenes rettigheter. Ausviga 68 har ikke adgang til å la andre koble seg på vann- og avløpsnett uten godkjenning fra eier av Ausviga 70.
2. Dersom det skulle oppstå problemer med anlegget og som skyldes Ausviga 68 sin tilkobling/bruk av eksisterende anlegg, dekker eier av Ausviga 68 alle omkostninger med reparasjon av skaden. Tilsvarende dekker Ausviga 70 alle omkostninger med reparasjon av skader som skyldes Ausviga 70 sin tilkobling/bruk.
3. Vedlikehold av spillvannsledning fordeles likt mellom Ausviga 68 og Ausviga 70. I henhold til godkjenning fra Kristiansand kommune kan det etablerte bassenget ikke tømmes via avløpssystemet. Vedlikehold av vannledning fordeles med 25 % hver av hhv. Ausviga 68, Ausviga 70, Ausviga 72 (gnr. 430 bnr. 48) og Ausviga 74 (gnr. 430 bnr. 9).
4. Til dekning av strømforbruk på varmekabel betaler Ausviga 68 et fast årlig beløp med kr. 1 500,- den 1. juni hvert år, til konto . Beløpet kan reguleres i takt med økte strømkostnader.
5. Strømkabel/tilførelsen til Ausviga 68 er i dag etablert over tomt tilhørende Ausviga 70. Partene er enige om at kabel blir liggende der den er, men at eier av Ausviga 68 er forpliktet til å besørge og bekoste flytting av kabel ved eventuelt fremtidig behov for å utføre graving på det stedet som kabel er lagt, eller at flytting er nødvendig som følge av at byggverk skal etableres over etablert kabel.
6. MISE har gruset opp vei og parkeringsplass, tilnærmet slik det var før byggearbeidene på Ausviga 68 ble igangsatt. Det mangler derimot en henger med singel, den leverer og jevner MISE ut kostnadsfritt. Eier av Ausviga 70 aksepterer derimot resterende arbeider mot seg som tilfredsstillende.
7. Høy levegg er satt opp i hele grensen mot mellom Ausviga 68 og Ausviga 70. Levegg eies i sin helhet av Ausviga 68. Eier av Ausviga 70 får rett til å kle inne veggen på sin side, samt evt. henge opp blomster på stolper om dette er ønskelig. Ausviga 70 har det fulle vedlikeholdsansvar for kledning som etableres av Ausviga 70. Eier av Ausviga 70 har tilsvarende rett til å etablere tilsvarende levegg i eiendomsgrensen mellom Ausviga 68 og Ausviga 70.
8. MISE etablerer mur på Ausviga 70 i henhold til avtale (bilder), cirka 9 m lengde-cirka 0,8 m høyde. MISE dekker alle kostnader knyttet til utførelsen. Arbeidet skal være utført senest 14 dager etter graving og i god tid før fellesferien. Plassering og kommunal godkjenning er Ausviga 70 sitt ansvar.
9. Hele eller deler av denne avtalen kan tinglyses: Utgifter til tinglysning belastes MISE. MISE betaler også Ausviga 70 sine kostnader til advokat for kvalitetssikring av avtaledokumentet. Faktura sendes direkte fra advokat til MISE.
10. Ved signering og gjennomføring av denne avtale er partenes mellomvarende, og de krav som er fremsatt fra eier av Ausviga 70, i sin helhet oppgjort.


Rett kopi bekreftes

 Sign.: 

Sted/dato:


3/6.22 Segne


 Willi Bjørsvik
 For


 Bjørg Eli Bjørsvik
 For


 Tom Arne Aamodt
 For Mur i Sør Eiendom AS

Som nye hjemmelshavere til gnr. 430, bnr. 47 samtykker vi i tinglysning av nærvarende avtale
 Min årt
 Sted: Kr. sand, Dato: Elin Veronika Årst
 For:


 Ole Martin Årst
 For:

ADVOKATENE LIPPENS & OMDAL

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår ref.:
RL-76032

Deres ref.:

Søgne, den 23. januar 2023

Oversendelse for tinglysning, 4204 Kristiansand

Det vises til deres returbrev av 19. dm.

Vedlagt returneres rettet erklæring hvor samtlige hjemmelshavere er identifisert.

I punkt 3 i avtalen er det angitt fordeling av vedlikehold for øvrige eiendommer som ikke er part i avtalen (gnr. 9 og 48). Disse har ikke samtykket og det bes derfor om at det kun tinglyses at bnr. 41 og 94 (Ausviga 70) og bnr. 47 (Ausviga 68) skal belastes 25% av kostnaden.

Punkt 6 og 8 i avtalen bes ikke tinglyst.

På forhånd takk, og ta gjerne kontakt på telefon 95007070 dersom det skulle være ytterligere spørsmål eller forhold som kan avklares uten retur av dokumentene.

På forhånd takk.

Med hilsen


Richard Lippens
advokat

Skjøte¹⁾

[Returneres til:

SPARESKILLINGSBANKEN
KRISTIANSAND S.

REGISTRERT
18 JULI 1991
1stiansand byrett
DAGBOK NR. 7823

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenumr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	S Ö G N E	30	47		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei					
Beskaffenhets:					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd					
Anvendelse av grunn:					
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig:					
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum	
Kr 50.000.-	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr 50.000.-	(tomtegrunn)

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	HALVOR LAUVLAND	

5. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	KARL LAUVLAND	

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eier av gnr. 30, bnr. 47 har nødvendig gangrett veirett over eiendommen gnr. 30 bnr. 10.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre og **begge skal underskrive** Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Kristiansand S., 17. juli 1991.

Usteders underskrift⁷⁾

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

HALVOR LAUVLAND (s.)

HALVOR LAUVLAND

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

S. HANNEVIK (s.)

SIGMUND HANNEVIK

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

VIDAR HÖIBY (s.)

VIDAR HÖIBY

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Skjøte¹⁾

 12737
 22.08.1996

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr	Bnr	Festnr	Bekjennnr	Ideell andel
Kommunenr	Kommunenavn					
	SØGNE	30	43			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn Ja Nei

Beskaffenhetsnr

1 Bebygga 2 Ubebygga

Anvendelse av grunn

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

Type bolig

FB Frittliggende bolig TB Tomannsbolig RK Rekkehuskjede BL Blokkleilighet AN Annet

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype		
<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Gåve (med eller uten) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skilteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	200 000 - tohundretusen

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	
	ROTH AMALIE LARSEN	
	ARTHUR LARSEN	

5. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	
	STIG HARALD LARSEN	


 Doknr 12737 Tinglyst 22.08.1996 Emb 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
1) Eier av bnr. 43 har veirett fra hovedvei over bnr. 26 og frem til eiendommen. Likeledes rett til å gå over bnr. 26 frem til båt-plassen	
2) Bnr. 43 har rett til båt-plass (3m bredde) på bnr. 26 på regulert felles båt-plass vest for bnr. 40. Båt-plassen begynner 21m fra bnr. 40. Øvrige rettighetshavere til båt-plassene frem til bnr. 40 skal fritt kunne passere båt-plassen.	
3) Bnr. 43 skal ha rett til 1 parkeringsplass på bnr. 26 etter anvisning av eier.	
4) Eier av bnr. 47 skal ha uthindret adkomst til parkeringsplass i østre hjørne av tomten (bnr. 43)	

I egen ubel. pkt. 4

Andre avtaler (som ikke skal inngisles):

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/ vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1982 nr. 7 (utdrag):
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato **SØGNE 18.8.1996**

Kjøpers/erverters underskrift **STIG H. LARSEN** | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver **STIG HARALD LARSEN**

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁵¹

Jeg/ vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato **SØGNE 18.8.1996**

Usteders underskrift **Ruth Amalie Larsen** | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver **RUTH AMALIE LARSEN**
Arthur Larsen | **ARTHUR LARSEN**

Jeg/ vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/ vårt nærvær. Jeg/ vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift **Odd Glomsaker** | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver **ODD GLOMSAKER**
 Adresse **4640 Søgne**

2. vitneunderskrift **Ruth Evelyn Larsen** | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver **RUTH EVELYN LARSEN**
 Adresse **SØGNE**

Som ektefelle/ samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/ vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/ vårt nærvær. Jeg/ vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjøntas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



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



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Ausviga 68, 4641 SØGNE

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

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

KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | **908 95 907**

kristian.lossius@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22