

# Søvigheia 88

Langenes - Søgne



Prisantydning: kr 13 750 000,-



**SØRMEGLEREN**

sormegleren.no





Område  
**Søgne**

Adresse  
**Søvigheia 88**

Prisantydning  
**kr 13 750 000,-**

Omkostninger: **kr 360 220,-**  
Totalpris: **kr 14 110 220,-**  
Kommunaleavgifter: **kr 21 438,-**  
Formuesverdi: **kr 1 316 625,-**

---

Primærom: 237 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 361 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1989  
Eierform bygning: Selveier  
Eierform tomt: Eiet tomt  
Tomteareal: 1388 m<sup>2</sup>



**Gro Lillian Netland Hulløen**  
Eiendomsmeidler

**40 40 80 50**  
**gro.lillian@sormegleren.no**

**Sørmegleren AS avd. Lund**  
Østre Ringvei 22  
38 02 22 22  
sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

# SØVIGHEIA 88

## BESKRIVELSE

Eiendommen har en flott beliggenhet på Langenes, grensende til sjøen og med både sandstrand og brygge. Bygningsmassen består av enebolig m/ hybel, samt dobbelgarasje, sjøbod og anneks. Her har man alle muligheter for å få en praktfull eiendom!

## OM EIENDOMMEN

### INNHold

Boligen har følgende innhold:

1. etasje: Stor stue, hall, vindfang, vaskerom, kjøkken, walk-in-closet/bod, 1 soverom, bad/wc.

2. etasje: Stor loftstue og stort lagringsloft. Utgang innebygget veranda. 2. etasje er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.

Kjeller: Diverse boder/hobbyrom/vedbod og dør ut.

Store rom tiltenkt kjellerstue etc. (kjeller er ikke godkjent for varig opphold).

Hybel (har vært utleid for kr 5000 pr mnd):

1. etasje: Gang, stue, 1 soverom, kjøkkenkrok, dusjbad/wc.

Loft: Soverom. Loftsetasjen er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.

Kjeller: 3 soverom, gang (ikke godkjent for varig opphold/beboelse).

I tillegg følger sjøbu m/ snurredo og stue.

I tillegg følger gammelt anneks. Anneks er ikke byggesøkt og er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.

### STANDARD

Boligen holder en god standard fra byggetiden men oppgradering iht dagens krav må påregnes.

Gulv: Parkett, fliser, laminat og teppe.

Vegger: Dels malte, dels panelte og filslagte vegger.

Himlinger: Malte tak.

Kjøkken: Eikeskap. Avrekksvifte. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Kjøkken hybel: Hvit skapinnredning. Kjøøl/Frys og opplegg vaskemaskin.

Bad 1. etasje: Innebygget kar, wc, bidet, servant og dusjkabinett.

Separat wc m/ servant.

Bad hybel: wc, dusj, servant m/ skap, opplegg vaskemaskin.

### AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 237 kvm, Bruksareal: 361 kvm

Sekundærrom: 124 kvm.

Bra. pr. etasje.: Kjeller hybel: 0 m<sup>2</sup> - 1. etasje hybel: 54 m<sup>2</sup>

- Loft hybel: 0 m<sup>2</sup> - Kjeller: 115 m<sup>2</sup> - 1. etasje: 155 m<sup>2</sup> -

Loft: 37 m<sup>2</sup>.

1. etasje hybel - P-rom inkl.: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, trapperom loft, trapperom kjeller, soverom.

Loft hybel - P-rom inkl.: Innredet rom.

Kjeller - S-rom inkl.: Bodarealer.

1. etasje - P-rom inkl.: Stue, kjøkken, vaskerom, trapperom loft, trapperom kjeller, bad, bad 2, vindfang, gang, soverom.

1. etasje - S-rom inkl.: Kjølerom, bod.

Loft hybeldel er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Ca 40kvm gulvflate. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

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

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning:

Bod 1 ved kjøkken er opprinnelig godkjent som wc og bod 2 ved kjøkken er opprinnelig godkjent som kjøkken.

De ombygde rommene er godkjent for varig opphold.

Vaskerom er opprinnelig godkjent som søppelbod, wc og vaskerom. Deler av det ombygde rommet er ikke

godkjent for varig opphold. Deler av kjøkken er

opprinnelig godkjent som kjøøl og vaskerom. Det

ombygde rommet er godkjent for varig opphold.

Kjøkken i hybel er opprinnelig godkjent som soverom,

soverom i leilighet er opprinnelig godkjent som soverom

og bad/wc. De ombygde rommene er godkjent for varig

opphold/beboelse. Bad i leilighet er opprinnelig

godkjent som soverom, bad/wc og bod. Deler av det

ombygde rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Det er opprinnelig to soverom i 1. etasje i hybelen,

rommet er som nevnt over gjort om til kjøkken/stue og

bad i dag. Det er satt inn trapp opp til loft i hybelen. Det

foreligger ingen plantegning for loft i hybelen eller 2.

etasje i hoveddelen og rommene er ikke godkjent for

varig opphold/beboelse. Det er opprinnelig tegnet inn vindu på fasade nordøst ved inngang til leilighet. Det foreligger ingen dokumentasjon for bod i tilknytning til garasje og boden er trolig ikke byggesøkt kommunen. Det foreligger ingen dokumentasjon for opparbeidet gangvei/platting ved strand og den er trolig ikke byggesøkt kommunen. Båthuset er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Terrasse og brygge foran båthus er ikke på opprinnelige tegninger og er trolig ikke byggesøkt kommunen. Det foreligger ingen dokumentasjon for annekset og bygget er trolig ikke byggesøkt kommunen. Annekset er ikke godkjent for varig opphold/beboelse.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

#### **BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE**

1989 i følge Kristiansand kommune.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk. Murt peis m/ innsats i stue. Peis på vegg i kjøkken.

Varmepumpe.

Varmekabler i de fleste rom unntatt soverom.

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

#### **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 M2 Takst AS den 14.06.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Bolig bygget 1989, dagens eier har eid siden nytt.

Fantastisk beliggenhet med badestrand, brygge/sjøbu mm. Boligen er meget romslig med egen hybeldele.

Mindre moderniseringer utført, men det meste er eldre årgang. Det er etterslep på vedlikehold og moderniseringer, og boligen ansees som renoveringsobjekt. Om man ikke er bygningskyndig spør dette medtas på visning for å forstå kostnad og omfang av renovering. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: [post@m2takst.no](mailto:post@m2takst.no). Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendig > Innvendige trapper:

Det er avvik: Pga det mangler gulvflate i kjeller så er nedre trinn noe høyt sammenlignet med de andre. Noe knirk ved gange. Rekkverk begge sider hoveddel, men ingen sider i hybeldele, tg3.

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder. Fliser på gulv. Det er kun en sylig sluk og tett sokkel inn til dusjsone, ved lekkasje fra vaskemaskin så vil ikke vann renne til sluk. Trelister i rommet, dårlig løsning. Ikke membranløsning i rommet lik dagens standard. Det er etablert et forsøk på membran i hjørner av dusj, men lagt utenpå fliser, ingen funksjon slik ønsket. Innredning, opplegg vaskemaskin, wc og dusjgarnityr. Fuktsvelling innredning. Vifte i rommet, ikke tilluft under dør.

Våtrom > Generell > Vaskerom:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder. Fliser på gulv. Det er ikke fall mot

sluk i rommet. Ikke fuktsikre løsniger som membran mm ihht dagens standard og det gis derav en tg3. Fliser gulv og malt strie vegger. Utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Lufteventil.

Våtrom > Generell > Bad:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder. Fliser på gulv. Det er lite fall mot sluk i rommet. Riss i flere fliser, dårlig fug mot overgang badekar. Fliser vegger, stedvis knast i flis under innredning. Malt slett tak. Ingen fuktsikringsløsning lik dagens standard. Baderomsvask, dusjkabinett, badekar, bidè og wc. Lufteventil i tak.

Våtrom > Generell > Bad 2:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder. Fliser på gulv. Noe lokalt fall men mindre enn ønskelig og ingen tett oppkant dørsvill. Det er ikke synlig noen nyere membranløsning i rommet. Fliser vegger malt slett tak. Baderomsvask, dusjgarnityr og wc. Lufteventil i tak.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom:

Det er avvik: Kjølerom ønskes bygget som rom i rommet med fri luft alle sider. Rommet er ikke bygget slik. Det er varierte grad av jordslag og fuktmerke rpå treverk. Nederst ved gulv ble det utført fuktmåling med pigger med vesentlig utslag i treverk. Dette tilsier avvik/fuktig treverk og mulig råte mm i bakenforliggende konstruksjoner.

TG2:

Utvendig > Takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. På råloft er det observert eldre fuktskjolder i topp møne.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Generelt eldre, kun mindre moderniserer utført.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er avvik: Kledning fra byggeår hovedsaklig men eier

opplyste at den ble gått over og byttet dårlige bord for ikke lenge siden. Eldre kledning har generelt lite lufting bak, noe som kan medføre bakenforliggende avvik som avdekkes når kledning byttes. Det er utført observert, ingen åpenbare større avvik, men deler av kledning trenger maling, samt det er noe dårlig vannbord på et vindu i front observert.

Utvendig > Vinduer:

Det er avvik: På loft er vinduer fra 2017 i front og byggeår mot bakside. Ellers byggeår. I kjeller er det synlige fuktskjolder i tak under de nyere vinduer i front. Skyldes ifølge eier defekt/knekt vindu etter storm hvor det var fuktinnsig. Punktert isolerglass observert hybel.

Utvendig > Dører:

Det er avvik: Kun to dører er nyere, ellers eldre. Sprekt glass ved spisestue. Generell alder og værslitasje. Dør i kjellerbod, dårlig funksjon, defekt lås. Med funksjon OK så menes det funksjon OK utfra alder.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist andre avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Svalker og ujevnheter på beleggningsstein. Noe sig/skjevhet i terrassebord mot nabo/spisestue. Alder og værslitasje generelt.

Innvendig > Overflater:

Det er avvik: Overflater er eldre årgang. Varierende grad av slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stikkmålinger nivåforskjeller utført. Det er stedvis avvik. Stedvis kan knirk forekomme.

Innvendig > Radon:

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

Innvendig > Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er avvik: På generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i

bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater. Det er påvist fuktskjolder nedre del av vegger enkelte steder i kjeller som tilsier tidligere avvik. Ifølge eier skyldes dette enkelt episode like etter byggeår med defekt bereder. Murte/støpte konstruksjoner i underetasje antas å være multimur som ansees som risikokonstruksjon. Konstruksjon/vegg som ble brukt på 80/90 tallet. God dreneringsløsning og generelt god lufting ansees viktig ved multimur. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, er det risiko for absorbere fukt og få store skader innvendig side. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen.

Innvendig > Innvendige dører:

Det er avvik: Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, enkelt har redusert funksjon ved at de tar i svill/karm. Mangler gripeflate på enkelte håndtak.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom >

Bad/vaskerom:

Det er avvik: Ikke tegn til avvik ved fuktmåling med pigger, mens et er synlig tegn til tidligere avvik /lekkasje i plater rundt sluken.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom:

Det er avvik: I kjeller er det synlige tegn til tidligere lekkasje i takplater. Merker rundt avløp.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken:

Det er avvik: Innredningen fremstår slitt.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken:

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

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken:

Det er avvik: Varierende grad av slitasje på innredning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

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

Tekniske installasjoner > Varmepumpe:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Fra 2012 men vedlikehold utført i 17.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringskap plassert i bod 1 etasje og har automatsikringer.

Tomteforhold > Drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Mangler stedvis topplatt som gjør at fukt kan komme ned bak platen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Multimur, les punkt rom under terreng.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Det er avvik: På gårdsplass er det fall ned mot bolig uten at det er etablert noen drengum liknende. Flatt med shingel i front.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er avvik: Trolig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på

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

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.

## **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja, en lekkasje fra utslagsvasken.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, det (lekkasjen) ble oppdaget og ny vask.

2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort

- Det ble fikset i våtrommet, men en flekk i taket i kjelleren.

2.3. Hvem er arbeidet utført av?

- Ny vask. reparerte skaden, byttet selv.

2.4. Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugna?

- Ja, kjøpte en utslagsvask og byttet.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

- Ja, varmtvannstanken sprang lekk. Byttet til ny.

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

- Ja, ble opprettet som en liten hybel for min mor.

18.2. Er det foretatt radonmåling?

- Ja, ca. 2012, den var bra. Husker ikke verdien.

Tilleggskommentar:

- Jeg ringte Tryg for å spørre om når og hvor jeg hadde hatt skade. Jeg fikk beskjed i 2007 hadde det vært frossen vannledning i kjeller og i 2017 var det mye storm og tror det var Dagmar som ødela frontvinduene og det ble ny kledning og vinduer.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **BELIGGENHET**

### **ADKOMST**

Se kartbeskrivelse på finn.no

### **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger på Langenes i Søgne, inn ved Kiwi-butikken.

På Langenes finner man dessuten frisør, kirke, skole og barnehager.

Det er kort vei til sjøen og den flotte skjærgården, og det populære Kvernhusvannet ligger kun en kort spasertur unna. Her er det flott turvei rundt vannet, og man kan også gå videre til Årosveden som er et kjent utsiktspunkt.

Det er ca 15 km til Kristiansand sentrum og ca 5 km til Tangvall/Søgne sentrum med et rikholdig utvalg butikker og andre servicetilbud.

### **TOMT**

Areal: 1 388 kvm, Eierform: Eiet tomt

Stor eiertoimt som er opparbeidet med belegningsstein og asfaltert gårdsrom. Stor hage og flott tomt med sandstrand og brygge med 2 båtplasser.

Det foreligger ikke tillatelse for opparbeidelse av sandstrand. Sandstranden ligger i område regulert til naturområde.

### **PARKERING**

Dobbelgarasje og biloppstillingsplasser på egen tomt.

## **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

### **FERDIGATTEST**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 26.04.1989. Brukstillatelsen gjelder bolighus.



Det foreligger godkjenning for tilbygg til bolighus, datert 22.10.1982. Gjelder trimrom, rom for dusj, snurredo og vedbod, samt mindre vindfang.

Det foreligger utslippstillatelse, datert 07.09.1982.

Det foreligger tillatelse for båthus, datert 03.09.1991.

Det foreligger godkjenning for oppføring av bolighus og garasje på gnr. 16, bnr. 16 og 32, datert 18.06.1976.

Det foreligger ikke tillatelse for opparbeidelse av sandstrand. Sandstranden ligger i område regulert til naturområde.

Det foreligger ingen dokumentasjon for annek og bygget er trolig ikke byggesøkt kommunen.

Deler av garasje står på grensen til naboeiendom gnr. 416 bnr. 14.

Deler av båthus står på grensen til naboeiendom gnr. 416 bnr. 16.

#### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er regulert til bolig, naturområde og privat småbåtanlegg, tilhører reguleringsplan for Pålsneset PlanID 20120322, datert 22.03.2012. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om. Eiendommen tilhører også kommunedelplan for sykkel Søgne, datert 07.09.2015.

Naturområdene i planen skal ligge urørt, ref. § 5.5 i reguleringsplanen.

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.

#### **VEI / VANN / AVLØP**

Vei til eiendom etablert over naboeiendommen gnr. 16, bnr. 16 og gnr. 16, bnr. 349. Veirettene er tinglyst. Veirettene forplikter å betale den forholdsmessige del av veiens felleskostnader/vedlikehold. En liten del av adkomsten går over gnr. 16, bnr. 32. Veiretten er ikke tinglyst.

Offentlig vann. Privat kloakk. Eier betaler idag kommunen for slamtømming og slamavskiller i tillegg til tilsynsgebyr for avløpsanlegg. Gebyrene er inkludert i kommunale avgifter.

#### **HEFTELSER / RETTIGHETER**

Heftelser som følger eiendommen:

1989/15999-2/93 Bestemmelse om veg 19.10.1989

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

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:

2019/1374188-1/200 Bestemmelse om veg 18.11.2019 21:00

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:14

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:16

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:42

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:144

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:318

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:333

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:334

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:335

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:336

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:350

1989/15999-1/93 Bestemmelse om veg 19.10.1989

rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:416 Bnr:144

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

Bestemmelse om vedlikehold

#### **UTLEIE**

Boligen har hybel, men det gjøres oppmerksom på at selger har blendet igjen opprinnelig intern gjennomgang.

#### **ENERGIATTEST**

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

#### **ODEL**

Nei

#### **KONSESJON**

Nei

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

13 750 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

343 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 750 000,-))

360 220,- (Omkostninger totalt)

14 110 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

### OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 21 438 pr. år

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann, forbruk vann, vannmålergebyr, abonnementsgebyr slamtømming, slamavskiller annet hvert år, tilsynsgebyr private avløpsanlegg. Vangebyr vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr er for 2023 beregnet til kr. 3 237,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 13 753,- pr. år for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

### FORMUESVERDI

Primær: Kr. 1 316 625,- for år 2021.

Sekundær: Kr. 4 739 848,- for år 2021.

## NØKKELINFORMASJON

### ADRESSE MED BETEGNELSE

Søvigheia 88, Gnr. 416 Bnr. 144 i Kristiansand kommune.

Eiendommen har andel i realsameie.

Knr: 4204 Gnr: 416 Bnr: 349. Ideell andel: 1/11.

### BOLIGTYPE

Enebolig

### EIERFORM

Selveier

### SELGER

Kari Berthelsen

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## VILKÅR OG BETINGELSER

### HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og kjølerom.

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.

### 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..

### VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 40 40 80 50.

## **OVERTAGELSE**

Etter avtale.

## **FINANSIERING**

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

## **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.

## **LOVVERK**

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.

## **HVITVASKING**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har

# SØVIGHEIA 88

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

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

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

## OPPGJØR

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.

## SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

### OPPDRAGSNUMMER

13-23-0051

### SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgå før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig

på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormeglere.no/13-23-0051](http://www.sormeglere.no/13-23-0051). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Gro Lillian Netland Hulløen, tlf. 40 40 80 50

## VEDERLAG

2 stk. 1/2 sider i FVN iht oppdr.avtalen - 24.6 og 27.6.23 (Kr.5 500)

Annonsepakke 2 halvsider - Finansavisen 14. og 15. juli 2023 (Kr.9 500)

Fornyelse/oppkjøp annonse på Finn.no IHT MAIL 07.08.23 (Kr.2 200)

Digital grunnpakke (Kr.6 950)

Oppgjør (Kr.11 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 13 750 000,-) (Kr.171 875)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Totalt kr. (Kr.224 010)

## SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

## SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 07.08.2023



Inne er det en romslig stue med gode møbleringsmuligheter



Store vindusflater og utgang til terrassen



God plass til spisestuemøblement



Romslig kjøkken



God plass til kjøkkenbord. Inngang til kjølerom.



Hall / Mellomstue



Stort hovedsoverom med dør ut til terrasse



Romslig flislagt bad



Loft hoveddel (ikke godkjent for varig opphold)



Innebygget veranda hoveddel



Stue hybel



Kjøkken hybel



Bad hybel



1. etg - NB KUN ILLUSTRASJON UTEN ANSVAR FOR EVT FEIL



2. etg - NB KUN ILLUSTRASJON UTEN ANSVAR FOR EVT FEIL



Store flotte plattinger foran huset



Her er man helt usjenert



Stort gårdsrom med plass til mange biler



Så går vi ned til brygga



Velkommen til en fantastisk eiendom på Langenes!



# Søvigheia 88

Nabolaget Langenesbygda - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚶 Søvigneset	11 min 🚶
Linje 41, 42	0.9 km
🚶 Tangvall	10 min 🚶
Totalt 14 ulike linjer	6.2 km
🚶 Høllen brygge	10 min 🚶
Linje 92	6.2 km
🚶 Nodeland stasjon	18 min 🚶
Linje F5	14.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	35 min 🚶

## Skoler

Langenes skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
217 elever, 13 klasser	1.5 km
Tangvall skole (8-10 kl.)	10 min 🚶
195 elever, 14 klasser	6.4 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.)	15 min 🚶
242 elever, 15 klasser	9.4 km
Søgne videregående skole	9 min 🚶
180 elever, 12 klasser	4.8 km
Vågsbygd videregående skole	18 min 🚶
510 elever	12.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Øygarden 13. Langenes - Kristiansan...	16 min 🚶
--	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

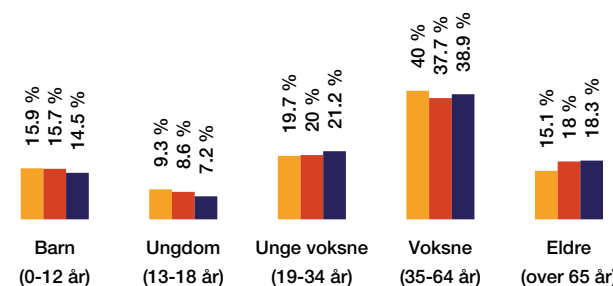
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
62 barn	1.5 km
Torvmoen barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
63 barn	4.2 km
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år)	8 min 🚶
24 barn	4.4 km

## Dagligvare

Kiwi Langenes	11 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.9 km
Bunnpris Høllen	9 min 🚶
PostNord	5.6 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



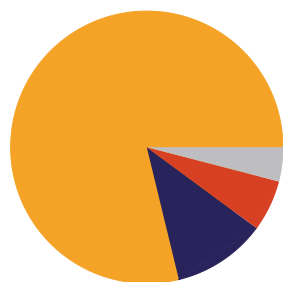
### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

Kossevigeia Ballspill	13 min 1.1 km
Langenes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	18 min 1.5 km
Family Sports Club Søgne	10 min
Fresh Fitness Søgne	10 min

## Boligmasse



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

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

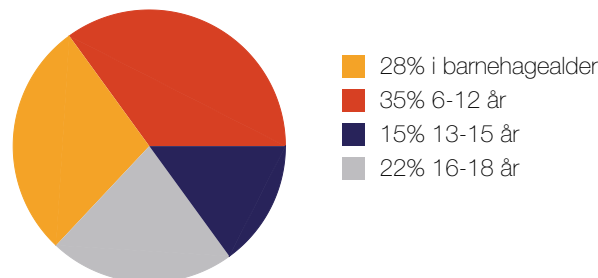
Sitat fra en lokalkjent



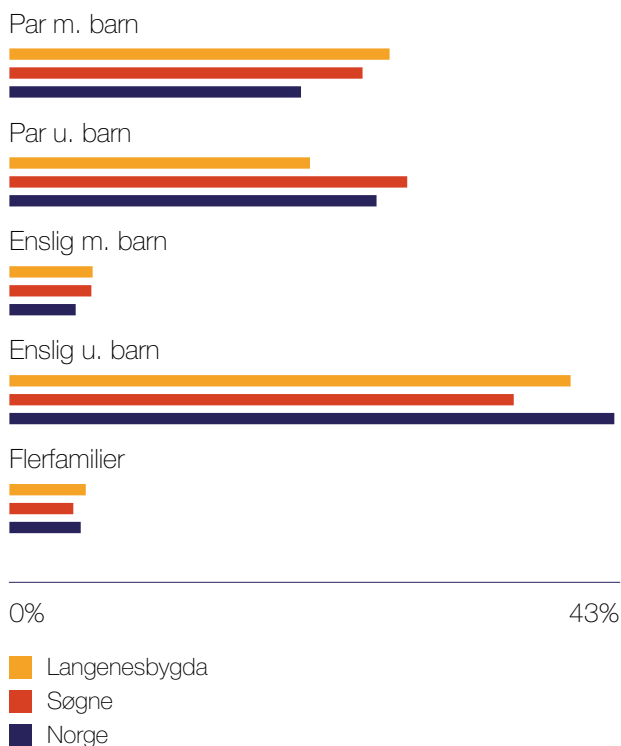
## Varer/Tjenester

Brennåsen senter	15 min
Vitusapotek Søgne	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

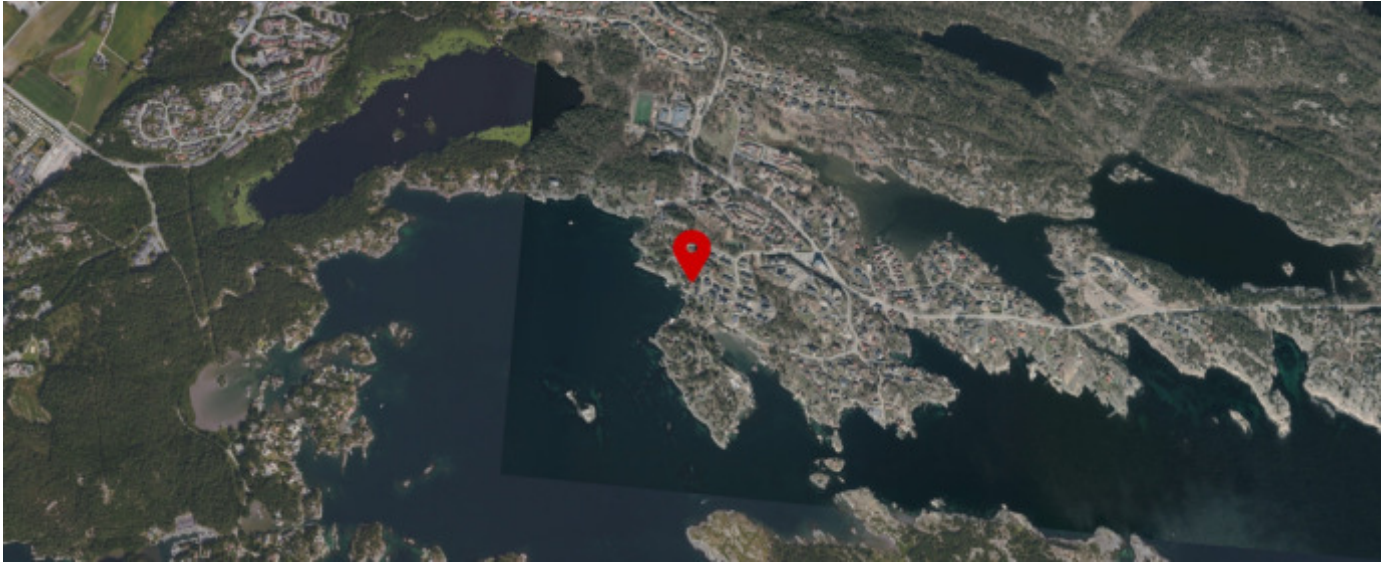


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sommegleren Øst, avd. Lund 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):
 

<input type="checkbox"/> Kjøleskap	<input checked="" type="checkbox"/> Komfyr/stekeovn/koketopp
<input checked="" type="checkbox"/> Oppvaskmaskin	<input checked="" type="checkbox"/> Annet: <u>Kjølerom</u>
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 musikanlegg~~. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** 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

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggleder/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Kristiansand 13/16-23  
Sted/ dato

Kari Berthelsen  
Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Nei  Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Beskrivelse

Varmvannstanken sprang lekk. Byttes helt ny.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggek i boligen?

Nei  Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Nei  Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Nei  Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei  Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

Nei  Ja

Beskrivelse

Ble opprettet som en liten hybel for min mor

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

Nei  Ja

Beskrivelse

Før i ca 2012, den var lav.

Siste målte radonverdi

Huskverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

Nei  Ja

Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:

Nei  Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg ringte TRYG for å spørre om når og hvor jeg hadde hatt skader. Fikk beskjed i 2009 hadde det vært forsikringsveiledning i kjeller og i 2017 hvor det mye storm og hvor det var Dagmar som odla front vinduen og det ble mykledning og vinduer.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 13-6-23

Sted Søgne, Kr. sand

Signatur selger 1:

Kari Berthelsen

Signatur selger 2:

# Tilstandsrapport

📍 Søvigheia 88, 4643 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 416, bnr. 144

Areal (BRA): Enebolig 361 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2023

Rapportdato: 14.06.2023

Oppdragsnr.: 13333-2373

Referansenummer: JT2694

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport  
14.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig  
Uavhengig Takstingeniør  
post@m2takst.no  
454 77 777

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bolig bygget 1989, dagens eier har eid siden nytt. Fantastisk beliggenhet med badestrand, brygge/sjøbu mm. Boligen er meget romslig med egen hybeldel.

Mindre moderniseringer utført, men det meste er eldre årgang. Det er etterslep på vedlikehold og moderniseringer, og boligen ansees som renoveringsobjekt. Om man ikke er bygningskyndig spå bør dette medtas på visning for å forstå kostnad og omfang av renovering.

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

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

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

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

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller hybel.		0	0	0
1 etasje hybel		54	54	0
Loft hybel		0	0	0
Kjeller		115	0	115
1 etasje		155	146	9
Loft		37	37	0
<b>Sum</b>		<b>361</b>	<b>237</b>	<b>124</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

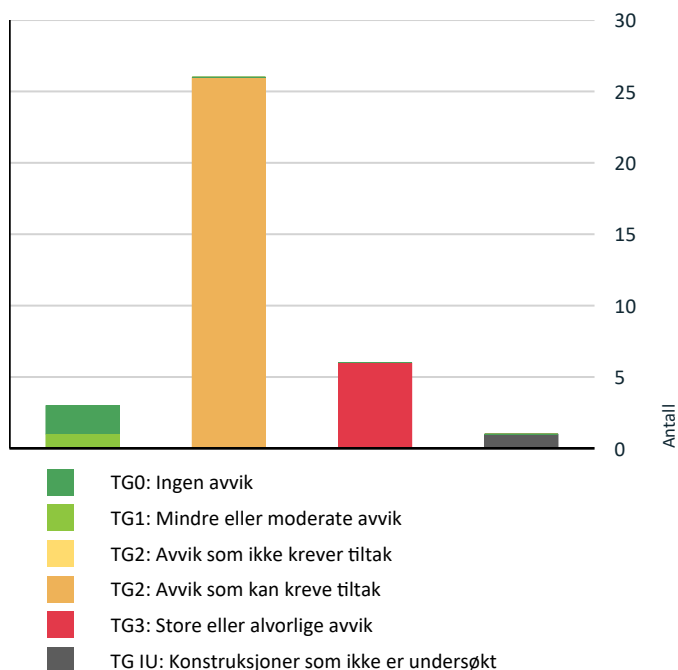
Ingen plantegning kjeller hybel som viser innredet.

Ingen planløsning loft som viser innredning.

Plantegning 1 etg samsvarer ikke med dagens løsning.

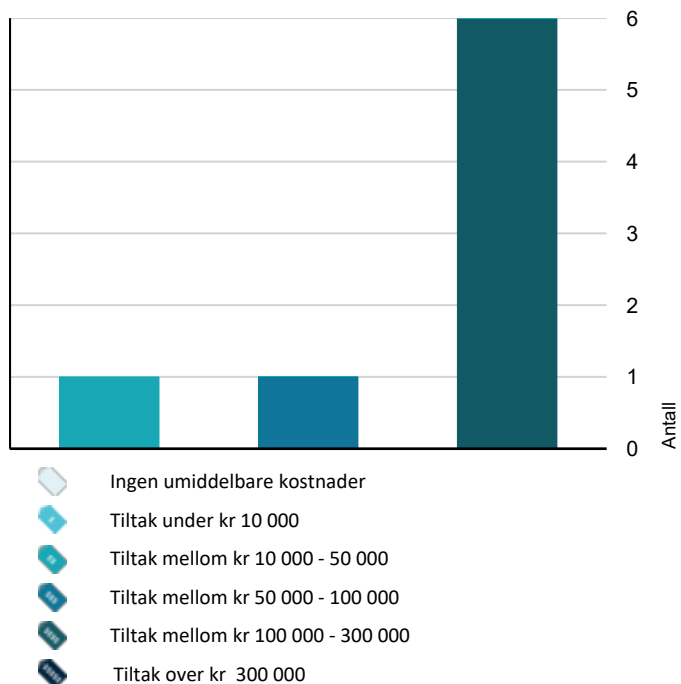
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

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

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

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pga det mangler gulvflate i kjeller så er nedre trinn noe høyt sammenlignet med de andre.

Noe knirk ved gange.

Rekkverk begge sider hoveddel, men ingen sider i hybeldel, tg3.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Fliser på gulv. Det er kun en sylig sluk og tett sokkel inn til dusjsone, ved lekkasje fra vaskemaskin så vil ikke vann renne til sluk. Trelister i rommet, dårlig løsning. Ikke membranløsning i rommet lik dagens standard. Det er etablert et forsøk på membran i hjørner av dusj, men lagt utenpå fliser, ingen funksjon slik ønsket.

Innredning, opplegg vaskemaskin, wc og dusjgarnityr. Fuktsvelling innredning.

Vifte i rommet, ikke tilluft under dør.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Fliser på gulv. Det er ikke fall mot sluk i rommet. Ikke fuktsikre løsninger som membran mm ihht dagens standard og det gis derav en tg3. Fliser gulv og malt strie vegger.

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

Lufteventil.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Fliser på gulv. Det er lite fall mot sluk i rommet. Riss i flere fliser, dårlig fug mot overgang badekar. Fliser vegger, stedvis knast i flis under innredning. Malt slett tak. Ingen fuktsikringsløsning lik dagens standard.

Baderomsvask, dusjkabinett, badekar, bidè og wc.

Lufteventil i tak.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! Våtrom > Generell > Bad 2 [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Fliser på gulv. Noe lokalt fall men mindre enn ønskelig og ingen tett oppkant dørsvill. Det er ikke synlig noen nyere membranløsning i rommet.

Fliser vegger malt slett tak.

Baderomsvask, dusjgarnityr og wc.

Lufteventil i tak.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjølerom ønskes bygget som rom i rommet med fri luft alle sider. Rommet er ikke bygget slik.

Det er varierte grad av jordslag og fuktmerke på treverk. Nederst ved gulv ble det utført fuktmåling med pigger med vesentlig utslag i treverk. Dette tilsier avvik/fuktig treverk og mulig råte mm i bakenforliggende konstruksjoner.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Det er kun tilgang til mindre del av loft for kontroll. Lufing ned mot gesims OK der. Hvordan oppbygging er der hvor skråtak er igjenkledd er ukjent.

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

På råloft er det observert eldre fuktskjolder i topp møne.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Generelt eldre, kun mindre moderniserer utført.

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledning fra byggeår hovedsaklig men eier opplyste at den ble gått over og byttet dårlige bord for ikke lenge siden.

Eldre kledning har generelt lite lufing bak, noe som kan medføre bakenforliggende avvik som avdekkes når kledning byttes.

Det er utført observert, ingen åpenbare større avvik, men deler av kledning trenger maling, samt det er noe dårlig vannbord på et vindu i front observert.

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

På loft er vinduer fra 2017 i front og byggeår mot bakside. Ellers byggeår.

I kjeller er det synlige fuktskjolder i tak under de nyere vinduer i front. Skyldes ifølge eier defekt/knekt vindu etter storm hvor det var fuktinnsig.

Punkttert isolerglass observert hybel.

## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kun to dører er nyere, ellers eldre. Sprekt glass ved spisestue. Generell alder og værslitasje. Dør i kjellerbod, dårlig funksjon, defekt lås.

Med funksjon OK så menes det funksjon OK utfra alder.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Svalker og ujevnheter på beleggningsstein. Noe sig/skjevhet i terrassebord mot nabo/spisestue. Alder og værslitasje generelt.

## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater er eldre årgang. Varierende grad av slitasje.

## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Stikkmålinger nivåforskjeller utført. Det er stedvis avvik. Stedvis kan knirk forekomme.

## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er påvist fuktskjolder nedre del av vegger enkelte steder i kjeller som tilsier tidligere avvik. Ifølge eier skyldes dette enkelt episode like etter byggeår med defekt bereder.

Murte/støpte konstruksjoner i underetasje antas å være multimur som ansees som risikokonstruksjon. Konstruksjon/vegg som ble brukt på 80/90 tallet. God dreneringsløsning og generelt god lufting ansees viktig ved multimur. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, er det risiko for absorbere fukt og få store skader innvendig side. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen.

## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, enkelt har redusert funksjon ved at de tar i svill/karm.

Mangler gripeflate på enkelte håndtak.

## Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ikke tegn til avvik ved fuktmåling med pigger, mens et er synlig tegn til tidligere avvik/lekkasje i plater rundt sluken.

## Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I kjeller er det synlige tegn til tidligere lekkasje i takplater. Merker rundt avløp.

## Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen fremstår slitt.

## Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Variierende grad av slitasje på innredning.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

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

## **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

## **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Fra 2012 men vedlikehold utført i 17.

## **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

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

Sikringskap plassert i bod 1 etasje og har automatsikringer.

## **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mangler stedvis topplst som gjør at fukt kan komme ned bak platen.

## **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Multimur, les punkt rom under terreng.

## **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:

På gårdsplass er det fall ned mot bolig uten at det er etablert noen drenskum liknende. Flatt med shingel i front.

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

Det er avvik:

Trolig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett.

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

**Byggeår**  
1989

**Anvendelse**  
Eiers bolig

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Undertaket er sannsynligvis tekket med tradisjonell asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført.

Yttertekkning av betongstein.

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



#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

På råloft er det observert eldre fukt skjolder i topp møne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

TG 2

Vannbord og vindski av tre.

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

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

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

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.



#### Vurdering av avvik:

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

Generelt eldre, kun mindre moderniserer utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold og utskiftninger påregnes fremtid.

# Tilstandsrapport

## Veggkonstruksjon

TG 2

Trekonstruksjon med trekledning.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning fra byggeår hovedsaklig men eier opplyste at den ble gått over og byttet dårlige bord for ikke lenge siden.

Eldre kledning har generelt lite lufting bak, noe som kan medføre bakenforliggende avvik som avdekkes når kledning byttes.

Det er utført observert, ingen åpenbare større avvik, men deler av kledning trenger maling, samt det er noe dårlig vannbord på et vindu i front observert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1U

Trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det er kun tilgang til mindre del av loft for kontroll. Lufting ned mot gesims OK der. Hvordan oppbygging er der hvor skråtak er igjenkledd er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Vinduer

TG 2

Trevinduer med isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loft er vinduer fra 2017 i front og byggeår mot bakside. Ellers byggeår.

I kjeller er det synlige fukt skjolder i tak under de nyere vinduer i front. Skyldes ifølge eier defekt/knekt vindu etter storm hvor det var fuktinnsig.

Punkttert isolerglass observert hybel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

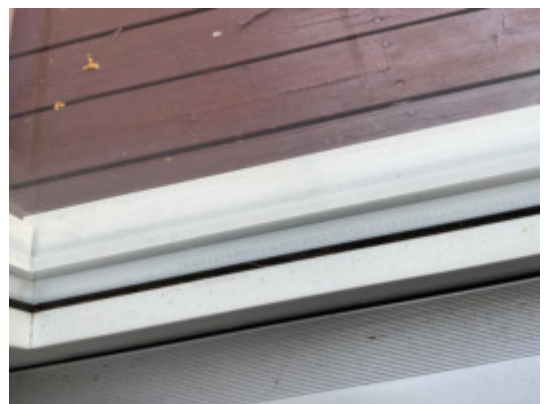
Generelt vedlikehold/utskiftninger med tiden.

## Dører

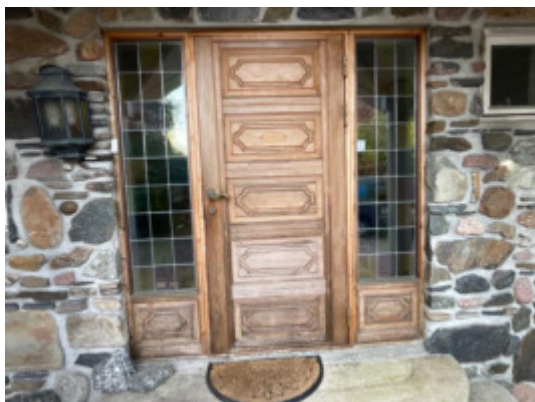
TG 2

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør loft, tredør med isolerglass, fra byggeår. Noe aldersslitasje. Står skjermet i innglasset balkong og kan sådan vare videre om ønskelig.
- balkongdør i gang, tredør med isolerglass, fra 2022. Funksjon OK.
- balkongdør stue, tredør med isolerglass, fra byggeår. Funksjon OK.
- inngangsdører, tredør. Funksjon OK.
- balkongdør spisestue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- skyvedør soverom, tredør med isolerglass. Glir litt tungt.
- skyvedør kjeller, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- tredør kjeller bod.
- skyvedør hybel, tredør med isolerglass, fra 2020. Funksjon OK.
- tredører kjeller hybel, med isolerglass. Funksjon OK.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun to dører er nyere, ellers eldre. Sprekt glass ved spisestue. Generell alder og værslitasje. Dør i kjellerbod, dårlig funksjon, defekt lås.

Med funksjon OK så menes det funksjon OK utfra alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre utskifninger påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Beleggningsstein gårdsplass. Terrassebord hovedsaklig ellers.



Dårlig løsning hvor grunnmur nede ligger utenfor bjelke terrassebord uten beslag.



Mangler deler av gjerde. Noe glass, men endel mangler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Svalker og ujevnheter på beleggningsstein. Noe sig/skjevhet i terrassebord mot nabo/spisestue. Alder og værslitasje generelt.

## Konsekvens/tiltak

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

Generelt vedlikehold påregnes.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### Overflater

TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er eldre årgang. Varierende grad av slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering påregnes.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Stikkmålinger nivåforskjeller utført. Det er stedvis avvik. Stedvis kan knirk forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Radon

TG 2

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

### Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peisinnstans i stue og kjøkken.

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



For liten avstand mellom tre og feieluke.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.

# Tilstandsrapport

## Rom Under Terreng

TG 2

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



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er påvist fuktskjolder nedre del av vegger enkelte steder i kjeller som tilsier tidligere avvik. Ifølge eier skyldes dette enkelt episode like etter byggeår med defekt bereder.

Murte/støpte konstruksjoner i underetasje antas å være multimur som ansees som risikokonstruksjon. Konstruksjon/vegg som ble brukt på 80/90 tallet. God dreneringsløsning og generelt god lufting ansees viktig ved multimur. Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, er det risiko for absorbere fukt og få store skader innvendig side. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuksikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

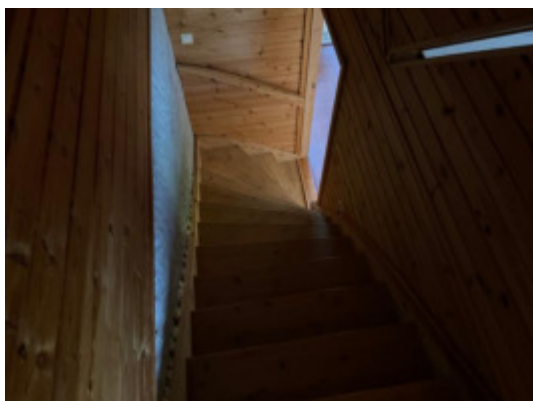
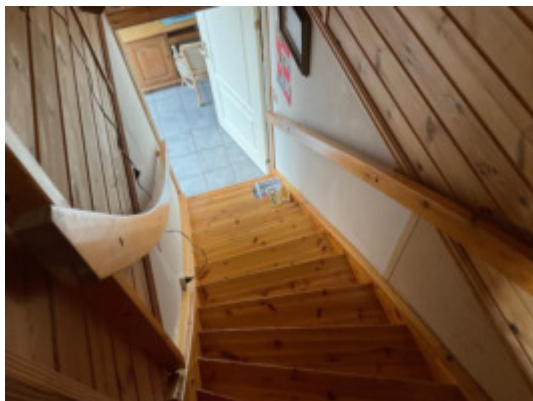
Les punkt drenering og terrengforhold. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

TG 3

Tretrapper.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pga det mangler gulvflate i kjeller så er nedre trinn noe høyt sammenlignet med de andre.

Noe knirk ved gange.

Rekkverk begge sider hoveddel, men ingen sider i hybeldel, tg3.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

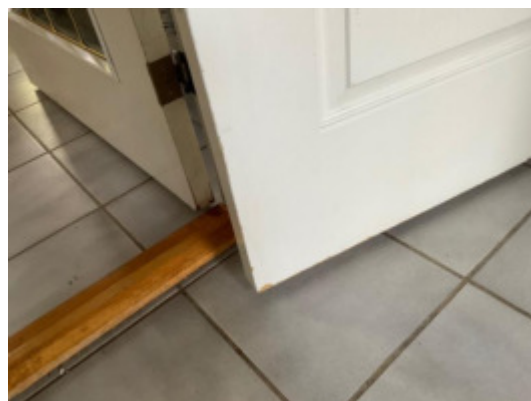
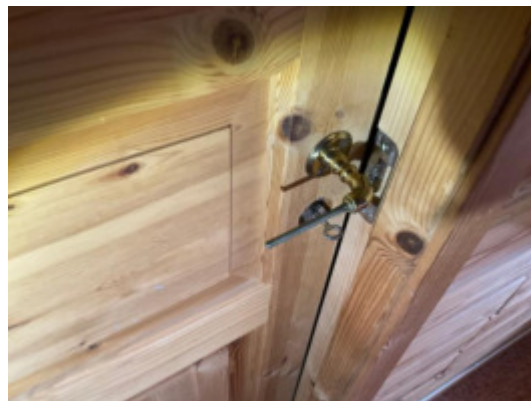
Håndløper begge sider anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Innvendige dører

TG 2

Tredører.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, enkelt har redusert funksjon ved at de tar i svill/karm.

Mangler gripeflate på enkelte håndtak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/modernisering.

## VÅTROM

1 ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

## Generell

TG 3

Eldre badrom.



# Tilstandsrapport



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking utført fra kjeller. Ikke tegn til avvik ved måling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tegn til avvik ved fuktmåling med pigger, mens et er synlig tegn til tidligere avvik /lekkasje i plater rundt sluken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet er modent for totalrenovering.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### Generell

TG 3

Eldre vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Fliser på gulv. Det er ikke fall mot sluk i rommet. Ikke fuktsikre løsninger som membran mm ihht dagens standard og det gis derav en tg3. Fliser gulv og malt strie vegger.

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

Lufteventil.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees modent for renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådan kan rommet ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Fliser på gulv. Det er kun en sylig sluk og tett sokkel inn til dusjsone, ved lekkasje fra vaskemaskin så vil ikke vann renne til sluk. Treliester i rommet, dårlig løsning. Ikke membranløsning i rommet lik dagens standard. Det er etablert et forsøk på membran i hjørner av dusj, men lagt utenpå fliser, ingen funksjon slik ønsket.

Innredning, opplegg vaskemaskin, wc og dusjgarnityr. Fuktsvelling innredning.

Vifte i rommet, ikke tilluft under dør.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking ikke utført fordi rørapplegg ligger vendt mot kjøkkeninnredning.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I kjeller er det synlige tegn til tidligere lekkasje i takplater. Merker rundt avløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støtter opp under at rommet er modent for renovering.

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Eldre baderom.



### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådanne rom kan ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Fliser på gulv. Det er lite fall mot sluk i rommet. Riss i flere fliser, dårlig fug mot overgang badekar. Fliser vegger, stedvis knast i flis under innredning. Malt slett tak. Ingen fuktsikringsløsning lik dagens standard.

Baderomsvask, dusjkabinett, badekar, bidè og wc.

Lufteventil i tak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

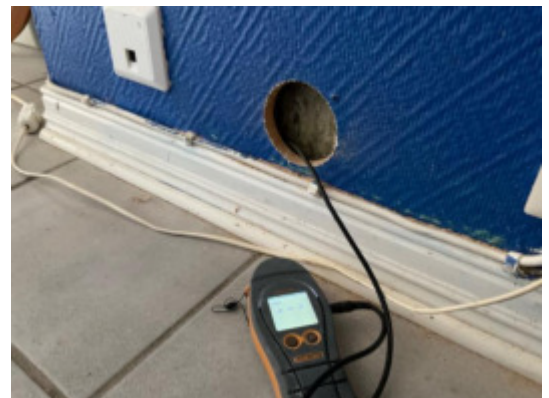
Rommet ansees modent for renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang bak dusj.



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD 2

### Generell

TG 3

Eldre baderom.



#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom før 1997 får en slik vurdering grunnet enklere krav i byggeforskrifter før 1997. Sådanne rom kan ha en OK bruksverdi men får en dårlig karakter pga alder.

Fliser på gulv. Noe lokalt fall men mindre enn ønskelig og ingen tett oppkant dørsvill. Det er ikke synlig noen nyere membranløsning i rommet.

Fliser vegger malt slett tak.

Baderomsvask, dusjgarnityr og wc.

Lufteventil i tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet ansees modent for renovering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang bak dusj.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

Fliser på gulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Innredningen fremstår slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Modent for modernisering.

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 2

Ventilator fungerte OK.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

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

### Konsekvens/tiltak

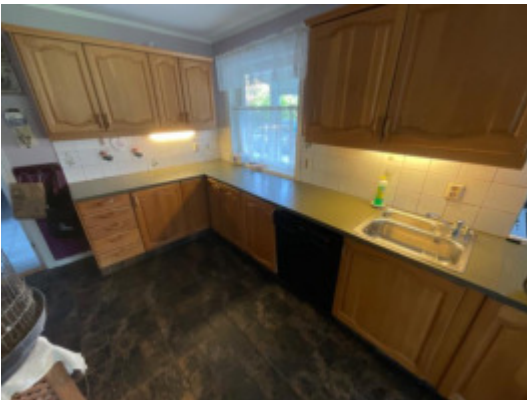
- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Fliser på gulv. Innredning med trefronter og malt laminert benkeplate.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende grad av slitasje på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Avtrekk

TG 1

Ventilator fungerte OK. Noe nyere.

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



## SPELALROM

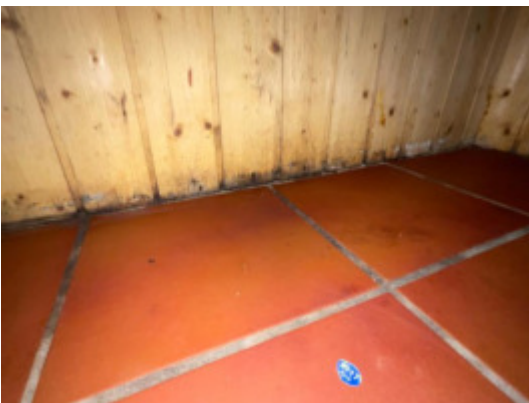
# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > KJØLEROM

### Overflater og konstruksjon

TG 3

Kjølerom i kjøkken.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerom ønskes bygget som rom i rommet med fri luft alle sider. Rommet er ikke bygget slik.

Det er varierte grad av jordslag og fuktmerke på treverk. Nederst ved gulv ble det utført fuktmåling med pigger med vesentlig utslag i treverk. Dette tilsier avvik/fuktig treverk og mulig råte mm i bakenforliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må rives og undersøkes nærmere bakenforliggende konstruksjoner. Kostnad avhenger av omfang og er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjeller.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Avløpsrør

TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## Varmepumpe

TG 2

Varmepumpe i stue. Fra 2012, men endel deler byttet ca 2017 ifølge eier.

Estimert levetid er 10-15 år.

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



### Vurdering av avvik:

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

Fra 2012 men vedlikehold utført i 17.

### Konsekvens/tiltak

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

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder hoveddel plassert i kjeller og fra 2001.

Bereider hybel plassert i kjeller og fra byggeår.

Estimert levetid på bereder er 15-25 år.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

TG 2

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringskap plassert i bod 1 etasje og har automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Eldre.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Generell modernisering påregnes.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

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

### Drenering

TG 2

Det er synlig mindre deler av grunnmursplast.



#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mangler stedvis topplister som gjør at fukt kan komme ned bak platen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Murt grunnmur.



### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Multimur, les punkt rom under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trolig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett.

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

### Konsekvens/tiltak

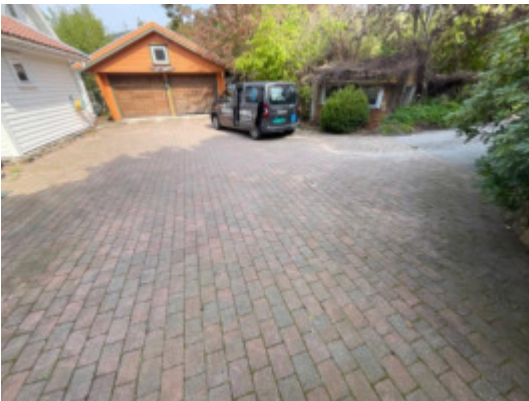
- Tiltak:

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

## Terrengforhold

TG 2

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På gårdsplass er det fall ned mot bolig uten at det er etablert noen drenskum liknende. Flatt med shingel i front.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Ved endring så kan med fordel terrengjusteringer vurderes.



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Kjeller hybel.	0	0	0		
1 etasje hybel	54	54	0	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Trapperom loft, Trapperom kjeller, Soverom	
Loft hybel	0	0	0	Innredet rom	
Kjeller	115	0	115		Bodarealer
1 etasje	155	146	9	Stue , Kjøkken , Vaskerom , Trapperom loft, Trapperom kjeller , Bad , Bad 2, Vindfang , Gang , Soverom	Kjølerom , Bod
Loft	37	37	0	Loftstue	
<b>Sum</b>	<b>361</b>	<b>237</b>	<b>124</b>		

## Kommentar

Loft hybeldel er ikke måleverdig grunnet lkav takhøyde. Ca 40kvm gulvflate.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen plantegning kjeller hybel som viser innredet.  
Ingen planløsning loft som viser innredning.  
Plantegning 1 etg samsvarer ikke med dagens løsning.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Kari Berthelsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	416	144		0	1388.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Søvigheia 88

### Hjemmelshaver

Berthelsen Kari

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2011	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	13.06.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	4	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# 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 slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/JT2694>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 416 Bnr.: 144 Fnr.: Snr.:

Adresse: Søvigheia 88

Areal i m<sup>2</sup>: 1388,2

Anm.:

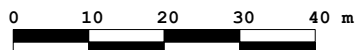
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 10.05.2023

Sign.: Anita Raustøl





# KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Søvigheia 88

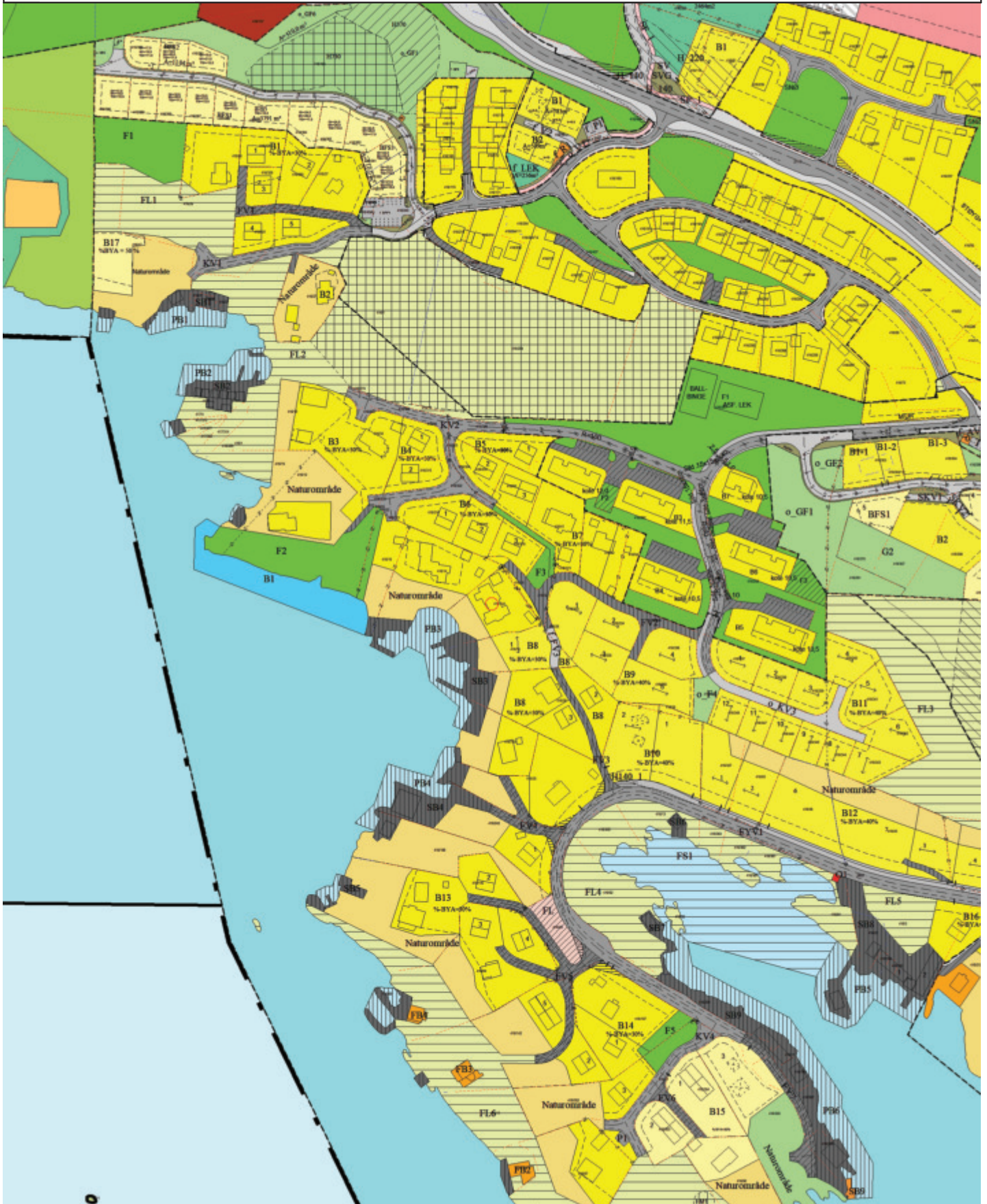
Dato: 10.05.2023

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## **Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Pålsneset Plan ID 20120322**

Reguleringsbestemmelser rettet etter Miljøverndepartementets planvedtak 22.04.12 og etter plan- og miljøutvalgets vedtak 10.04.13. Betegnelsene/nummereringen på en del områder og veier er endret.

### **REGULERINGSFORMÅL**

Det regulerte området er på plankartet vist med avgrensingslinje, og områder er regulert til:

#### 1 Byggeområder - §2

- boliger med tilhørende anlegg
- fritidsbebyggelse
- område for offentlig bebyggelse

#### 2 Offentlige trafikkområder - §3

- kjøreveg og parkering
- gang- og sykkelveg
- fortau
- trafikkområde i sjø

#### 3 Offentlige friområder - §4

- friområde, lek, idrettsplass
- badeområde

#### 4 Spesialområder - §5

- frisiktssoner
- privat veg
- kulturelt bevaringsområde
- småbåthavnanlegg land og sjø
- friluftsområde land
- friluftsområde sjø
- privat småbåtanlegg sjø
- privat småbåtanlegg land
- naturområde

#### 5 Fellesområder - §6

- felles adkomstveg
- felles parkering
- felles båttopplag

### **§1.1 Formål med planen**

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i planområdet, sikre naturkvalitetene i området spesielt i strandsonen.



## § 1.2 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis byggetillatelse etter § 93 til nye tiltak i reguleringsplanområdet skal fortau langs nordsiden av Pålsvesvegen fra Pålsvesbukta til Fv 456 være bygd ferdig.

Veganleggene skal være opparbeidet etter reguleringsplanen fram til boligtomtene før det gis byggetillatelse.

Lekeplass F4 skal være opparbeidet før boliger i område B9, B10, B11 og B12 tas i bruk.

Lekeplass F5 og parkeringsplass P1 skal være opparbeidet før boliger i B14 og B15 tas i bruk.

Lekeplass F3 skal være opparbeidet før boliger i område B4, B5, B6 og B7 tas i bruk.

Det tillates ikke nye boenheter i planområde uten at de knyttes til Høllen renseanlegg.

## §2 Byggeområder

### §2.1 Boliger med tilhørende anlegg

Det skal påses at søknad om tiltak skal føre til at bebyggelsen får god form og at bygninger i samme område får en helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til byggevolum, takvinkel, takform, farger og materialbruk. Silhuettvirkning skal unngås. Rom for varig opphold må plasseres over den til enhver tid gjeldende byggehøyde i forhold til springflo som framgår av byggeforskriftene.

På hver boligtomt tillates kun en boenhet, men slik at det for bolig nr. 1 og 2 i boligområde B13, B14 tomt nr. 5, B15 tomt nr. 1 og 2, B5 tomt nr. 3 og på GB 16/14 tillates to boenheter. I område B16 tillates 1 bolig med en boenhet. Tillatt utnyttelse framgår av plankartet. Naturområder inngår ikke i beregning av grad av utnytting. Eksisterende bebyggelse kan utvides innenfor den utnyttelsen som framgår av planen. Nye boliger er ikke direkte plassert på plankartet. Formålsgrensen angir byggegrense mot sjø. Mot eiendomsgrenser, hvor det ikke er angitt byggegrense i plankartet, gjelder den generelle avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4.

Ny bebyggelse skal ha møneretning som vist på planen. Alle nye boenheter skal ha alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soverom og bad på inngangsplanet. Boligbebyggelse skal vernes mot støy fra vegtrafikk.

Det kan bygges garasjer på inntil 40 m<sup>2</sup> bebygd areal med maks mønehøyde 5,0 meter og maks gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer inngår i grad av utnyttelse og skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Garasjen skal plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense mot vei når innkjøring skjer vinkelrett på veien. Når innkjøringen skjer parallelt med veien skal garasjer plasseres med veggliv minst 2 meter fra tomtegrensen. Bestemmelsen gjelder i forbindelse med kommunal veg, felles avkjørsel og privat vei.

### B1- B8

Boligbebyggelsen skal maksimalt ha 4,5 meter gesimshøyde og 8,5 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng.

### B9 – B12

Bebyggelsen skal maksimalt ha 8,3 m mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng.

Der det er hensiktsmessig å bygge garasje i tilknytning til bolig kan garasjetak benyttes som terrasse for boligen.

Takvinkel på hovedhus 23 – 35 grader. Mindre takflater kan avvike fra dette kravet.

B13, B14, B16

Boligbebyggelsen skal maksimalt ha 3,5 meter gesimshøyde og 6,5 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng. I boligområde B13 tillates to boenheter for bolig nr. 1 og 2.

B15

Boligbebyggelsen skal maksimalt ha 3,5 meter gesimshøyde og 6,5 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng.

På tomt 3 tillates flatt tak/pulttak. Maksimal høyeste gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates takterrasse. Rekkverk må være transparent og være intrukket fra fasadeliv med minimum 1 meter.

B17

Område utgjør 1 boligtomt hvor boligbebyggelsen skal ha maksimalt 4,5 meter gesimshøyde og 8,5 meter mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng ved saltak. Ved pult- eller flatt tak skal boligbebyggelsen ikke overstige 8 meter gesimshøyde.

### §2.2 Fritidsboliger FB1 – FB4

Bebyggelsen inngår i planen med eksisterende grad av utnyttelse, byggeform og høyde. Fritidsboligene kan ikke utvides. Fritidsboligene har kun gangadkomst over friluftsområdet. Hver fritidsboligeiendom skal ha tilgang til to parkeringsplasser i planområdet.

### § 2.3 Kommunaltekniske anlegg O1

I området kan det opparbeides kommunaltekniske anlegg med plassering som vist på reguleringsplanen. Pumpestasjoner skal oppføres med maks mønehøyde på 4 m og maks gesimshøyde på 3 m, og bygningene skal tilpasses bygningsmiljøet i området. Pumpestasjoner kan oppføres helt i grensen mot naboeiendommer.

## §3 Offentlige trafikkområder

### §3.1 Kjøreveg, parkering, gang- og sykkelveg, fortau annen veggrunn

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist på planen.

KV 1,2,3,4 opparbeides i henhold til vegnormen som A3-vei.

P1 er offentlige parkeringsplass.

## §4 Offentlige friområder

I områdene kan det tilrettelegges for allmenn ferdsel og bruk. Det tillates her kun bygninger og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av friområdet. Det tillates ikke flathogst. Friområde F1 knyttes til tilgrensende friområde. Lekeklassene F3, F4 og F5 skal være opparbeidet etter kommunens retningslinjer for lekeplasser.

B1 er badeområde sjø.

## §5 Spesialområder

### §5.1 Frisiktsoner

I frisiktsoner er det ikke tillatt med gjerde, innretninger eller vegetasjon som hindrer frisikten 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### § 5.2 Kulturelt bevaringsområde

Det er registrert to automatisk freda kulturminner i friluftsområde FL6. I tillegg er det registrert fornminner i område FL1. Det er ikke tillatt å gjøre fysiske inngrep/tiltak som skader fornminnene.

### § 5.3 Småbåtanlegg på land og i sjø

Avgrensningen av småbåtanlegg land og sjø er vist på plankartet. Det tillates ikke utstikkere lengre ut enn det som er vist på planen. I områdene tillates uthus med maks T-BRA 15 m<sup>2</sup> og maks 3,5 meter mønehøyde. Bygningene skal ha saltak. Uthusene kan ikke brukes til varig opphold.

### §5.4 Friluftsområde på land

Friluftsområdene i planen skal ligge urørt. Skogshogst tillates, men ikke flathogst. Private småbåtanlegg SB1 og SB2 har stiatkomst gjennom FL2.

### §5.5 Naturområde

Naturområdene i planen skal ligge urørt. Naturområdene inngår i tomtene, men ikke ved beregning av grad av utnytting.

## §6 Fellesområder

Regulerte felles avkjørsler og felles veier er felles for tilgrensende eiendommer som naturlig benytter de enkelte avkjørsler og felles veier.

Felles parkering/lagerplass for båttopplag, parkering, FL1 er felles for eiendommene 16/69, 16/140, 16/142 og 16/187

Revidert 10.09.12; i §6 er FL1 rettet til felles for 16/69....

Revidert 24.04.13 etter vedtak i plan- og miljøutvalget 10.04.13

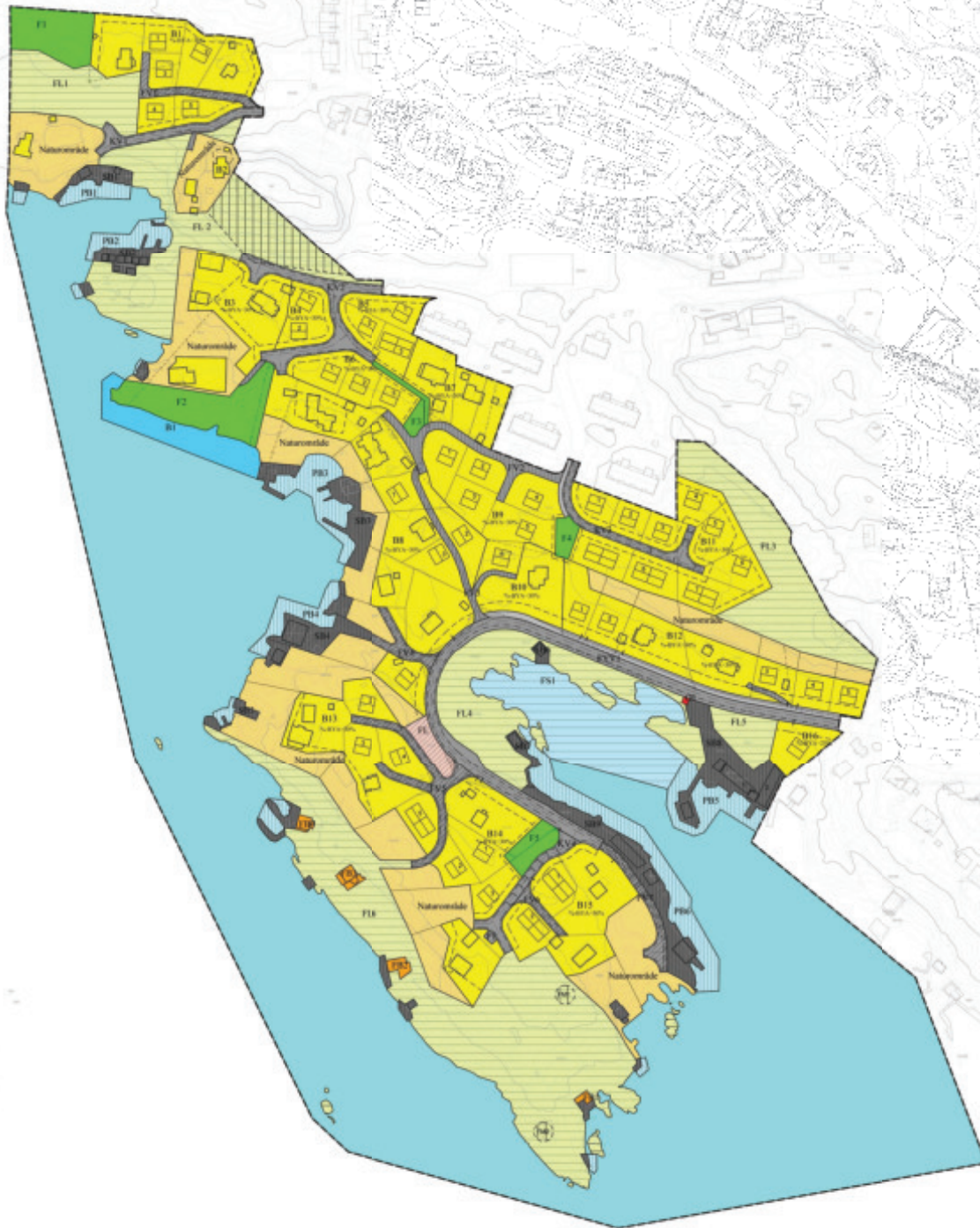
Revidert 06.09.17 etter vedtak i plan- og miljøutvalget 30.08.17.

Revidert 23.03.2018

Revidert 20.08.2018

Revidert 31.10.2019

Revidert 20.4.2020



TEGNFORKLARING		OBS. SPESIALOMRÅDER	
	Byggeområde (PBL § 25 1. ledd nr.1)		Andet special område, naturområde
	Overråde for bolig		Friskole
	Overråde for fritidsbebyggelse		Bevaringsområde
	Overråde for offentlig bebyggelse		PSL-ESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr.7)
	Kjøretøysgate/transportparkeringsplass		Felles avkjøring
	Gang- og sykkelveg		Andet skoleareal
	Trafikkområde i spåvassdrag		STREKSMØYLER MV.
	Offentlige friområder (PBL § 25 1. ledd nr.4)		Planens begrensning
	Frisemåte/leke- og idrettsplass		Familiegrense
	Bakområde		Byggelinje
	Spesialområder (PBL § 25 1. ledd nr.6)		Regulert tomtegrense
	Privat veg		Regulert sønnings- og
	Fritidsområde (p1 land)		Friskolelinje i vegkryss
	Fritidsområde spåvassdrag		Grense for restriksjonsområde
	Privat småbåtbelegg (land)		Grense for bevaringsområde
	Privat småbåtbelegg (vann)		Eiendomsgrense opphevet
	Naturvernområdet (land)		Omnes av planlagt bebyggelse
			Omnes av eksisterende bebyggelse som inngår i planens
			Bebyggelse som foresettes fjernet
			Avkjørsel
			Kartprosjekt 1 M. 1:1 500
			Ekvidians
			Kartmålestokk 1:1500

<b>REGULERINGSPÅN</b> <b>PÅLSNESET</b> MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER		Saksnr.: 2009/10 Planid.: 10/0120/120122
<b>SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>		SAKS-NR. DATO SIGN.
Søgne kommune		
Søgne reguleringskomitees vedtak:		228312
Kommunestyret		2009/10
Offentlig ettersett		
1. gangs behandling (det frite utvalgt for planstaker)		250608
2. gangs behandling (det frite utvalgt for planstaker)		190907
3. gangs behandling (det frite utvalgt for planstaker)		140904
PLANEN TILBEREIT AV:		SAKSBEH.
AREALENHETEN, SØGNE KOMMUNE,		

(Kommune)

SØGNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Helge Rui  
Vardåsveien 57.  
4637 KRISTIANSAND

Byggherre (navn, adresse)

Roy Berthelsen  
Pålsnesveien 42  
4640 SØGNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Pålsnesveien 42

Gnr.

16

Bnr.

16

Festnr.

Seksjonsnr.

Deres søknad

Dato

03.11.87

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Bolighus

Behandling/vedtak

Delegert myndighet

Vedtak dato

07.12.87

Saksnr.

239/87

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget

følgende del av bygget:

Merknader

Ferdiggattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Off. husnummerskilt settes opp (42).
2. Bad sikres mot fukt også i leilighet.
3. Ventilator på kjøkken monteres.
4. Dør fra karnapp sikres til veranda er satt opp.
5. Stigetrinn på tak for feierens adkomst mangler. (3 piper).
6. Vannmålerkonsoll for vert. vannmåler monteres.
7. Røkvarslere monteres, også i leilighet.

Tekn. Etat Søgne

arkiv. nr. 511

Dato 26.04.89

Dette arbeidet må være fullført innen: 6 uker fra underskriftsdato

UNDERSKRIFT Bygn.kontr. Tore B. Dalevoll

Sted

Søgne

Dato

26.04.89

Sign. / Stempel

L. Tollevik, bygningsjef

KOPI SENDT

ansvars havende

Navn

Jørgen Arnt Dversnes

Adresse

Marcus Thranesgt.9, 4630 KRS

andre

Navn

Søgne Folkeregister

Adresse

Navn

Feiervesenet

Adresse

Navn

Adresse

(Kommune)

Søgne

### BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder (navn, adresse)

Helge Rui  
Vardåsveien 57  
4637 Kristiansand

Byggherre (navn, adresse)

Erik Lnaagfeldt  
Storgaten 33  
4890 Grimstad

### BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Breivika, Langenes	16	16		

Deres søknad	Dato 3.11.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/vedtak	Delegert myndighet	Vedtaks dato 7.12.87	Saksnr. 239/87
Merknader	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.</li> <li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.</li> <li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.</li> <li>- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98.</li> <li>- Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.2</li> </ul>		
Vilkår	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> Tekn. Etat Søgne  arkiv. nr 511.....  Dato 29.12.87 </div>		

Klageadgang - se baksiden

### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	<b>Søgne Kommune</b> teknisk etat
Søgne	28.12.87	L. Tollevik Bygn. sjef	

KOPI  
SENDT

ansvarshavende

Navn	Adresse
Jørgen Arnt Dvergsnes	Marcus Tranesgt. 9

andre

Navn	Adresse
	4630 Kristiansand

Navn	Adresse

Navn	Adresse

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 3-87

Kommunens arkivnøkkel: 511

Søgne kommune

DAGBOKFØRT  
19. OKT 89 15999  
3-695  
KRISTIANSAND BYRETT

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr. 16, bnr. 16-38-13  
i SØGNE gir herved eier av gnr. 16, bnr. 144  
rett til VEIRETT PÅ EKSISTERENDE VEI, OVER MIN  
EIENDOM.

Eventuelle forutsetninger:  
VEIRETTEN FORPLIKTER Å BETALE DEN FORHOLDSMÆSSIGE  
DEL AV VEIENS VEDLIKEHOLD

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min/våre eiendommer.

Søgne, den 26/8-89

Eier av:	<u>16/16</u>	<u>Osvald Puchlik</u>	<u>[Redacted]</u>
	gnr/bnr	navn	personnr.
" "	<u>16/38</u>	<u>Thomas Hellund</u>	<u>[Redacted]</u>
" "	<u>16/</u>	<u>[Redacted]</u>	<u>[Redacted]</u>
" "	<u>16/13</u>	<u>Edvard Petter</u>	<u>[Redacted]</u>

SØGNE KOMMUNE  
Bygningssjefen

5/1  
7/12: 87

SAK 239/87 D

Saksbehandler: Ole Hallandvik

**BOLIGHUS PÅ GNR. 16 BNR. 16, BREIVIKA,  
LANGENES, GJENOPPBYGGING ETTER BRANN.**

Byggherre: Erik Langfeldt  
Anmelder: Helge Rui, Vardåsv. 57, 4637 KRISTIANSAND.

Byggemelding dat: 03.11.87  
Situasjonsplan udat.  
Tegning dat. 19.10.87  
Nabovarsel dat. 03.11.87  
Erklæring dat. 12.11.87 (Tillatelse til å bygge nærmere nabogrensa enn 4m).

Det søkes om tillatelse til å føre opp et bolighus (generasjonsbolig) med en grunnflate på 211m<sup>2</sup> og et leieareal på 223m<sup>2</sup>. Huset skal føres opp av treverk i delvis 1½ etasje, og får kjeller under størsteparten. Taktekking blir av takstein. Huset blir oppført som generasjonsbolig med en mindre leilighet i husets nordvestre del. Avstanden til eiendomsgrensa mot nordvest blir ca 0,5m. Eier av naboeiendommen har i erklæring dat. 12.11.87 gitt tillatelse til denne plassering.

Eiendommen har tidligere vært bebygd med et hus som i 1986 ble totalskadd ved brann. Leiearealet i dette huset var på 151m<sup>2</sup>. Huset var tilknyttet kommunalt vannverk, og hadde eget privat avløpsanlegg uten vannklosett tilknyttet. (Jfr. skriv dat. 07.09.82 fra fylkesmannen). Det nye huset skal tilknyttes eksisterende vann- og avløpsanlegg. Tilkoblingsavgift til kommunen for vann, blir å betale for differansen i leiearealet, dvs. 223m<sup>2</sup> ÷ 151 = 72m<sup>2</sup>.

Det skal installeres vannbesparende toaletter med avløp til tett samletank, mens gråvannet skal ledes via eksisterende slamavskiller og ut på dypt vann i utslippsledningen.

Området er for tiden under regulering.  
Frittstående garasje skal plasseres i tomtas nordøstre hjørne senere.  
Huset er prøveplassert på tomta av bygningskontrollen.

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av bolig-  
hus som omsøkt på følgende vilkår:

- OK
1. Ansvarshavende for byggearbeidet må godkjennes av bygningssjefen. Søknad om ansvarsrett må innsendes.
  2. Avgift for tilkobling til kommunalt vannverk for differansen mellom leiearealet i eldre (nedbrent) og nytt hus, 72m<sup>2</sup> p.t. kr 6048,- samt behandlingsgebyr p.t. kr 730,- må innbetales til



Søgne kommune i samsvar med gjeldende forskrifter. Regning sendes separat.

3. Gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter må følges.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger. Før byggetillatelse kan utstedes, må overnevnte vilkår for godkjenning, pkt 1 være oppfylt."

Sendes: Byggherre  
Anmelder

En gjør oppmerksom på at vedtaket innen 3 uker etter at meddelelse om vedtaket er mottatt, kan påklages til fylkesmannen. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes bygningsrådet.

SØGNE, den 7. desember 1987



L. Tollevik  
Bygningssjef



O. Aaserød  
Avd. leder

Kopi: Bygningsrådet

PS! Vennligst ikke betal før regning er mottatt, og benytt da den tilhørende blankett.

SØGNE HELSERÅD  
4630 SØGNE  
UTSKRIFT AV MØTEBOK

7 -> Red ✓

503 /  
8/7-79

MØTE I SØGNE HELSERÅD LØRDAG 30, JUNI kl. 10.00.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (iberegnet møtende varamenn)

H-SAK NR. 25/79.

BOLIGHUS PÅ GNR. 16 BNR. 32 PÅ LANGENES - SØKNAD OM GODKJENNELSE  
AV KLOAKKORDNING.

Søker: Erik Langfeldt, 4632 Langenesbygda.

Bygningsrådet har allerede i møte den 17.6.76 godkjent oppføring av bolighus på eiendommen på visse vilkår. Fylkesmannen har gitt tillatelse til å inntil videre slippe kloakk ut i sjøen gjennom eksisterende ledning. Avløpsanlegget skulle utføres med sandfiltergrøft etter regningslinjene. Dette har også helserådet godkjent i et vedtak av 7.4.76.

Kloakkanlegget er imidlertid ennå ikke utført i samsvar med fylkesmannen og helserådets godkjente planer. Byggherren er flere ganger muntlig og skriftlig blitt bedt om å fullføre anlegget, evt. søke fylkesmannen om godkjenning av eksisterende anlegg.

Det foreligger nå søknad datert 23.4.79 med et vedlegg fra Erik Langfeldt om å få den allerede etablerte utslipsordning godkjent. Denne ordningen består i at avløpet fra det nye bolighuset føres til en eldre slamavskiller, videre i tett ledning 250 m. til munningen av utløpet fra bl.a. Stokkelandskogen.

Søgne bygningsråd behandlet saken i møte den 15.5.79 og har overfor fylkesmannen anbefalt at Erik Langfeldt får godkjent den etablerte kloakkordningen uten sandfiltergrøft, men det forutsettes at eksisterende slamavskiller utbygges slik at dimensjonering og utforming blir ihenhold til retningslinjer for tekniske avløpsanlegg fastsatt av Miljøverndepartementet 22.april 1975.

Helserådet var på befaring 30.6.79. Søkeren var varslet og han var tilstede og orienterte om forholdene. Han kunne opplyse at slamavskilleren var ca. 6 m<sup>3</sup> stor og at den ble tømt hvert år, siste gang våren -79. Han hevdet videre at det ville være vanskelig, nærmest umulig, å anlegge sandfilter idet avløpet fra slamavskilleren anslagsvis lå bare ca. 30cm over springflovannstand.

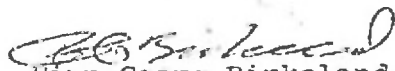
FORSLAG TIL VEDTAK

Helserådet finner under tvil å kunne anbefale kloakkordningen godkjent på samme betingelser som bygningsrådet.

FORSLAGET BLE ENSTEMMIG VEDTATT.

Sendes med vedlegg til Fylkesmannen i Vest-Agder.

Søgne, 30.6.1979.

  
Finn Georg Birkeland  
Helserådsordfører

Kopi til: Erik langfeldt, 4642 Langenesbygda  
Søgne Formannskap  
Søgne Bygningsråd  
Fylkeslegen i Vest-Agder

14

503/

-----  
Kommune  
SØGNE                      BYGNINGSRÅDET                      Rådhuset                      15.mai -79  
-----

SAK 207/79, jfr. sak 241/76 og 127/79

BOLIGHUS PÅ GNR. 16 BNR. 32 PÅ LANGENES - KLOAKKORDNING.  
SØKNAD OM GODKJENNELSE AV KLOAKKORDNING.

Byggherre: Erik Langfeldt, 4632 Langenesbygda.  
Ansvarshavende: Ivar M.Paulsen, Hanneviktoppen 16A, Kr.sand.

Søknad datert 23.4.79 m/vedlegg.

Bygningsrådet har tidligere i møte 17.6.76, sak 241/76, godkjent på visse vilkår oppføring av bolighus på eiendommen. Fylkesmannen har gitt tillatelse til inntil videre å slippe kloakk ut i sjøen gjennom eksisterende ledning. Avløpsanlegget skal utføres med sandfiltergrøft etter retningslinjenes pkt. 7. Det vises også til Søgne helseråds vedtak av 7.4.76. Av vedtaket fremgår det bl.a. at det må anlegges sandfiltergrøft etter forskriftene. Videre må en representant for teknisk etat budsendes før anlegget graves ned.

Byggetillatelse ble utstedt den 25.8.76.

Den 27.9.77 skriver bygningssjefen til ansvarshavende Ivar M.Paulsen m/kopi til Erik Langfeldt følgende:

"Ved befaring for nevntehus den 22.9.77 ble det konstatert at bygget var tatt i bruk uten at brukstillatelse foreligger. Det ble også konstatert at kloakkanlegget ikke er utført i samsvar med fylkesmannens godkjennelse dat.8.6.76, idet sandfiltergrøft og slamavskiller ikke er anlagt.

Kloakkanlegget må snarest mulig anlegges i samsvar med fylkesmannens godkjennelse og gjeldende forskrifter."

Kloakkanlegget er ennå ikke utført i samsvar med fylkesmannens og helserådets godkjente planer. Byggherren er også muntlig flere ganger blitt bedt om å fullføre anlegget, eventuelt søke fylkesmannen om godkjennelse av eksisterende anlegg.

Brukstillatelse for bolighuset kan ikke utstedes før ovennevnte forhold er i orden.

Bygningsrådet behandlet saken i møte 3.4.79, under sak 127/79, og det ble fattet følgende enstemmig vedtak:

"Erik Langfeldt må snarest og senest innen 1.5.79 utføre kloakk-anlegget i samsvar med gitt tillatelse, jfr. fylkesmannens skriv av 8.6.76 og vedtak av helserådet den 7.4.76.

Dersom Erik Langfeldt ønsker å søke fylkesmannen om godkjenning av eksisterende kloakkordning, eventuell annen ordning, må søknad innsendes til bygningsrådet snarest og senest innen 24.4.79"

Det foreligger nå søknad datert 23.4.79 m/vedlegg fra Erik Langfeldt. Det søkes om å få den allerede etablerte utslippsordning godkjent.

Avløpet fra det nye bolighuset føres til en eldre slamavskiller. Teknisk etat har ikke vurdert kapasitet og utførelse av denne, men en antar at den ikke tilfredsstiller forskriftenes krav til utførelse (for 2 bolighus).

Enstemmig vedtak:


"Bygningsrådet vil anbefale at Erik Langfeldt får godkjent den etablerte kloakkordning (uten sandfiltergrøft), men det forutsettes at eksisterende slamavskiller utbygges, slik at dimensjonering og utforming blir i henhold til retningslinjer for tekniske avløpsanlegg, fastsatt av Miljøverndepartementet 22.april 1975."

Sendes m/vedlegg: Søgne helseråd til behandling og videreekspeidisjon til fylkesmannen i Vest-Agder.

Kopi: Erik Langfeldt.

SØGNE, den 22.mai 1979

Gerhard Fidjeland  
formann

  
Leif Tollevik  
Bygningssjef

---

Kommune  
SØGNE                      BYGNINGSRÅDET                      Rådhuset                      3.april 1979

---

SAK 127/79,                  jfr. sak 241/76.

BOLIGHUS PÅ GNR.16, BNR.32 PÅ LANGENES - KLOAKKORDNING.

Byggherre : Erik Langfeldt, 4632 Langenesbygda.  
Ansvarshavende : Ivar M.Paulsen, Hanneviktoppen 16 A, Kr.sand.

Bygningsrådet har tidligere i møte 17.6.76, sak 241/76, godkjent på visse vilkår oppføring av bolighus på eiendommen. Fylkesmannen har gitt tillatelse til inntil videre å slippe kloakk ut i sjøen gjennom eksisterende ledning. Avløpsanlegget skal utføres med sandfiltergrøft etter retningslinjenes pkt.7. Det vises også til Søgne helseråds vedtak av 7.4.76. Av vedtaket fremgår det bl.a. at det må anlegges sandfiltergrøft etter forskriftene. Videre må en representant for teknisk etat budsendes før anlegget graves ned.

Byggetillatelse ble utstedt den 25.8.76.

Den 27.9.77 skriver bygningssjefen til ansvarshavende Ivar M. Paulsen m/kopi til Erik Langfeldt følgende:

"Ved befaring for nevnte hus den 22.9.77 ble det konstatert at bygget var tatt i bruk uten at brukstillatelse foreligger. Det ble også konstatert at kloakkanlegget ikke er utført i samsvar med fylkesmannens godkjennelse dat.8.6.76, idet sandfiltergrøft og slamavskiller ikke er anlagt.

Kloakkanlegget må snarest mulig anlegges i samsvar med fylkesmannens godkjennelse og gjeldende forskrifter."

Kloakkanlegget er ennå ikke utført i samsvar med fylkesmannens og helserådets godkjente planer. Byggherren er også muntlig flere ganger blitt bedt om å fullføre anlegget, eventuelt søke fylkesmannen om godkjennelse av eksisterende anlegg.

Brukstillatelse for bolighuset kan ikke utstedes før ovennevnte forhold er i orden.

Bygningssjefens forslag til vedtak:

"Erik Langfeldt må snarest og senest innen 1.5.79 utføre kloakkanlegget i samsvar med gitt tillatelse, jfr. fylkesmannens skriv av 8.6.76 og vedtak av helserådet den 7.4.76.


Dersom Erik Langfeldt ønsker å søke fylkesmannen om godkjennelse av eksisterende kloakkordning, eventuell annen ordning, må søknad innsendes til bygningsrådet snarest og senest innen 24.4.79"

Bygningssjefens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Sendes : Byggherre og ansvarshavende.

SØGNE, den 5.april 1979

Gerhard Fidjeland  
formann

  
Finn M. Røed  
avd.ing.

**BYGGEMELDING 1**  
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

Til bygningsrådet i: SØGNE

511.  
Dato 11. november 87

Arbeidssted | Matr. nr. (Gnr./bnr./parselnr.)  
LANGENES BREIVIGA | 16/16

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.) | Adresse | Tlf.  
ERIK LANGFELDT. | Sngt. 33 4890 Gummedal. |

Byggherre (navn) | Adresse | Tlf.  
" " " " | " " " " |

Anmelder (navn) | Adresse | Tlf.  
ADV. HELGE RVI. | VARDÅSV. 57 | 46697

1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)  
 Nybygg    Tilbygg    Påbygg    Ombygging    Hovedreparasjon  
 Annet

2. Bygningens art (L §§ 70 - 86)  
 Boligbygg    Kontor-/ forr. bygg    Industri- lokale    Bilverksted    Driftsbygning for jordbruk  
 Skole    Forsamlings- lokale    Garasje    Uthus    Hytte  
 Annet

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)  
 Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)  
 Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og tjenboere  
 Etasjeplaner    Snitt    Fasadeprosjekter  
 Statiske beregninger    Konstruksjonstegninger

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)  
 Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i:  
 Bygningslov    Byggeforskrifter    Vedtekter

**BEBYGGELSEN**

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)  
 Til eiendomsgrense: 1 m | Til veimide: \_\_\_\_\_ m | Til annen bygning på samme eiendom: \_\_\_\_\_ m  
 Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet    Ja    Nei  
 Går det høyspent kraftlinje over eiendommen?

6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)  
 Bebygd grunnflate: Eldre bygg 203 m<sup>2</sup> | Nybygg 203 m<sup>2</sup> | alt 403 m<sup>2</sup>  
 Brutto gulvflate: Eldre bygg \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> | Nybygg 403 m<sup>2</sup> | alt 403 m<sup>2</sup>  
 Antall etasjer: 1 1/2 | Antall leiligheter: 2 | Tomteareal: 47000 m<sup>2</sup> | Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): \_\_\_\_\_ kr

7. Innretning (F. kap. 31, 56)  
 På tegningen er anført:  Romareal    Etasjehøyde    Romvolum    Lysflate    Bodareal  
 Tilfluktsrom er prosjektert    Vedlagt godkjenning i samsvar med Justisdepts. krav

## BYGGETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomte i regulert område? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Er tomte oppmålt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)			
9. Atkomst (L. § 66)	a. <input type="checkbox"/> Tomte har atkomst til riksveg (fylkesveg)		Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	b. <input checked="" type="checkbox"/> Tomte har atkomst til kommunal veg			
	c. <input type="checkbox"/> Tomte har atkomst til privat veg		Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
10. Vann (L. § 65)	Vannforsyning fra: <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat felles vannverk <input type="checkbox"/> Egen / felles brønn <input type="checkbox"/> Sистерne			Annet
	Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			<input type="checkbox"/> Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttes: <input type="checkbox"/> Offentlig kloakk <input checked="" type="checkbox"/> Privat kloakkanlegg		<input checked="" type="checkbox"/> Vannklosett skal installeres	
	Annen ordning		<input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag	
12. Byggegrunn. Drenering (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)	Grunnens beskaffenhet: <input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus/sand <input type="checkbox"/> Leire		Annet	
	Drenering ved: <input checked="" type="checkbox"/> Rør		Rørdiameter	
	Drensvann føres til: <input type="checkbox"/> Off. avløps-system <input checked="" type="checkbox"/> Terreng		Overvann føres til: <input type="checkbox"/> Off. avløps-system <input checked="" type="checkbox"/> Terreng	
				<input type="checkbox"/> Rapport er vedlagt
				<input type="checkbox"/> Selv-drenering

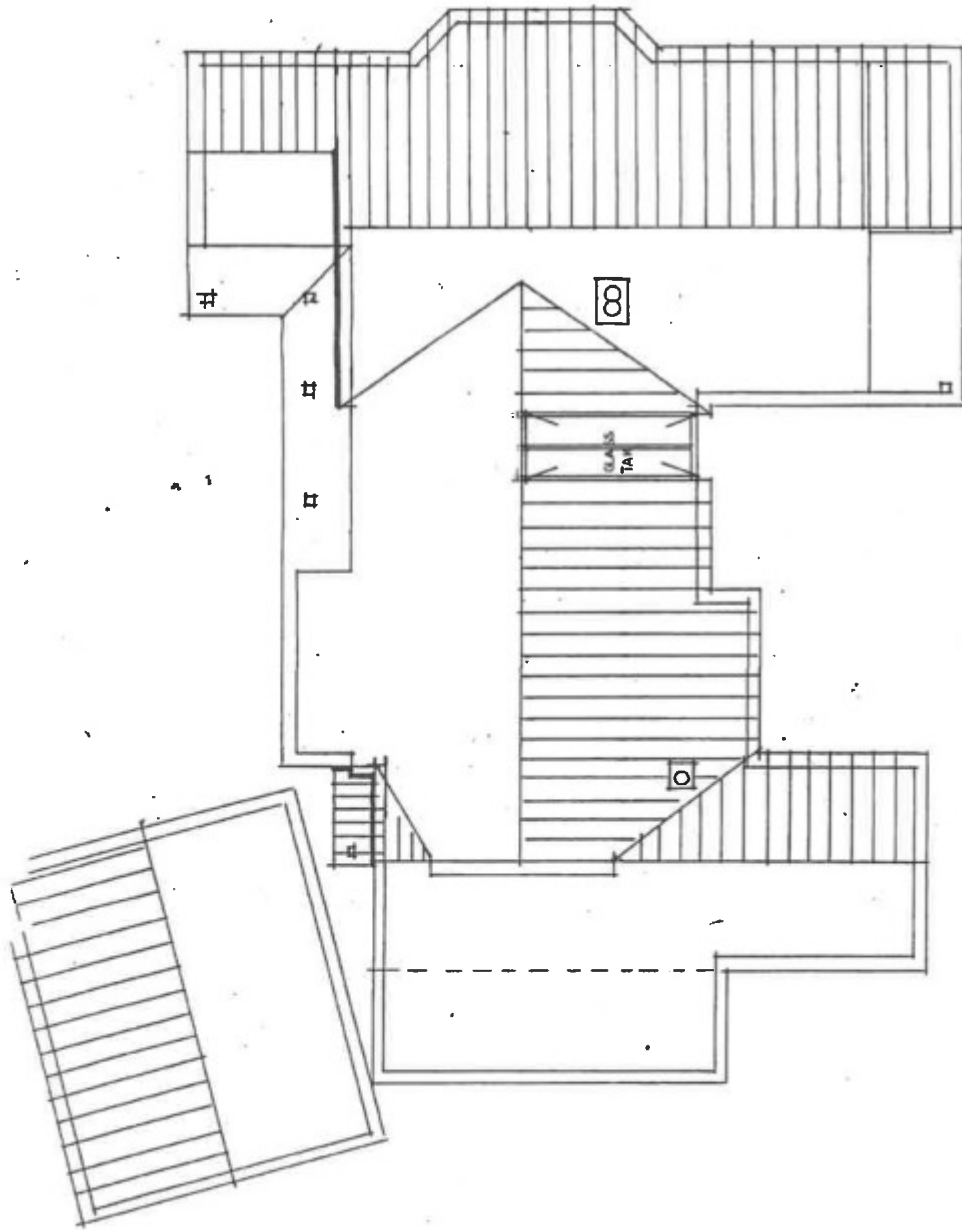
## BYGGEBSKRIVELSE

13. Kjellergulv. Gulv på terreng (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner			
	Dokumentasjon			Henv.
		<input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. .... <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.		
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42:3, 54:3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner			
	Dokumentasjon			Henv.
		<input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. .... <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.		
15. Yttervegger (F. kap. 43:1, 54:3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner			
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd		<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner	
		Fabrikk. type		
Dokumentasjon			Henv.	
		<input checked="" type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. .... <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.		
16. Dører. Vinduer (F. kap. 43:2, 54:3)	Materialer, konstruksjoner			
	<input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene			+vindus, dørflater (F=Total ytterveggflate)
Dokumentasjon			Henv.	
		<input type="checkbox"/> Angitt på tegninger <input type="checkbox"/> Eget bilag nr. .... <input type="checkbox"/> Jfr. statlige byggebestem.		

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)				
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd	<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk, type		
	Dokumentasjon		Henv.		
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)				
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd	<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk, type		
	Dokumentasjon		Henv.		
19. Etasjeskiller (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner				
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd	<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk, type		
	Dokumentasjon		Henv.		
20. Tak (F. kap. 45, 54:3, 55)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims				
	Tekning				
	<input checked="" type="checkbox"/> Takstein	<input type="checkbox"/> Takpapp	<input type="checkbox"/> Asbest sementplater	<input type="checkbox"/> Naturskifer	<input type="checkbox"/> Metallplater
	Anns:				
	<input checked="" type="checkbox"/> Plassbygd	<input type="checkbox"/> Prefabrikkerte elementer/seksjoner	Fabrikk, type		
	Taket, loftets ventilasjon m.v.				
21. Oppbygg over tak	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner				
	Dokumentasjon		Henv.		
	Angitt på tegninger		Eget bilag nr. .... Jfr. statlige byggebestem.		
22. Balkonger, terrasser og andre fasadefremspring (F. kap. 44:2.)	Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverknoyde m.v.				
	Dokumentasjon		Henv.		
	Angitt på tegninger		Eget bilag nr. .... Jfr. statlige byggebestem.		
23. Trapper (F. kap. 46.)	Materiale, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverknoyde, lysforhold m.v.				
	Dokumentasjon		Henv.		
	Angitt på		Eget bilag Jfr. statlige		



24. Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Kiossetter, bad, sluk etc.
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse <b>SPALTEVENTILER I OVERKARM VINDUER.</b>  <input type="checkbox"/> Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger <input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)
26. Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31-33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.
27. Oppvarmingssystem, piper og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) L. § 106, F. kap. 49)	<input type="checkbox"/> Ovn-fyring <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming      Type <b>PANELOVNER</b> <input checked="" type="checkbox"/> Peis <b>VARMEKABLER</b> <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg <input type="checkbox"/> Ildsted med flytende brensel <input type="checkbox"/> Tank for flytende brensel  <input type="checkbox"/> Ildsteder og feiedorer er vist på tegningene Annet
28. Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: <input type="checkbox"/> Branntrygg <input checked="" type="checkbox"/> Brannherdig <input type="checkbox"/> Trebygning Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse For større bygg: <input type="checkbox"/> brannventilasjon, brannisolasjon m.v.
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46.2)	<input type="checkbox"/> Heiser <input type="checkbox"/> Forstøtningsmur <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg
30. Tilleggsopplysninger	<b>BOLIGEN ER GJENREISING OG PLAN BRANN</b> Utslagsrann går til elektrisk endel slømskille som for. Endelens rann lesferende klisset med lett oppsam langs tank. Eventuelt arbeid i kjeller fjernes opp til arlopsledning i første etc.
31. Underskrifter	KR. SAND den 3/11-87 for Egil Langfeldt Ark. H. Løv Byggherrens underskrift      Melders underskrift <i>H. Løv</i> <i>R. Bakkhus</i>



TAKPLAN

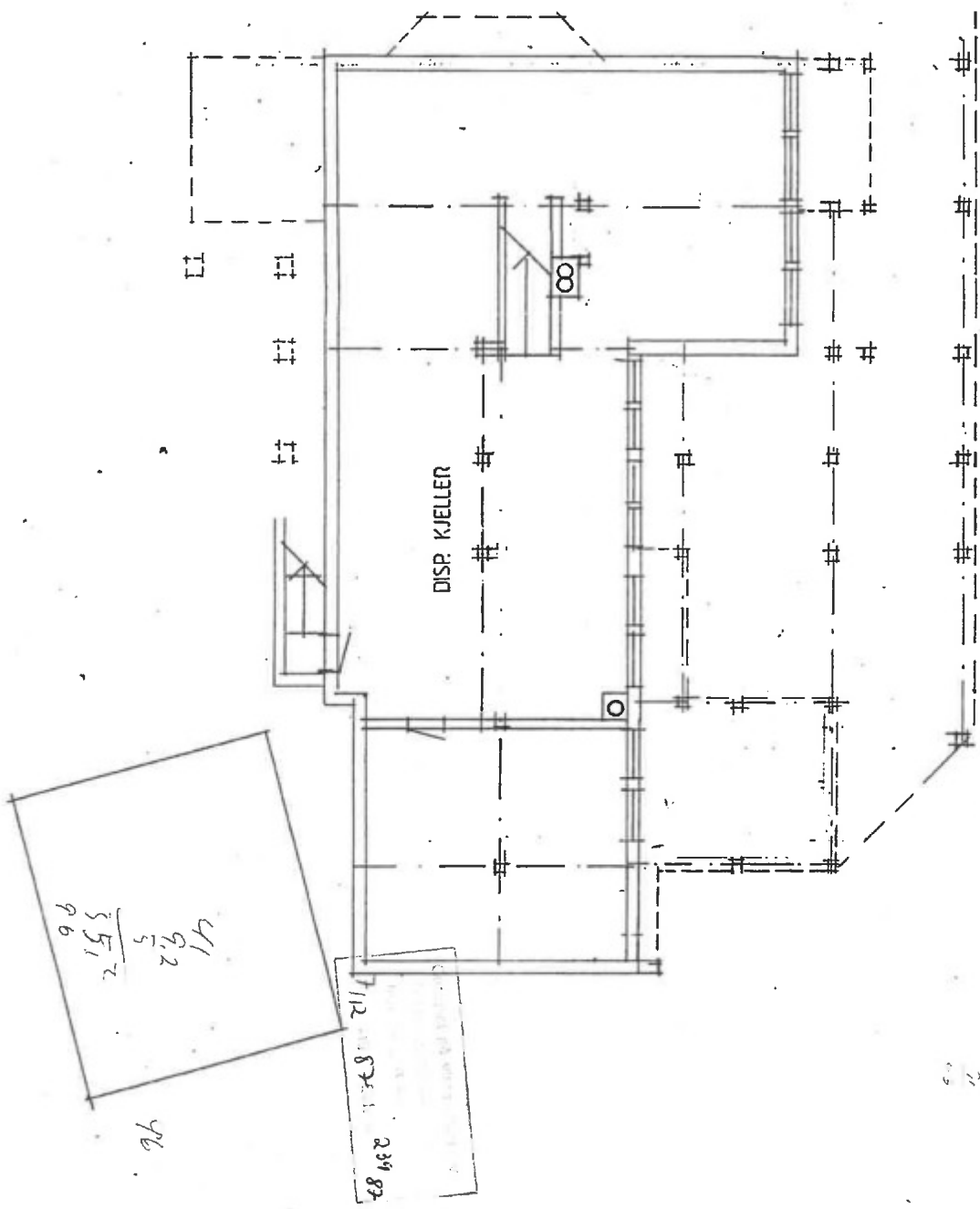
Godkendt af viden arkitekt  
 7/12 1987 239/87

BOLIG FOR ERIK LANGFELDT  
 BREIVIGA 16/16 LANGENES  
 M 1:100 19-10-87



**ark Helge Rui**  
 arkitekt  
 1.3300 FORSKOV





96

4/1  
2,2  
1,5  
96

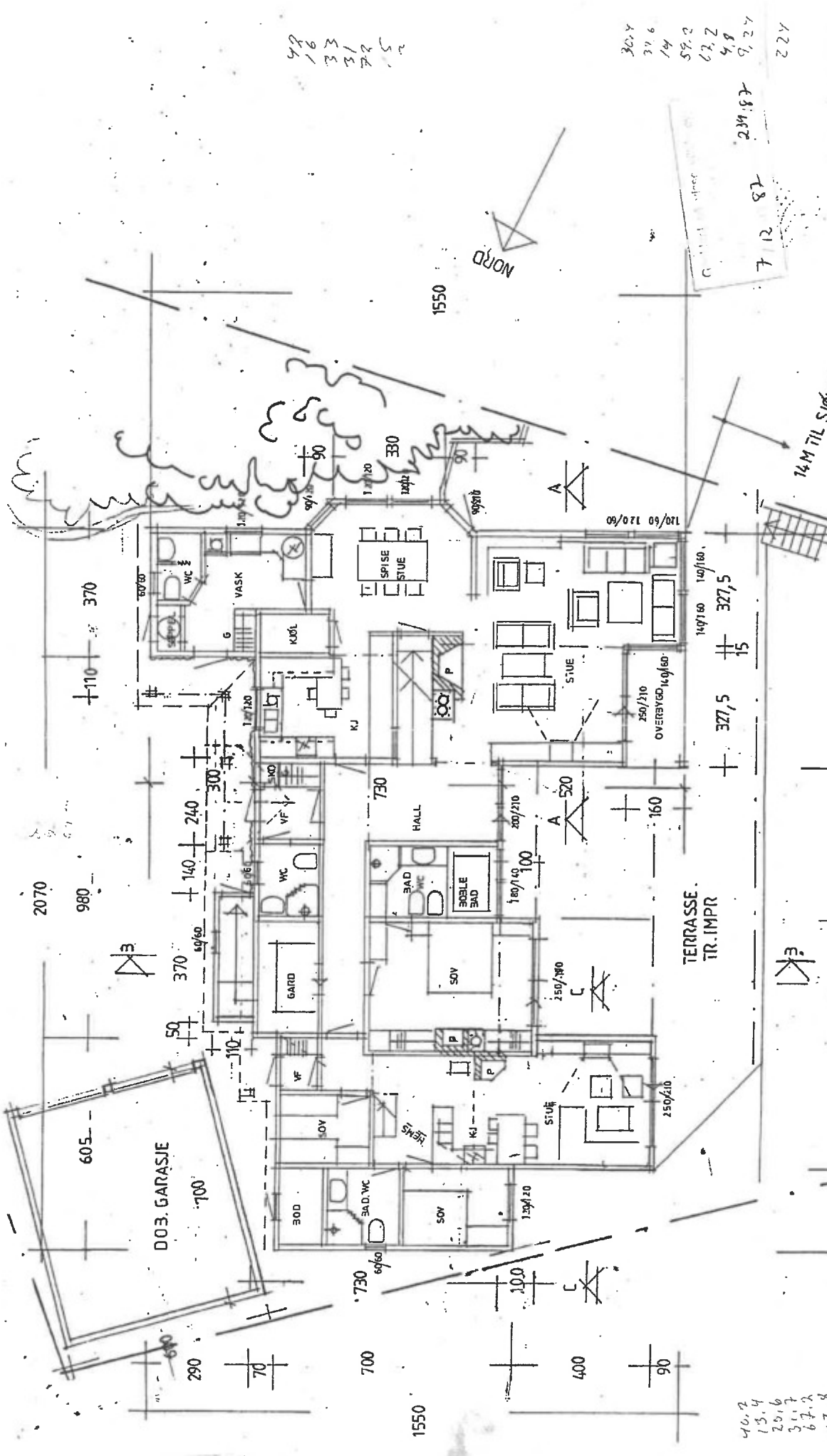
48 48

112

84

234 87

6  
2  
3



42  
16  
33  
31  
22  
15

30,4  
37,6  
14  
59,2  
22,2  
4,8  
9,24  
224

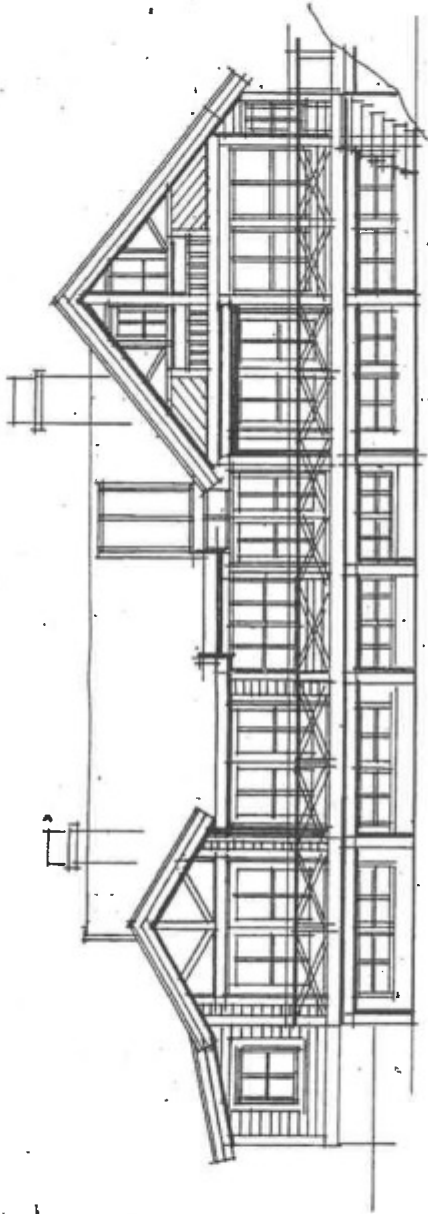
7 12 87  
234,87  
224

BOLIG FOR ERIK LANGFELDT  
BREVIGA 16/16 LANGENES  
M 1:100 19-10-87

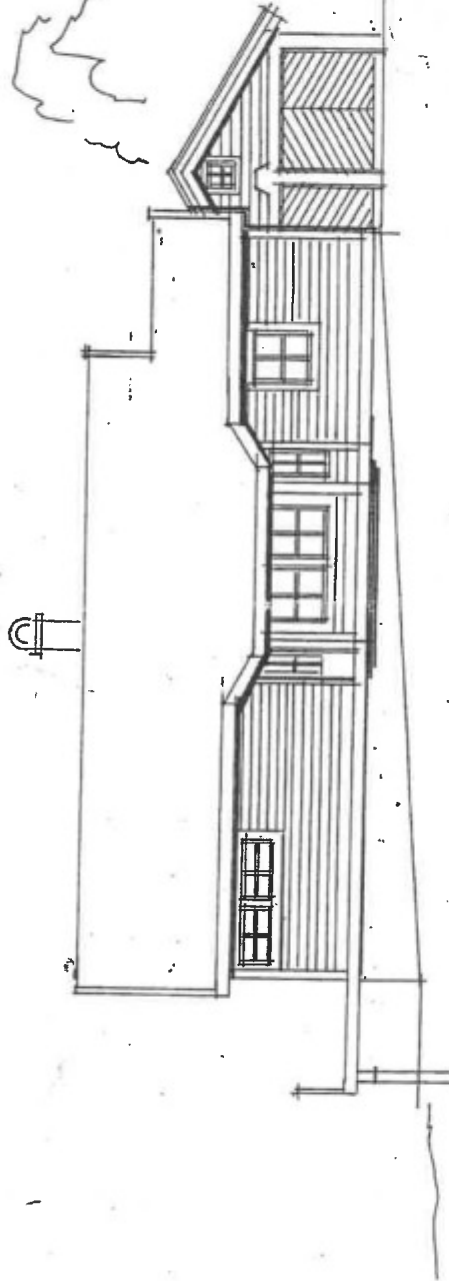


PLAN 1 ETG - 203M2

40,2  
13,4  
20,6  
31,7  
67,2  
3,8  
7,7  
193  
6  
187  
6  
22



SYDVEST



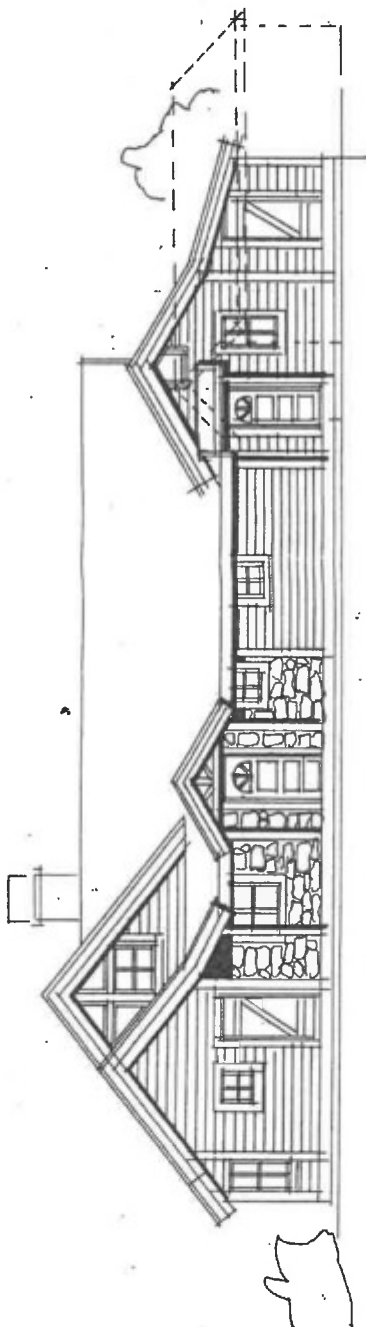
SYDØST

Gårdsvej 16/16  
 P  
 7 12 87  
 23/87

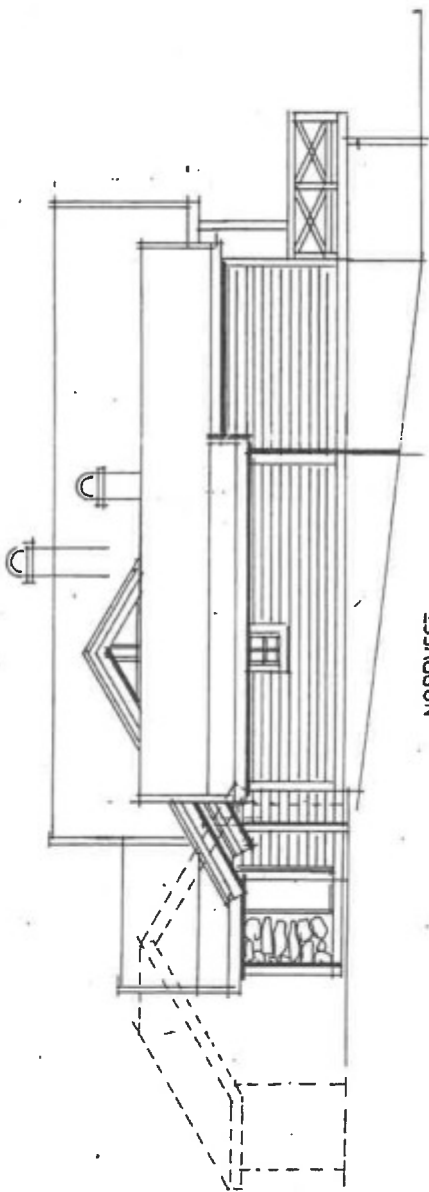
BOLIG FOR ERIK LANGFELDT  
 BREIVIGA 16/16 LANGENES  
 M 1:100 19-10-87

**ark Helge Rui**  
 TILBUDS- og  
 TILLÆGS-ARBEJDE  
 400 901110000 9





NORDØST



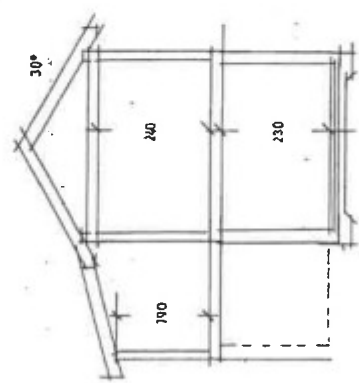
NORDVEST

7:2  
289 82

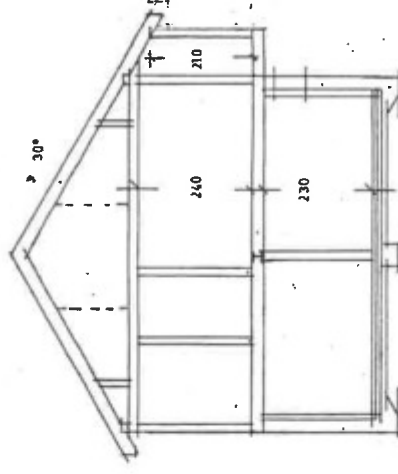
BOLIG FOR ERIK LANGFELDT  
 BREIVIGA 16/16 LANGENES  
 M 1:100 19-10-87

**ark Helge Rui**  
 arkitekt og  
 landskabsarkitekt

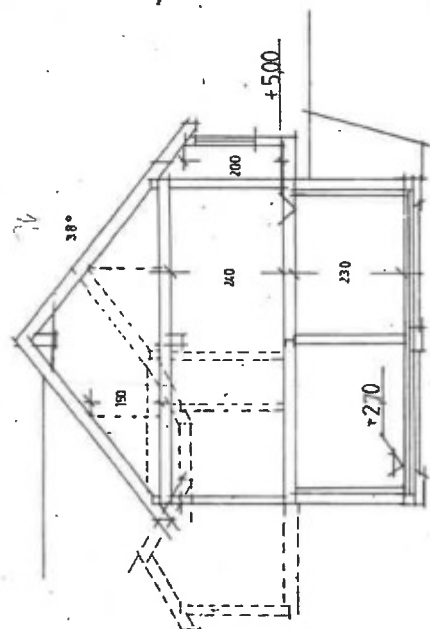
29



SNITT C C



SNITT B B



SNITT A A

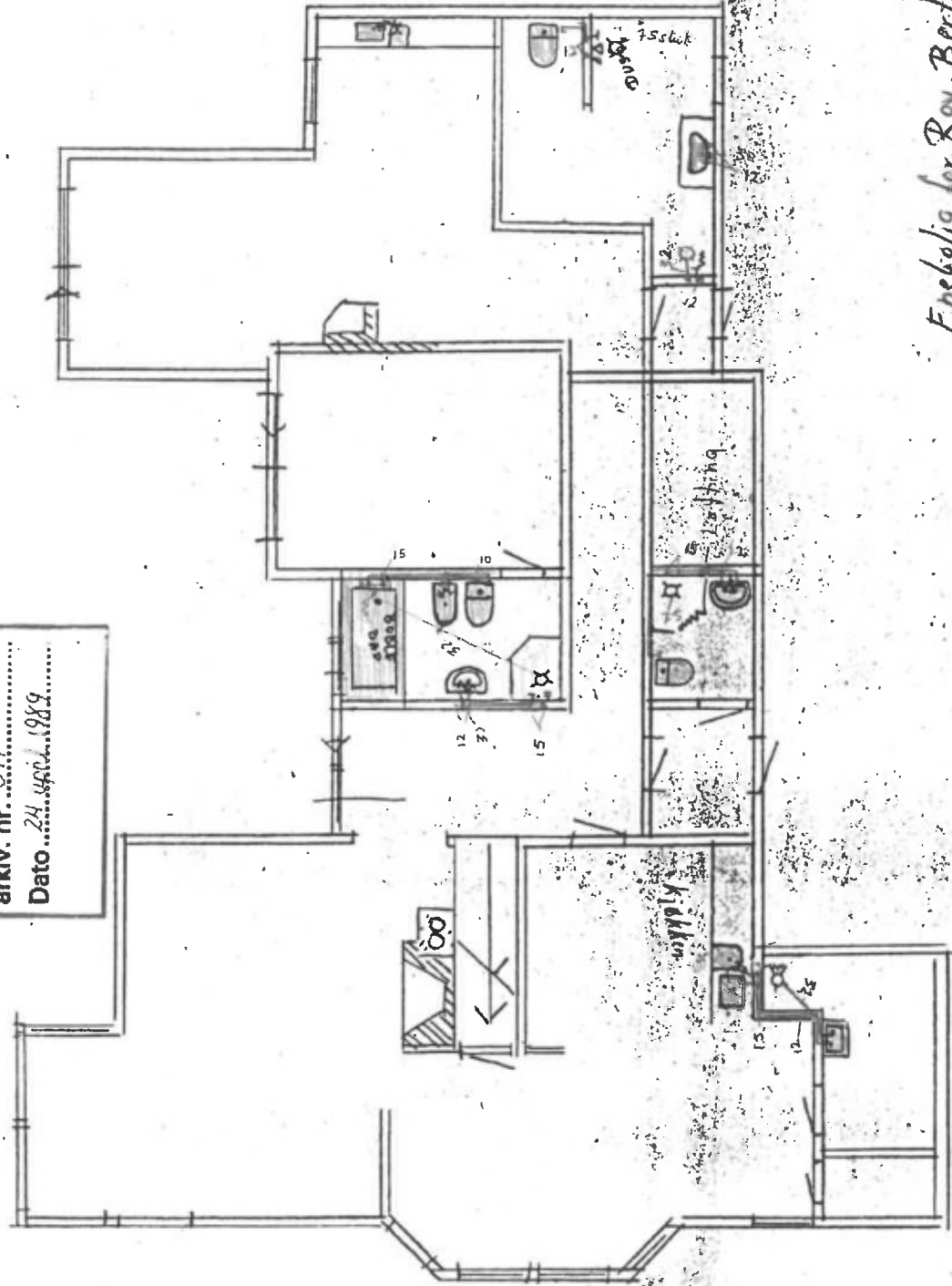
- Tak: takstein. Lekte m/ sløyfe. Papp. 10mm FINERPL.
- 20 CM isolasjon. Sperrer etter N.B.I. Dampsperre. Gipspl 12mm.
- Loftsgulv: 22mm sponpl. 20cm isolasjon. Bjelker etter N.B.I.
- Gipspl 12mm.
- Yttervegger: Utlektet Kledning papp. Vannfast gipspl 12mm.
- 2x6bindingsverk. 15cm isolasjon. Dampsperre. Gipspl 12mm.
- Gulv på grunn. 5cm arm påstøp m/innstøpte varmekabler.
- Kyllingnetting Dampsperre 8cm isolasjon. Magerbetong.
- Vinduer: Furuvinduer m/2lags glass.
- Trapper: 15 cm opptrinn 35cm inntrinn.
- Grunnmur: 15 cm arm, betong, platon plast utv.
- papp 2x 6 spikerslag. 10 cm isolasjon,
- dampsperre .13 mm gipspl.

7/12-11882  
234/18

BOLIG FOR ERIK LANGFELDT  
BREVIGA 16/16 LANGENES  
M 1:100 19-10-87

**ark Helge Rui**  
ARKITETT  
TIL FORBUDSLOTT  
1000  
1000

Tekn. Etat Søgne  
arkiv. nr. 511  
Dato 24 apr. 1989



Enebolig for Roy Berthelsen  
Breivika Langenes  
Rød. Lief-O. Olsen 25/2-89.

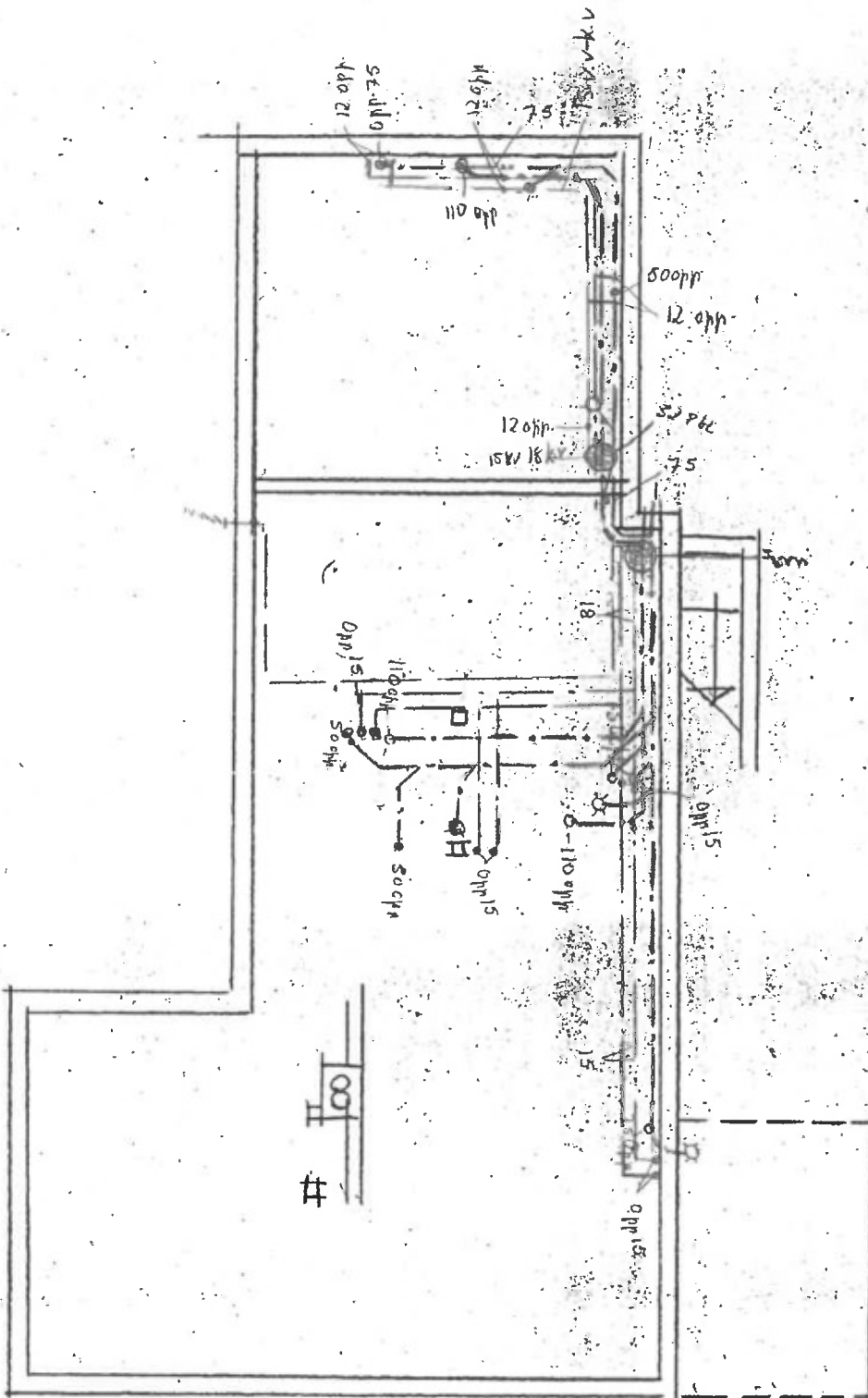
0

50

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

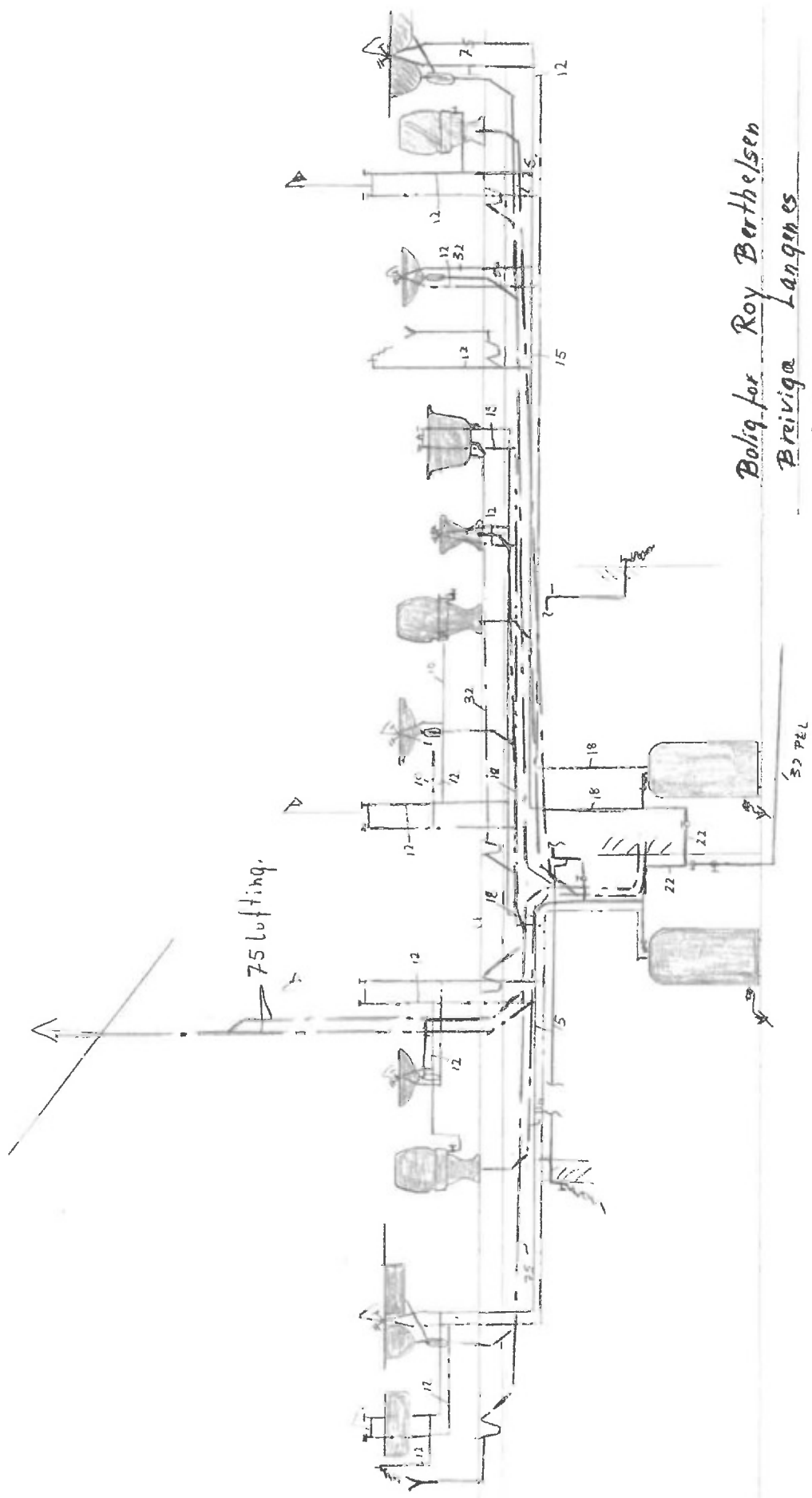
Dansk Scanning A/S





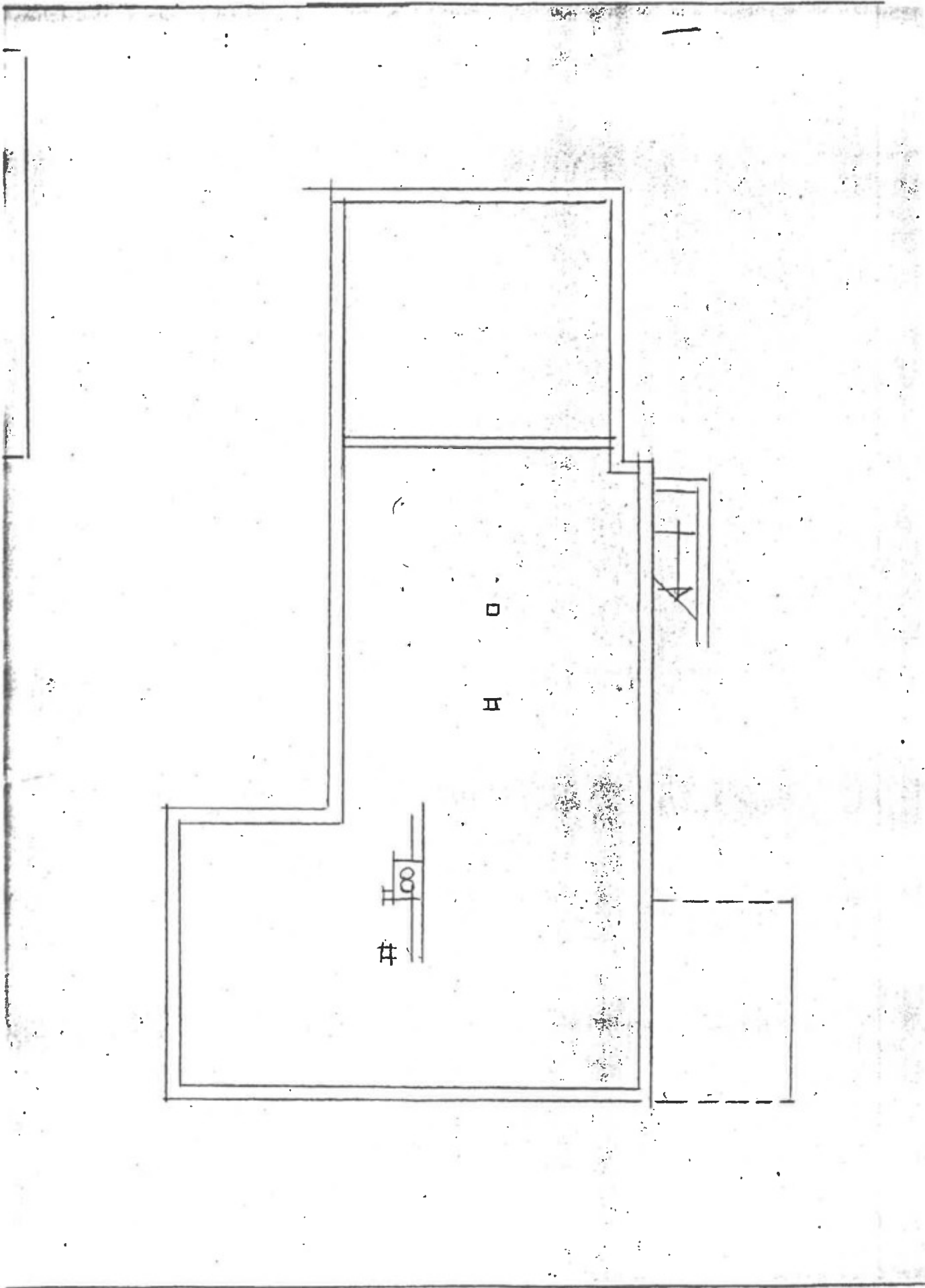
*Enbolig for Roy Berthelsen  
 Breivika Langenes.*

*Rort. Leif O. Olsen 25/2-89*



Bolig for Roy Berthelsen  
 Brøvigvej Langenes

Rort. Leif O. Olsen 25/2-89.



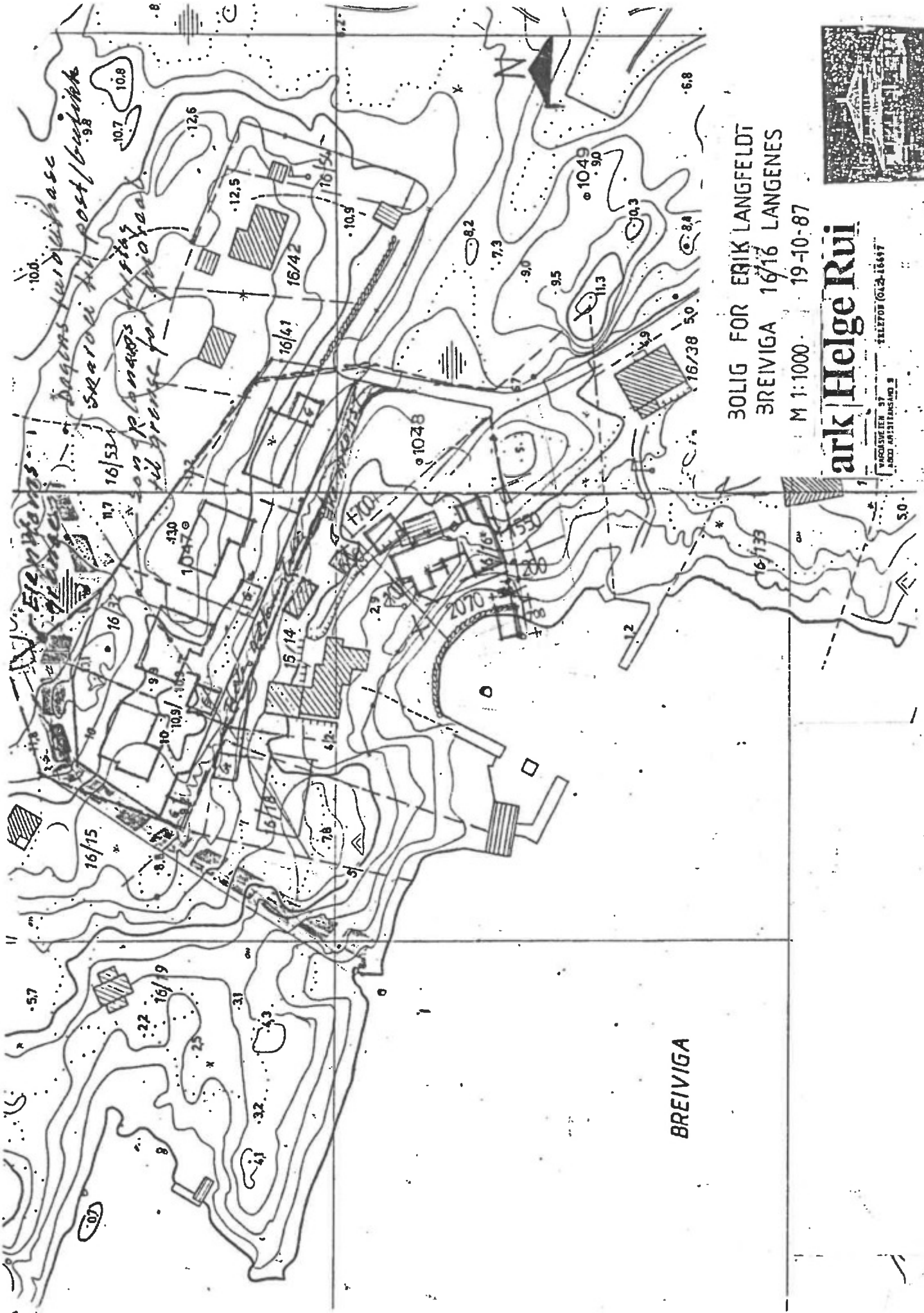
# 8

# 0

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

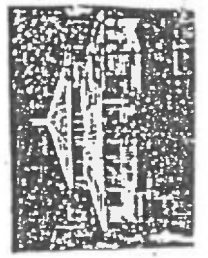
0 50

Dansk Scanning A/S



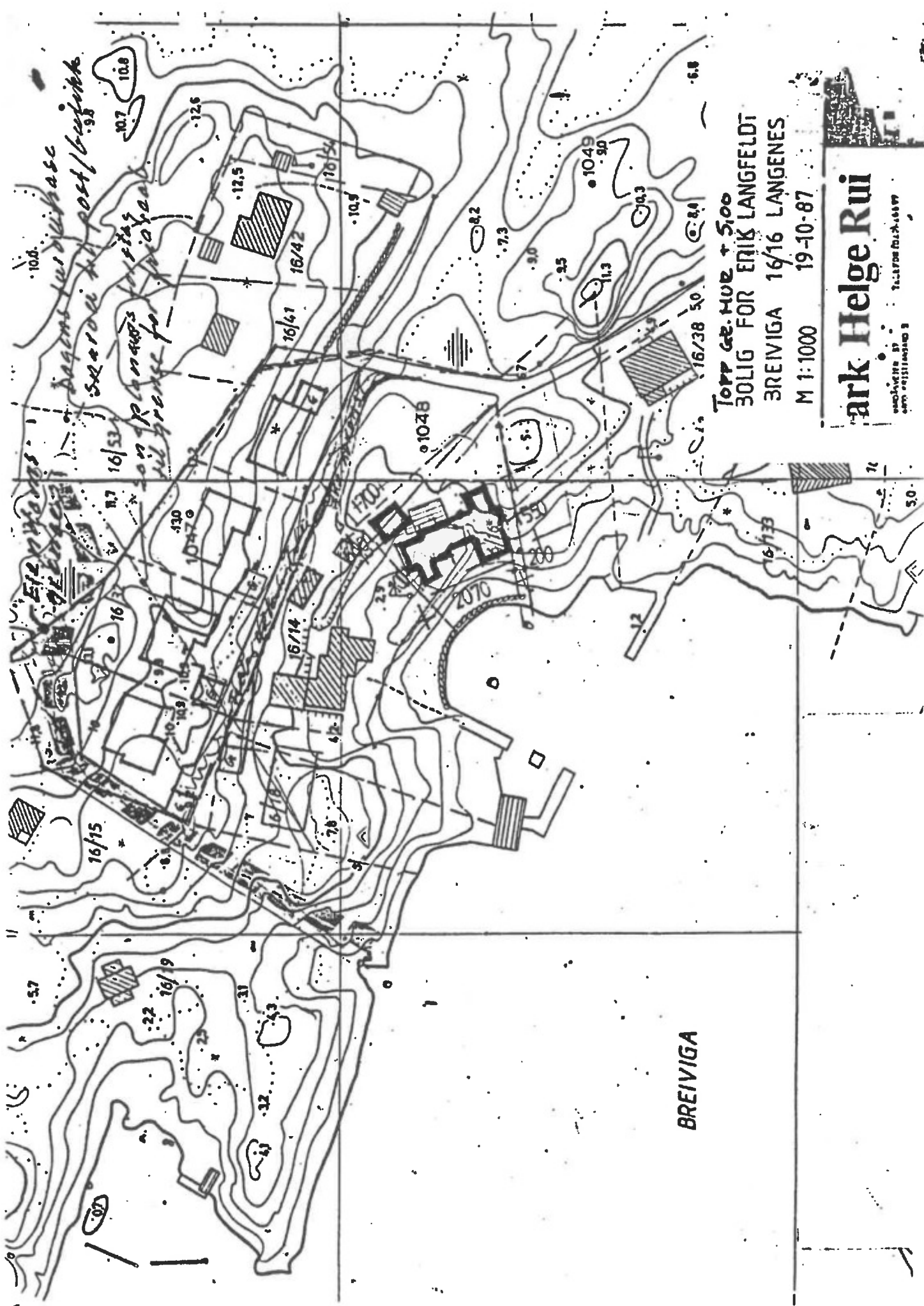
30LIG FOR ERIK LANGFELDT  
 BREIVIGA 16/16 LANGENES  
 M 1:1000 19-10-87

ark Helge Rui



INNOVATIONEN 97 TELEFON (02) 16497  
 ARK ARKITEKTBUREAU 3

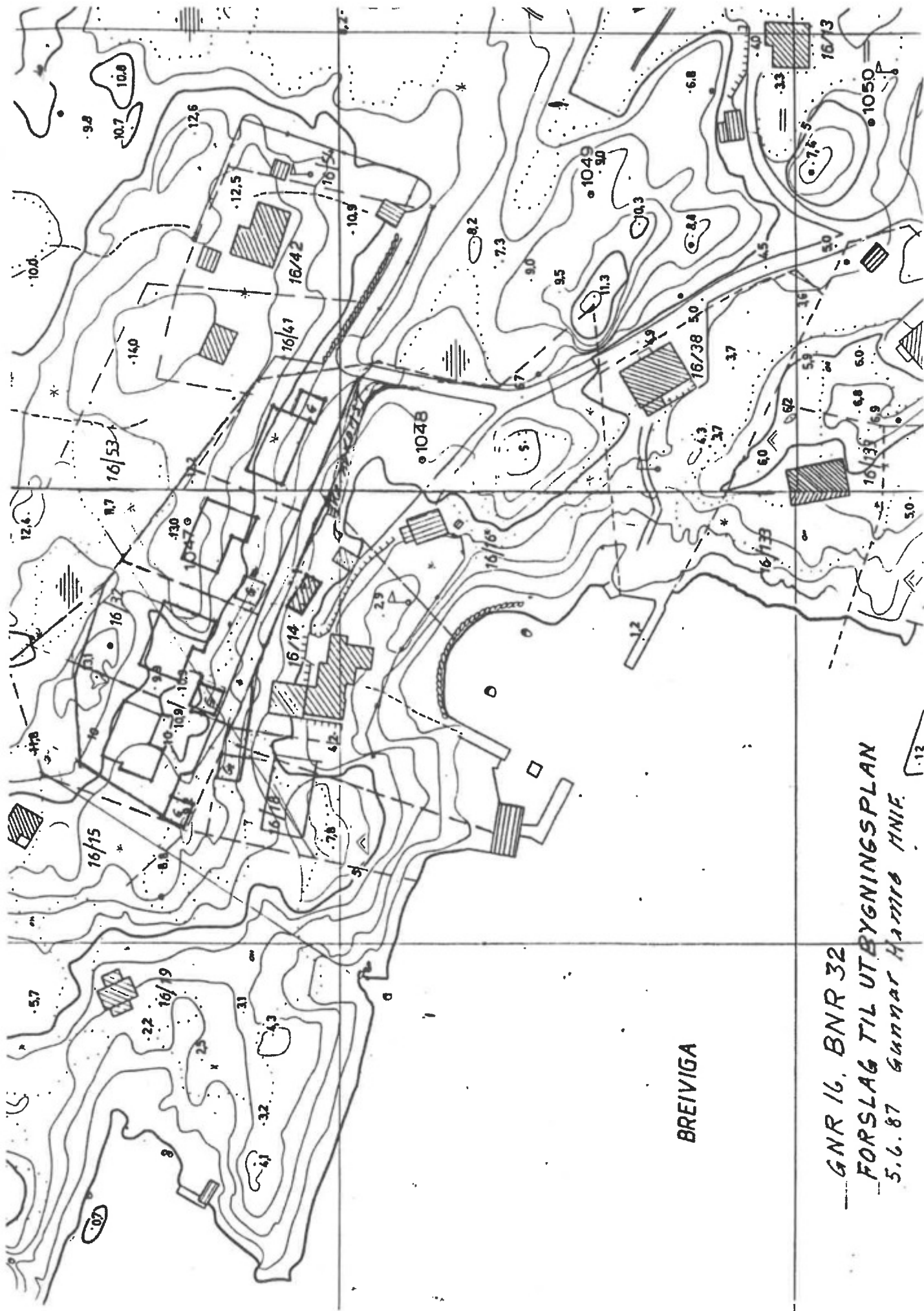
BREIVIGA



Topp Ge. Hov + 5,00  
 BOLIG FOR ERIK LANGFELDT  
 BREIVIGA 16/16 LANGENES  
 M 1:1000 19-10-87

**ark Helge Rui**  
 arkitekt og  
 ingeniør  
 T. L. RUI  
 1. L. RUI

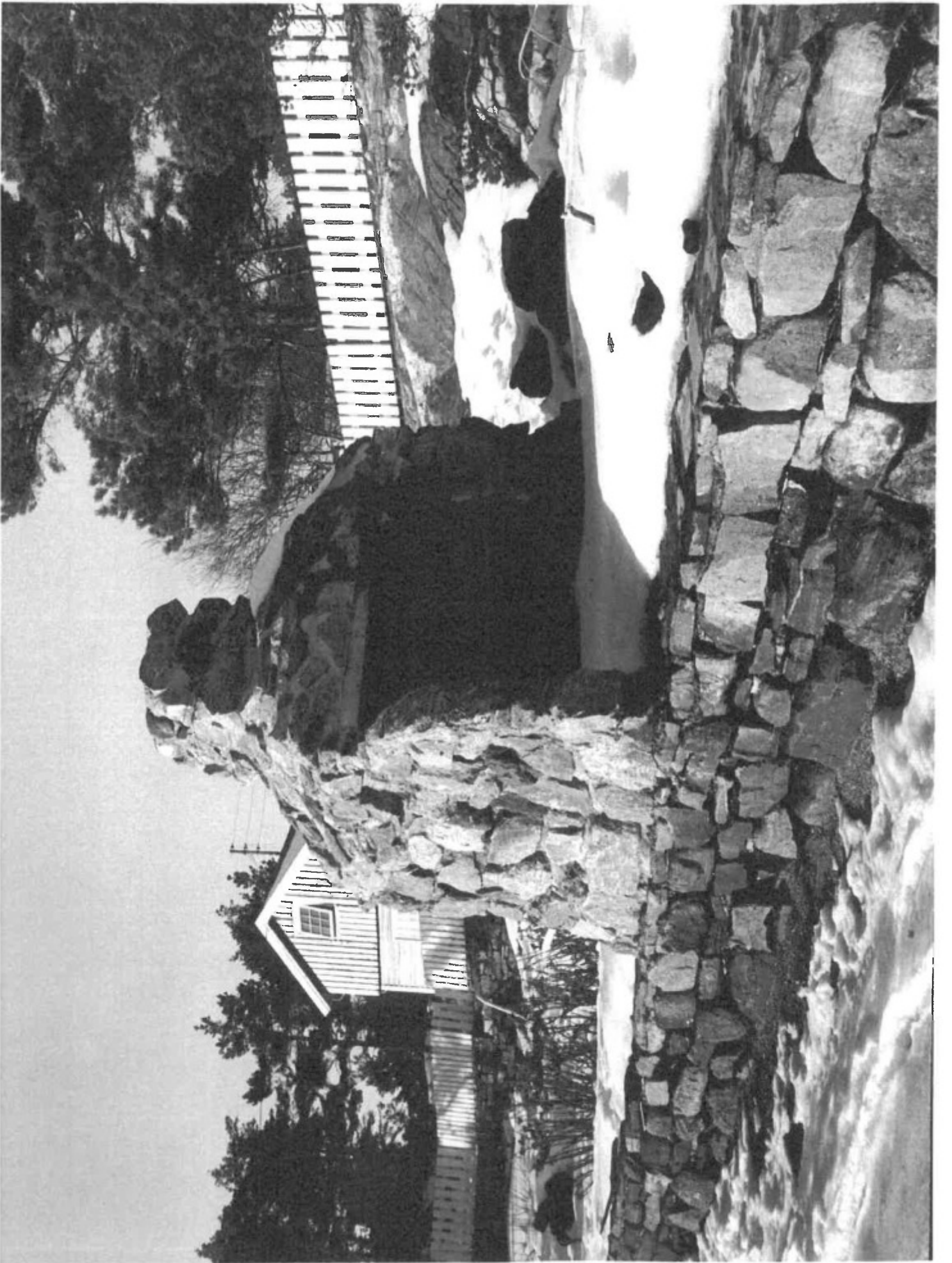
BREIVIGA



BREIVIGA

GNR 16, BNR 32  
 FORSLAG TIL UTBYGNINGSPLAN  
 5.6.87 Gunnar Hamre MNIF

112





ERIK LANGFELDT  
 Telf. (042) 66 038  
 P.O. Box 25  
 N - 4632 Langenesbygd  
 Norway

83

16/15

16/32

11/11-85

20,96

58,90

16/18

47,31

57,60

stasjon B  
(borhull)

83C

16/14

41,82

39,86

41,16

16/16

82



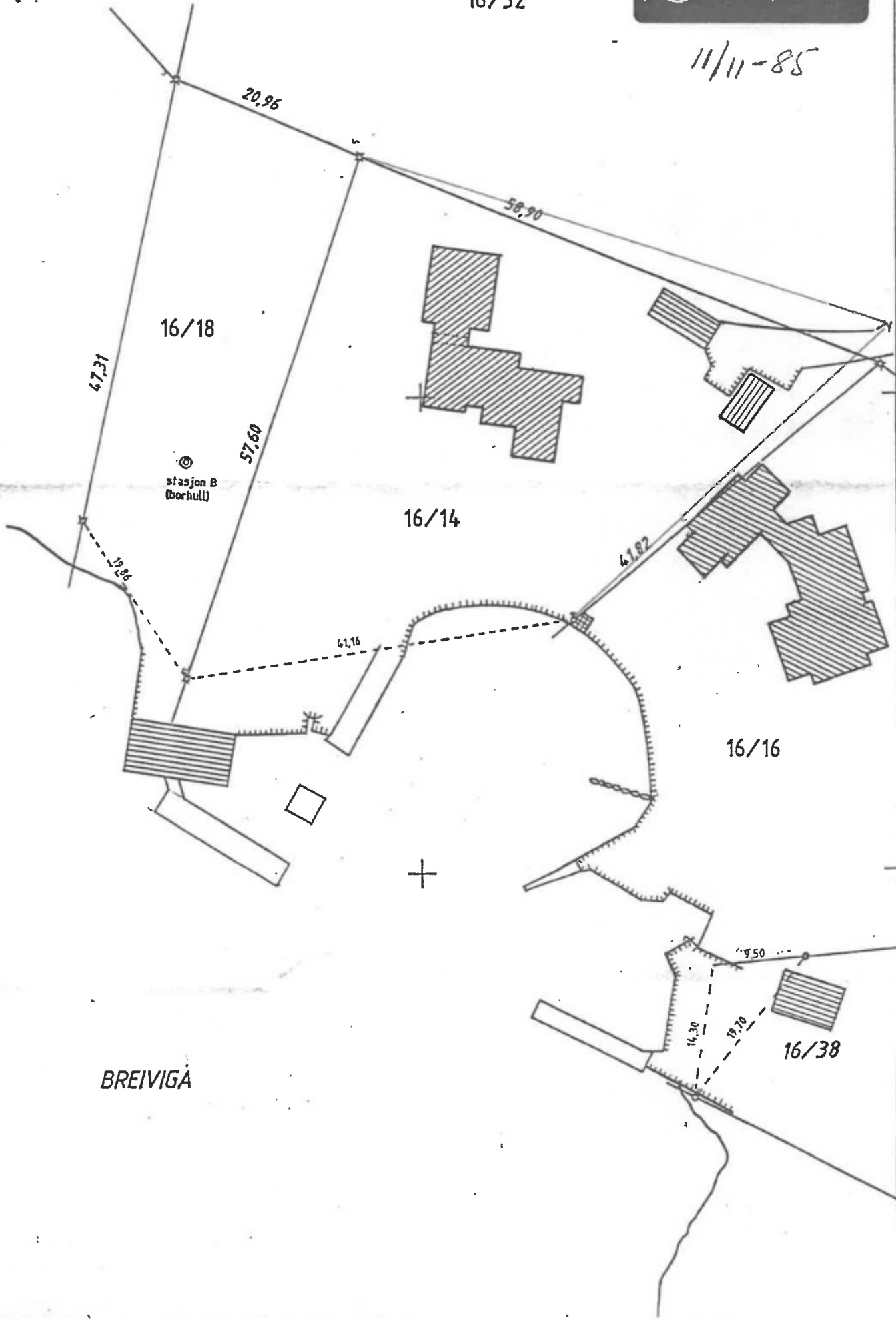
BREIVIGA

9,50

14,30

19,70

16/38







Tilrettelagt

250m til vann som kan utnyttas for lokale landbruksoppgaver

Breiviga.

B200 X

EK  
UTS

- Blyantskravering - gml. integrert garasje
- Brune prikker - terrasser, gårdsrom, adkomstveier, haveganger
- Gul skravering - gnr. 16, bnr. 16
- Sorte streker - nabogrenser
- Grønn skravering - vegetasjon
- Rød prikket linje - off. vannverk
- Sort " " - kloakkutslipp i sjøen, kloakkledning
- Lys blå firkant - septiktank
- Mørk " " - stor brønn
- Rød sirkel - liten brønn

ERIK LANGFELDT	BREIVIGA	LANGENES.	Mål: 1-1000
SANITAR	SITUASJONSPLAN		Dato: 6-8-76
Reg.mester TRYGVE SEYFFARTH A/S	H. W. gt. 51		Tegn: Per Mork

**SØGNE KOMMUNE**  
**Bygningssjefen**

Reg.nr. 91/012097    Journalnr. 91/01922    Dato: 03.09.91

Byggherre:        Roy Berthelsen  
                    Pålsnesveien 42  
                    4640 SØGNE

**MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER ETTER BYGNINGSLOVENS § 86 A.**

Byggesak:


SJØBU PÅ PÅLSNESVEIEN 42. GNR 16 BNR 144

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 pt. kr 210.- må inbetales til Søgne kommune.  
Regningsendes separat.

  
Ole Hallandvik  
Saksbehandler

Vedlegg:

Blanketten er utført i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF-87 kap. 14.1

**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**  
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93  
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

**MELDING OM ARBEID** etter plan- og bygningsloven  
- driftsbygning i landbruket, § 81

- varige konstruksjoner og anlegg, § 84

- mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a  
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Til bygningsrådet i

*Sjime*

<b>SØGNE KOMMUNE TEKNISK ETAT</b>		
Reg.nr. <i>06154</i>	Saksbeh. <i>0AA</i>	
23 .07. 1991		
Art.kode <i>P 42</i>		
Kommunikasjonsnr. <i>9</i>	Bygningsnr.	Løpnr.
J.nr. <i>01922</i>	Dot.nr.	
Godkjent	Igangsatt	Tatt i bruk
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

<b>M</b>	Eiendom/ byggested	Gnr. <i>16</i>	Bnr. <i>144</i>	Festnr.	Seksjonsnr.
	Adresse	<i>Palmaruin 42</i>			
<b>M</b>	Arbeidets art	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Riving
		- beskriv			
<b>M</b>	Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Fritids- bolig
		- beskriv <i>Sjøtt</i>			

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Bygge- forskrift	<input type="checkbox"/> Vedtekter Plan
	Dispensasjonen gjelder:			

Vedlegg

<b>M</b>  pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn
	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade- tegninger	<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Konstruksj- tegninger
	<input type="checkbox"/> Rapp. om grunnundersøkelser	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg		

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Melding sendt	
Dato	
Dato	
Dato	
Påbygg / Nybygg	<input type="checkbox"/>
Bygningstype	<input type="checkbox"/>
Næringsgruppe	<input type="checkbox"/>
Type byggherre	<input type="checkbox"/>

Koordinater	
Kartplate	
Koordinatsystem	
X-koordinat	
Y-koordinat	
Z-koordinat	

Byggesaksreferanse mm	
Kode (Nr. (7 pos.))	
Kode (Nr. (7 pos.))	
Kode (Nr. (7 pos.))	

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.					
<b>M</b>	Byggherre		<b>M</b>	Søker / melder	
Navn	<i>Roy Bukkelsen</i>		Navn	<i>Roy Bukkelsen</i>	
Adresse	<i>Palmaruin 42</i>		Adresse	<i>Palmaruin 42</i>	
Postnr.	Poststed	Tlf.	Postnr.	Poststed	Tlf.
<i>4640</i>	<i>Sjime</i>				
<input type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet				
Dato	Sign.		Dato	Sign.	
<i>23/7 91.</i>	<i>R. Bukkelsen</i>		<i>23/7 91.</i>	<i>R. Bukkelsen</i>	



## TEKNISKE KRAV

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 -beskriv		
	<input type="checkbox"/> ikke krav		
BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt - dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- branncelteinndeling <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- arealgrenser/brannvegger <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- rømningsveier <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannalarm/røykvarsler <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- slukningsredskap <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt - dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- rom <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 23:2, 41 og 43:2 - tilgjengelighet for funksjonshemmede <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 42 - grunn og fundamenter <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 43 - bygningsdeler <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 44 - trapp og rampe <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 45 - heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav) <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 46 - sanitæranlegg <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 47 - ventilasjonsanlegg <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 48 - elektriske installasjoner og antenner <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 49 - røykkanal og varmeanlegg <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 51 - bæreevne og sikkerhet <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 52 - lydforhold <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
- 53 - varmeisolasjon og tetthet <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 54 - tilfluktsrom <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

## SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

**Krav til søknaden/meldingen**

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknaden/meldingen innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom. Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

**Krav til situasjonsplan**

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldingspliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levégg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høyden angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøyden angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebansens midtlinje.

- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

**Nabovarsling**

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslene er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

**Dispensasjons-søknader**

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnytningsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjans til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

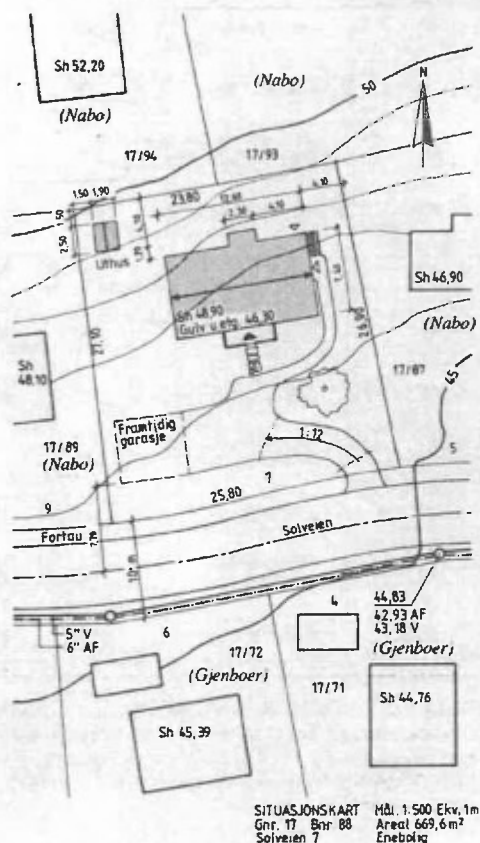
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet/bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

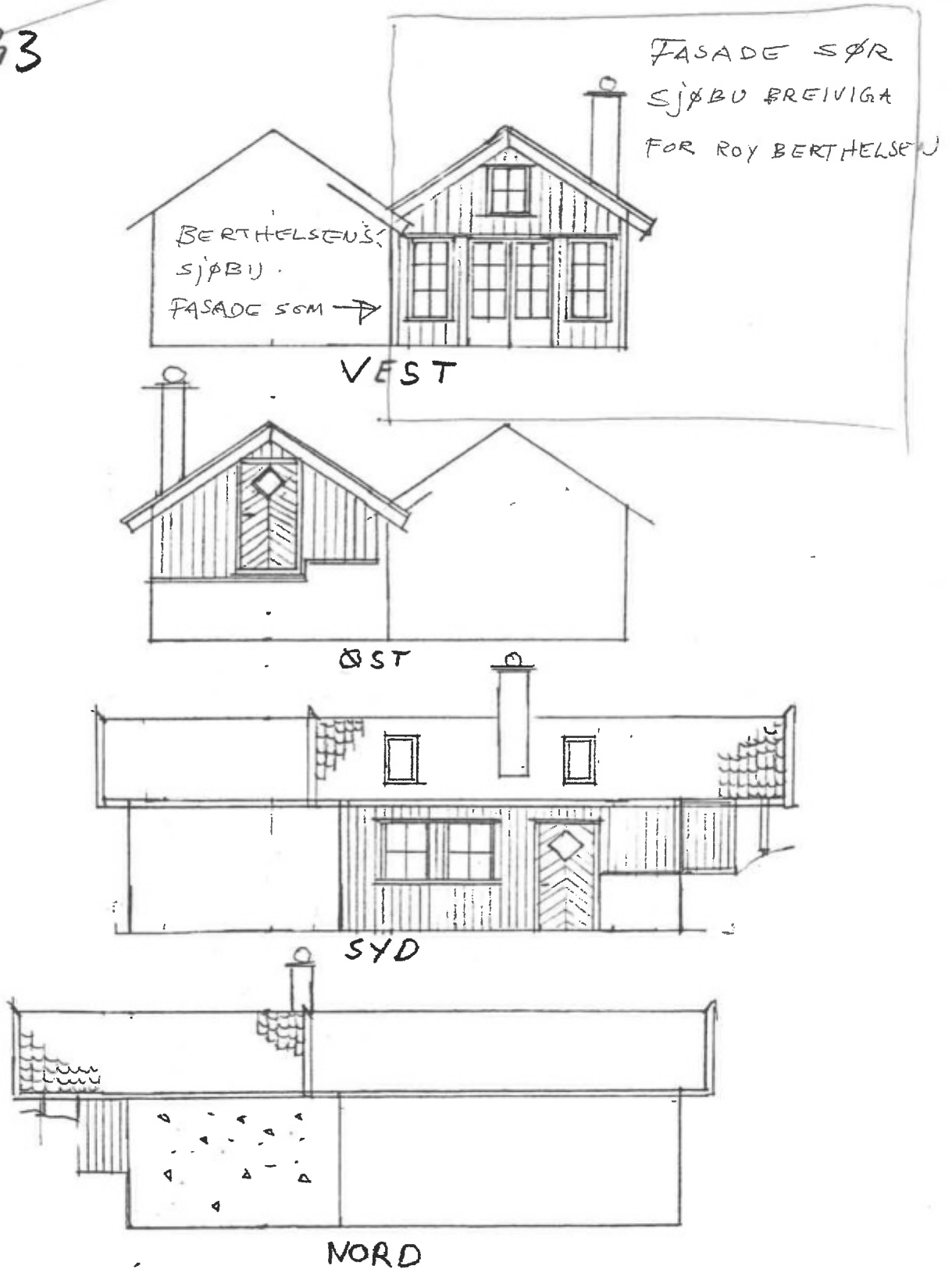
Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.



SJØBU - GR.NR. 16 - BR.NR. 16 - PÅLSNES - LANGENES

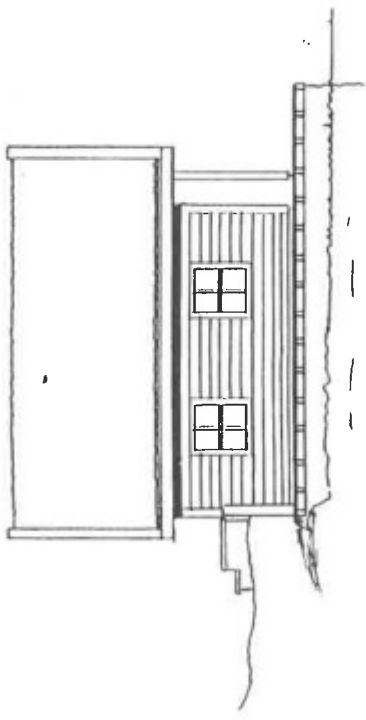
OSVALD THORKILOSEN

2/1-93

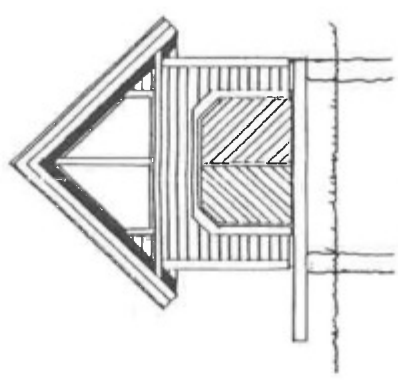


0 50

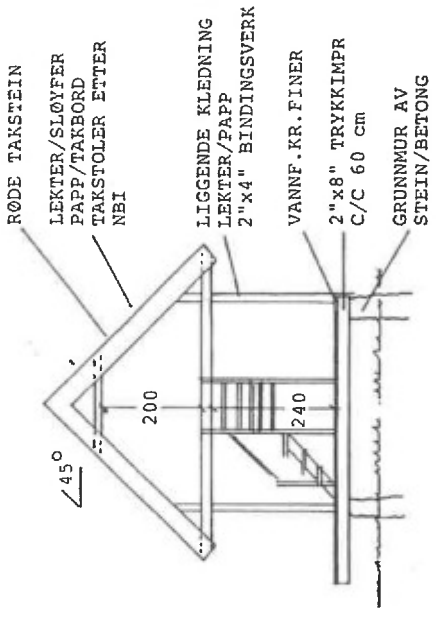
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT VEST

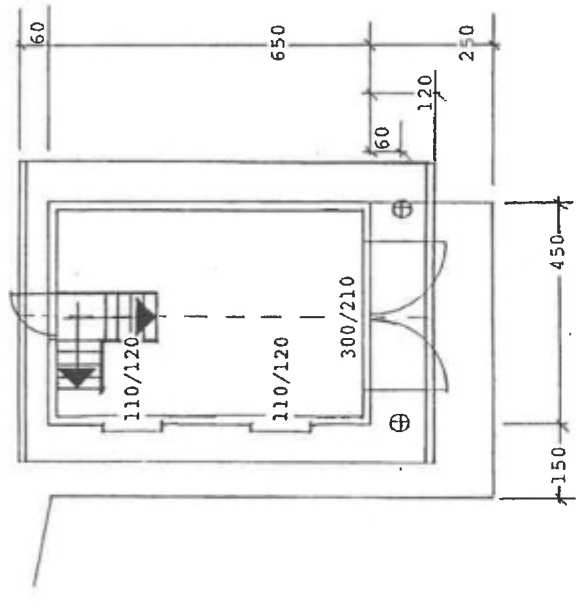


FASADE MOT SØR

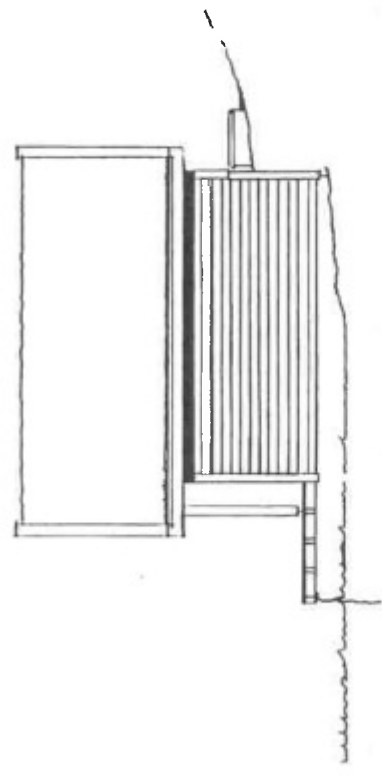


RØDE TAKSTEIN  
LEKTER/SLØYFER  
PAPP/TAKBORD  
TAKSTOLER ETTER  
NBI  
LIGGENDE KLEDNING  
LEKTER/PAPP  
2"x4" BINDINGSVERK  
VANNE. KR. FINER  
2"x8" TRYKKIMPR  
C/C 60 cm  
GRUNNMUR AV  
STEIN/BETONG

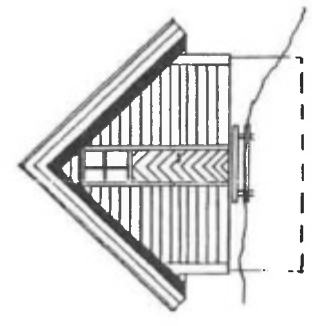
SNITT



PLAN

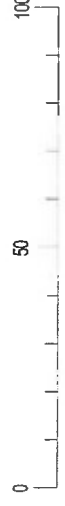


FASADE MOT ØST



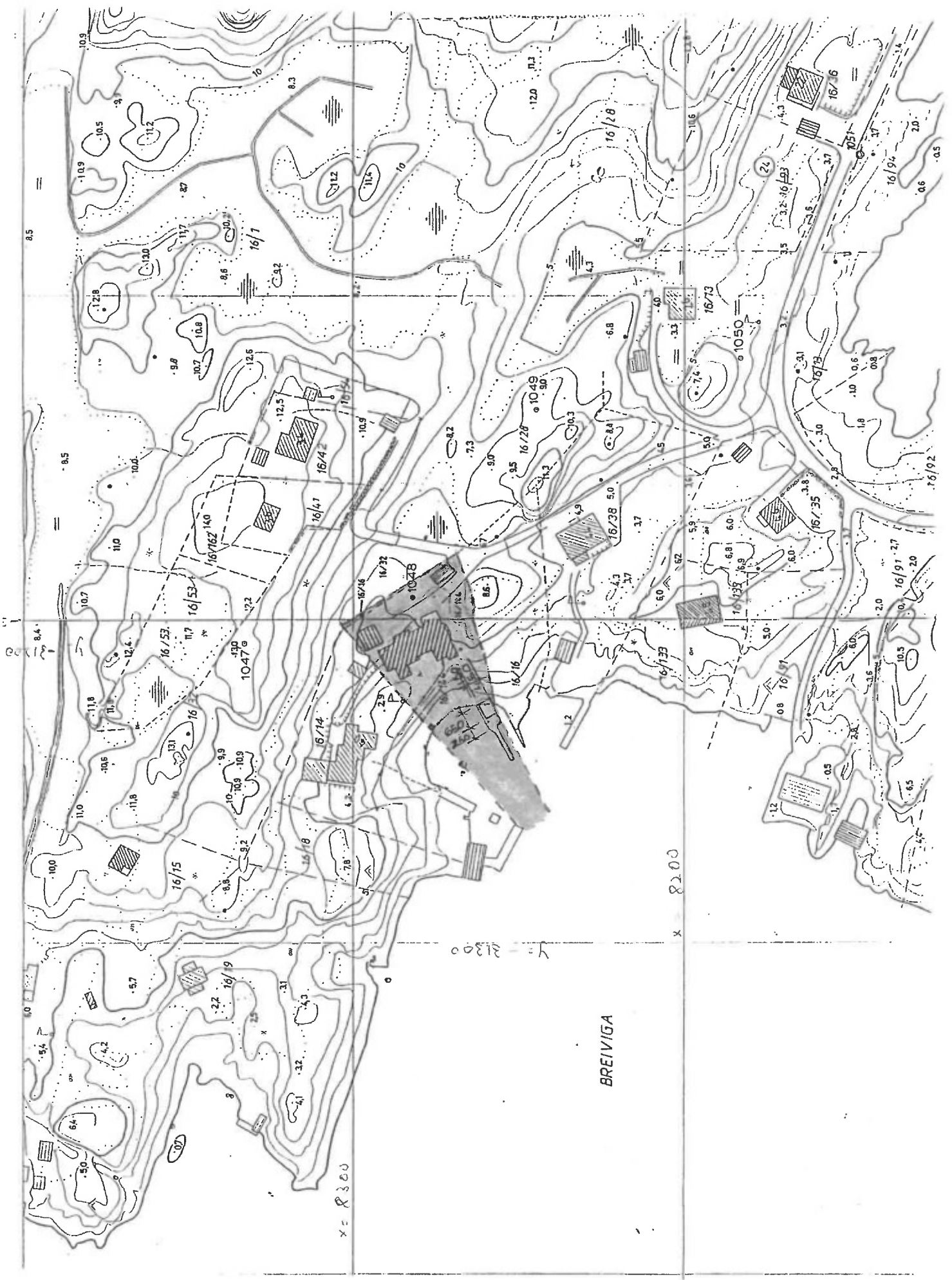
FASADE MOT NORD

SJØBU I BREIVIGA LANGENES FOR KARI OG ROY BERTHELESEN-MÅL: 1 : 100 JULI-91



100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS





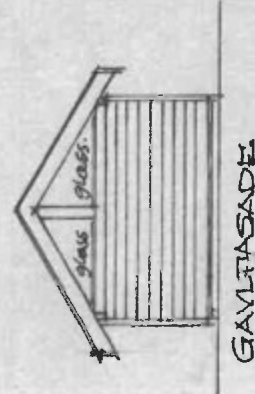
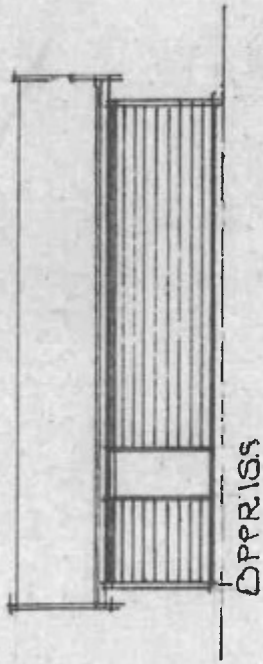
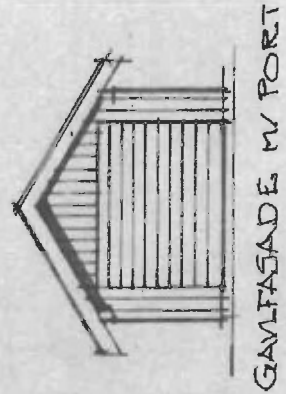
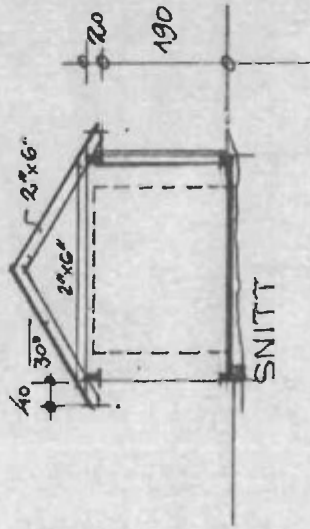
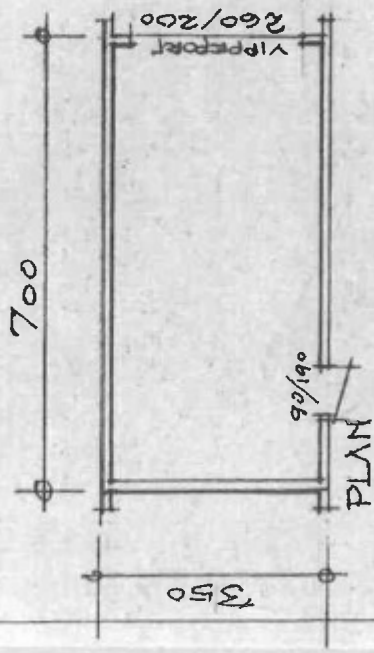
BREIVIGA

x = 8300

x = 8200

y = 8300

y = 8200

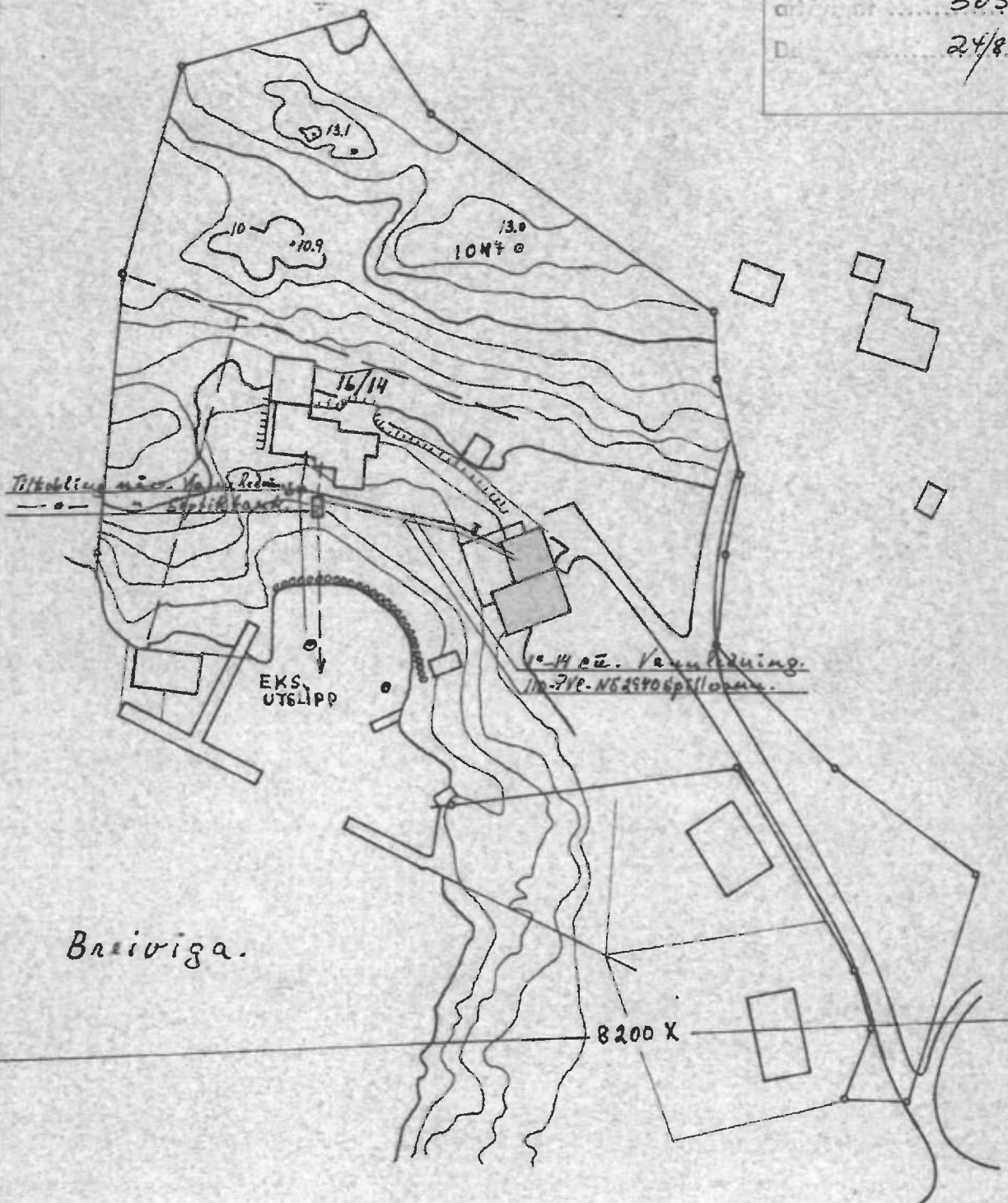


Gedkjønt. Sagne Bygningsråd  
17/11 1976 . Sak nr. 241/76

UTFØRELSE: GJØLV KULTES OG STØPES.  
VEGGER 1 1/2" BINDINGSVERK, ULSOLERT.  
2 1/2 x 4" 60 CM 1/2  
VESTLANDSKLEDNING, STÅENDE I GAVL  
TAK 2 1/2 x 6" SPERRER OG HANDEBELKER, 60 CM 1/2  
1/8 TAKBOED OG PARRSKINGEL  
UTLØFTING MED 2 CM SPALTE UNDER PORT.

ERIK LANGFELDDREIVINGA  
LANGFELDES.  
GAKASJER GNR 16. BNR 32 og BNR 14  
KRISTIANVAND MNI 56 ØRPLAN 3

Tekn. Etat Søgne  
 nr. 503.1...  
 Dato: 24/8-76



TRYGVE SEYFFARTH A/S

ERIK LANGFELDT	BREIVIGA	LANGENES	Mål: 1-1000
SANITÆR	SITUASJONSPLAN		Dato: 6-8-76
Rør.l.mester	TRYGVE SEYFFARTH A/S	H. W. gt. 51	Tegn: Per Mork



Innsender iht. følgebrev/  
innsender ikke oppgitt  
**984656610**  
org.nr./fødselsnr.

Rett kopi/bekreftes

Sign.:   
Erik Stensland  
Eiendomsmegler MNEF

# Erklæring

Undertegnede Aamodts Eiendom AS, org nr 988 412 945, gir herved følgende 10 eiendommer i Søgne kommune veirett over vår eiendom gnr 16 bnr 349:

Søvigheia 92 gnr 16 bnr 333, Søvigheia 94 gnr 16 bnr 334, Søvigheia 96 gnr 16 bnr 335,  
Søvigheia 98 gnr 16 bnr 350, Søvigheia 100 gnr 16 bnr 336,  
Pålsnesveien 34 gnr 16 bnr 42, Pålsnesveien 36 gnr 16 bnr 16, Pålsnesveien gnr 16 bnr 318  
Pålsnesveien 42 gnr 16 bnr 144, Pålsnesveien 40 gnr 16 bnr 14

Rettighetene forutsetter at drift og vedlikehold deles likt mellom rettighets-haverne som forplikter seg til å dekke sin andel av felleskostnader til drift og vedlikehold av veien.

Søgne, den 28.11.2018  
Aamodts Eiendom as



Doknr: 1374188 Tinglyst: 18.11.2019  
STATENS KARTVERK

EIER GNR 16 BNR 350  
  
VIDAR RUFEN RYBERG OLSEN

Vidar Aamodt

Eier av gnr 16 bnr 334, 336 og 350  
Aamodts Eiendom AS

Vidar Aamodt For Aamodts Eiendom  
Org nr 988 412 945

Eier av gnr 16 bnr 16

Osvald Thorkildsen Ira Therese Thorkildsen

Eier av gnr 16 bnr 42

Trine Helle

Eier av gnr 16 bnr 333

Terje Drivdal Stie Line Drivdal Stie

Eier av gnr 16 bnr 335

Are Sverre Søreng Anne Lill Flo Beret Søreng Kari Hamre

Eier av gnr 16 bnr 14 og 318

Kari Hamre

Eier av gnr 16 bnr 144

Kari Berthelsen

EIER AV GNR 16 BNR 334

Ole-Johan Melin

Lise Christoffersen

Undertegnede bekrefter at underskriverne er over 18 år og de underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Navn: Sigbjørn Dvergsnes  
Adresse: Eiendomsmegler M.N.E.F

Navn:  
Adresse:



KartverkTinglysning  
Postboks 600 Sentrum  
3507 Hønefoss

Vår referanse:  
1-19-0028

Vår saksbehandler:  
Eiendomsmegler  
MNEF Erik Stensland

Telefon:  
93 45 53 19

Vår dato:  
14.11.2019

**Vedrørende tinglysning av erklæring om veirett på gnr 16 bnr 349 i Søgne kommune**

Vedlagt følger erklæring for tinglysning.

**Etter behandling bes dokumentet returnert til  
Stray & co Eiendomsmegling AS  
PB 244  
4663 Kristiansand s**

Med vennlig hilsen  
for **Stray & Co Eiendomsmegling AS**

Eiendomsmegler MNEF Erik Stensland



Rett kopi bekreftes

DAGBOKFØRT  
19 OKT 89 15999  
KRISTIANSAND BYRETT

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr. 16, bnr. 16-38-13  
i SØGNE gir herved eier av gnr. 16, bnr. 144  
rett til VEIRETT PÅ EKISTERENDE VEI, OVER MIN  
EIENDOM.

Eventuelle forutsetninger:

VEIRETTEN FORPLIKTER Å BETALE DEN FORHOLDSMESSIGE  
DEL AV VEIENS VEDLIKEHOLD.

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min/våre eiendommer.

Søgne, den 26/8-89

Eier av:	<u>16/16</u>	-	<u>Osvald Nordhagen</u>	-	.....
	gnr/bnr		navn		personnr.
"	<u>16/38</u>	-	<u>Janne Kjellevik</u>	-	.....
"	<u>16/</u>	-	<u>O. Nordhagen</u>	-	.....
"	.....	-	.....	-	.....
"	<u>16/13</u>	-	<u>Heidi Decker</u>	-	.....

Skjema utgitt av TEKNISK ETAT - Se rettledning på baksiden.

Rettsvekskrift/attestert  
Ellen Kjøstøl

### Rettledning.

Skjemaet er først og fremst tenkt brukt i tilfeller der bygningsrådet har vedtatt bestemte vilkår i en fradelingssak. Slike vilkår kan f.eks. være at den nye tomta må sikres tinglyst rett til adkomstvei over en eller flere eiendommer fram til offentlig vei, at den må sikres parkeringsplass på annen eiendom, eller at den må sikres gravetillatelse og rett til fremtidig vedlikehold av vann- og kloakkledninger, samt utslipp på annen eiendom o.l.

Den nye tomtas registreringsnummer (gnr./bnr.) påføres av oppmålingsmyndigheten.

Dersom bruksrett gis under forutsetning av at tomtekjøperen må gå med på visse motytelser, f.eks. at han/hun må ta sin forholdsmessige del av vedlikeholdet, må også tomtekjøperen skrive under erklæringen.

Det er oppmålingsmyndighetens ansvar å kontrollere at de vilkår som bygningsrådet har satt er oppfylt før målebrevet tinglyses.

Erklæringen kan gis bestyreren på kartforretningsdagen, eller innsendes oppmålingsmyndigheten snarest etter at forretningen er holdt. For å sikre en hurtig ekspedering av målebrevet, er det nødvendig at tomtselgeren følger opp saken. Oppmålingsmyndigheten sender erklæringen sammen med målebrevet til byretten. Det må betales ekstra gebyr for å få tinglyst erklæringen.

Dersom vilkårene som er satt i bygningsrådets vedtak kun angår avgivereiendommen og den nye tomta. kan en istedet for å bruke erklæring, ta med vilkårene i skjøtet. Kopi av skjøtet må da innleveres oppmålingsmyndigheten før målebrevet kan sendes byretten. Skjøtet kan ikke tinglyses før målebrevet er innsendt. Selger eller kjøper må selv sørge for at skjøtet tinglyses.



# 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 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



Eiendom:

## Søvigheia 88, 4643 Søgne

Gnr. 416 Bnr. 144 i Kristiansand kommune

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.

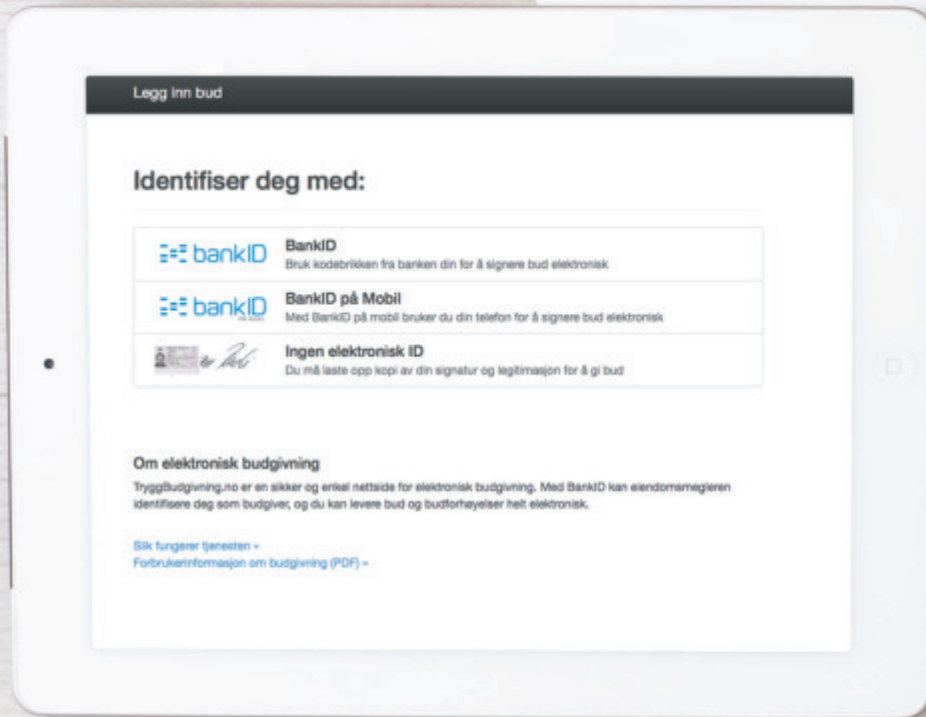
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

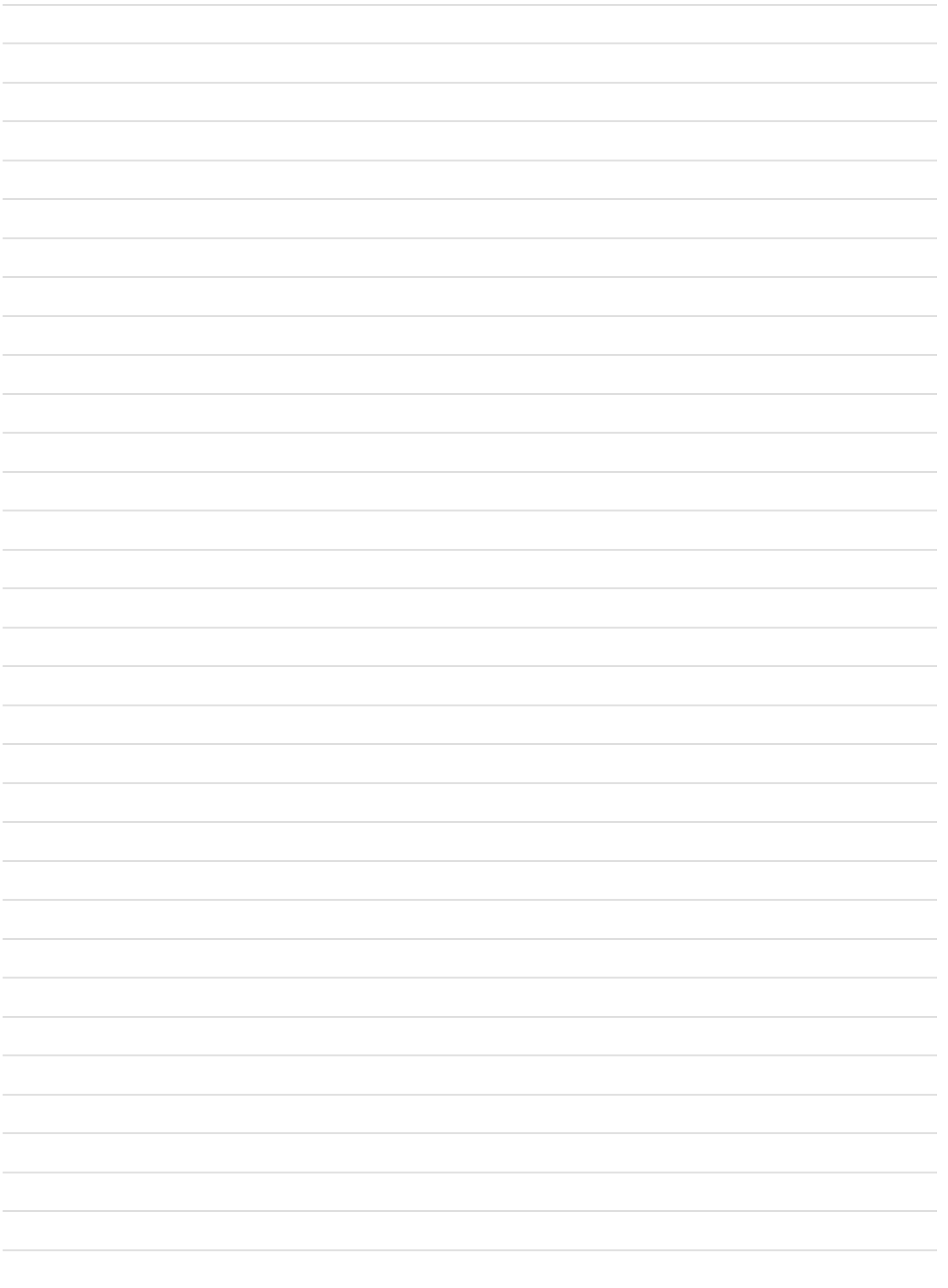
Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

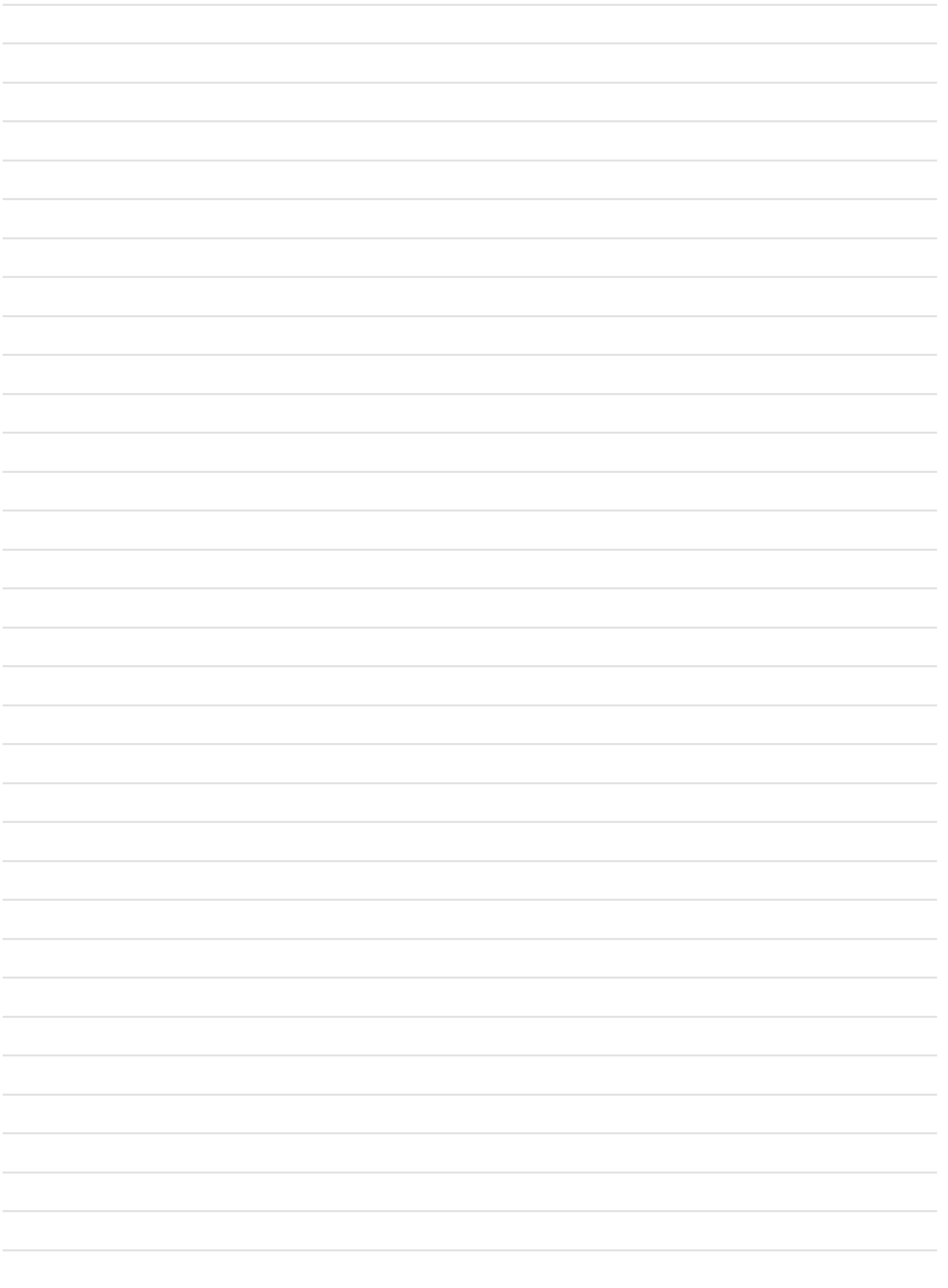
Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!







sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**GRO LILLIAN NETLAND HULLØEN** | Eiendomsmegler | **40 40 80 50** |  
**gro.lillian@sormegleren.no** | **KRISTIANSAND S** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22