

Trysnesveien 287A

SØGNE/SOLVIK



Prisantydning: **kr 6 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Nyere eksklusiv lekker hytte m panorama havutsikt -Sol morgen til sen kveld! Båtplass/rom i sjøbu -Bilvei og p-plasser

OMRÅDE
SØGNE/SOLVIK

ADRESSE
**Trysnesveien 287A, 4641
SØGNE**

Prisantydning
kr 6 990 000,-

Omkostninger: **kr 192 250,-**
Totalpris: **kr 7 182 250,-**
Kommunale avgifter: **kr 13 867,- per år**



BRA-i: 116 m²

BRA Total: 116 m²
Bolitgtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2019
Soverom: 4
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 799 m²

Jon Andreas Røstad
Eiendomsmegler

900 20 059
Jon.Rosstad@SorMegleren.no

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

TRYSNESVEIEN 287A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 437, bruksnummer 317, seksjonsnummer 3 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 106 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Kott under trapp

2. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

106 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

2 kvm i 2 etasje ikke måleverdig areal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles eiet tomt for Trysnesveien 287 A / B / C

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

799 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for Trysnesveien 287 A / B / C

Beliggenhet

Flott beliggenhet i Søgnes fineste skjærgård. Trysnesveien 287 A ligger ca. 1 km før Trysnes Marina i Søgne. Høllesanden og Høllen brygge med butikk og restaurant også en kort båt eller biltur unna. Tangvall sentrum med handelssentrum og offentlige tjenester 7 km unna

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. 2022- Montert nye spotter ute under halvtak og flyttet vegghengt utelampe. Elektroexperten AS

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja. Pumpekum og avløpskvern sammen med øvrige hytter i feltet (tilsammen 7 hytter)

Planer og godkjenninger

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja. Det er inne søknad om å endre reguleringsstatus fra næring til fritidsbolig

Innhold

Nyere, lekker og svært innholdsrik feriebolig i Søgnes beste skjærgård

Ferieboligen ligger i et nyere hyttefelt på Solvik. Herfra er det ca.10 minutter m/ bil til Tangvall Sentrum. Ca. 1 km med båt eller bil til Trysnes Marina med restaurant. Beliggende mellom Kristiansand og Mandal. Høllensanden og Høllen brygge med butikk og restaurant en kort båt eller biltur unna

Fritidsboligen holder en gjennomgående høy standard, eksklusive materialvalg og generøse vindusflater med praktfull utsikt fra begge plan og uteområde. Utsikt til horisonten fra begge stueene

Sol fra morgen til kveld ca 2130

Indrefileten av Søgnes skjærgård rett ut fra bukta

To bad og to stuer (kan fint være to-tre familier)

4 soverom /10 sengeplasser

Vedlikeholdsvennlig m Royal kledning og takbord, alu. beslåtte vinduer

1.etasje: Gang, stue og kjøkken, bad/ vaskerom.

2.etasje: Gang, 4 soverom, loftstue, bad og garderobe.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Torleif Fjellestad den 17.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg 3

Utvendig > Nedløp og beslag. Takrenner og nedløp med tilhørende deler av zink. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Utvendig > Utvendige trapper. Utvendige trapper på sidene og en bak hytta. Disse trenger normalt vedlikehold. Det er ikke montert rekkverk. Mangler rekkverk på to mindre trapper og i nederste del av trapp med repos. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Innvendige trapper. Plassbygget trapp med tette opptrinn i mellom etasjer. Det er ikke montert rekkverk. Mangler rekkverk i nederste del av trapp med tanke på sikkerhet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tg 2

Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin med skyvedørsfronter foran. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrom > Andre > Bad > Sanitærutstyr og innredning. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Parkering

Plikt og rett til å leie 1 p-plass på land og 1 båtplass i båthavn Solvik.

Leie av båt og parkeringsplass: Leie for båtplass og leie parkeringsplass samt leie av 9 felles oppmerkede gjesteparkeringsplasser kr 6.100,- pr år 2024. Depositum kr 3.000,- som sikkerhet for fremtidig leie. Leien reguleres iht konsumprisindeksen. Avtalen er tinglyst og ligger vedlagt.

Diverse

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Sameiet består av 3 boligseksjoner med felleseiet tomt. Megler har ikke mottatt vedtektene for sameiet. Seksjoneringen ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 13 867

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kr. 13 867 pr. år 2024

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

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 1 682,-

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 7 331,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 500 000

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Det betales for vedlikehold av vei sammen med leie av båt plass og p-plass kr 6.100,- pr 2024 til hjemmelshaver Jon Kasper Jensen.

Da fritidsboligen var ny ble det ble innbetalt en engangssum til Sameiet Kalsnes vann- og avløpslag. Innbetalingen dekker så langt evt kostnader. Det kan i fremtiden bestemmes at det skal innbetales fellesutgift til vedlikehold/ kostnader.

Årlig velavgift

Kr 3 000

Velforening

Solvik Velforening. Det betales ikke noe fast beløp. I 2020 og 2021 ble det innbetalt kr 3.000,- pr hytte for å dekke budsjetterte utgifter samt ha en buffer. I 2022 og 2023 ble det ikke innbetalt noe. I 2024 ble det innbetalt kr 3.000,- (per hytte).

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

1/3

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/437/317/3:

Heftelser i eiendomsrett:

11.07.2018 - Dokumentnr: 1012384 - Bestemmelse om pliktig utleie

Rettighetshaver: Previ Eiendom AS Org.nr: 920 779 808

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune Org.nr: 820 852 982

Pliktig medlemskap i velforening

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2024 - Dokumentnr: 1685895 - Bestemmelse om pliktig utleie

Rettighetshaver: Solvik Hytteutleie AS Org.nr: 931 571 435

Grunndata:

21.03.2018 - Dokumentnr: 570062 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/3

Eiendommens rettigheter:

21.06.2018 - Dokumentnr: 923794 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:6

Kan ikke slettes uten samtykke fra utleier

21.06.2018 - Dokumentnr: 923794 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:6

Kan ikke selges eller framleies

Kan ikke slettes uten samtykke fra utleier

21.06.2018 - Dokumentnr: 923794 - Bestemmelse om båt plass/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:6

Kan ikke selges eller framleies

Kan ikke slettes uten samtykke fra utleier

03.04.2019 - Dokumentnr: 392551 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:437 Bnr:6

Rett til å plassere pumpestasjon på eiendommen

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.2020. Ferdigattesten gjelder for veier, parkering, tomter, tekniske anlegg, fellesbygg, sjøbu, båtplasser og utleiehytter slik det er beskrevet i rammetillatelse av 07.11.2013 med senere endringer. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 28.10.2019

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Utvendige terrasser, trapper, vegger, utebod overbygg glassdør fasade vest er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Tinglyst veirett. Betaler for vedlikehold av vei sammen med leie av båt plass og p-plass kr 6.100,- pr 2024 til hjemmelshaver Jon Kasper Jensen

Vann: Eiendommen har privat vannledning Kalsnes vann- og avløpslag AS som og er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen har privat avløp Kalsnes vann- og avløpslag AS som og er tilknyttet offentlig nett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Fritids- og turistformål, tilhører reguleringsplan Fritidsbebyggelse på del av Solvik gnr./bnr. 37/6, 37/40, 37/55, datert 16.06.2005. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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

Adgang til utleie

Tinglyst utleieklausul. Utleie minimum 9 mnd pr år iht kontrakt. Øvrige 3 mnd. kan utleier selv disponere eiendommen. Det er besluttet at det er perioden 15.august til 15.mai hvor all utleie må gå gjennom dette driftsselskapet om det leies ut. Nytt utleieselskap under opprettelse Solvik Hytteutleie AS som skal administrere utleieplikten da eiendommen er regulert som næring. Kostnader er ikke endelig avklart.

Konferer megler vedrørende dette. Eiendommen ligger i område regulert til næring og tilknyttede formål som innebærer at utleier er forpliktet til å fristille sin eiendom for utleie når utleier ikke benytter eiendommen.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Prisantydning

Kr 6 990 000

Totalpris

Kr 7 182 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
192 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

7 165 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
7 182 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,75 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 162 750,00,- inkl. mva.

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

Selger

Stig Lohne
Beate Sangvik Lohne

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.09.2024



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Utsikt fra dobbel terrassedør kjøkken



Stue





Bad/ vaskerom 1. etasje



Bad/ vaskerom 1. etasje



Bad 2 etasje



Bad 2 etasje







Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



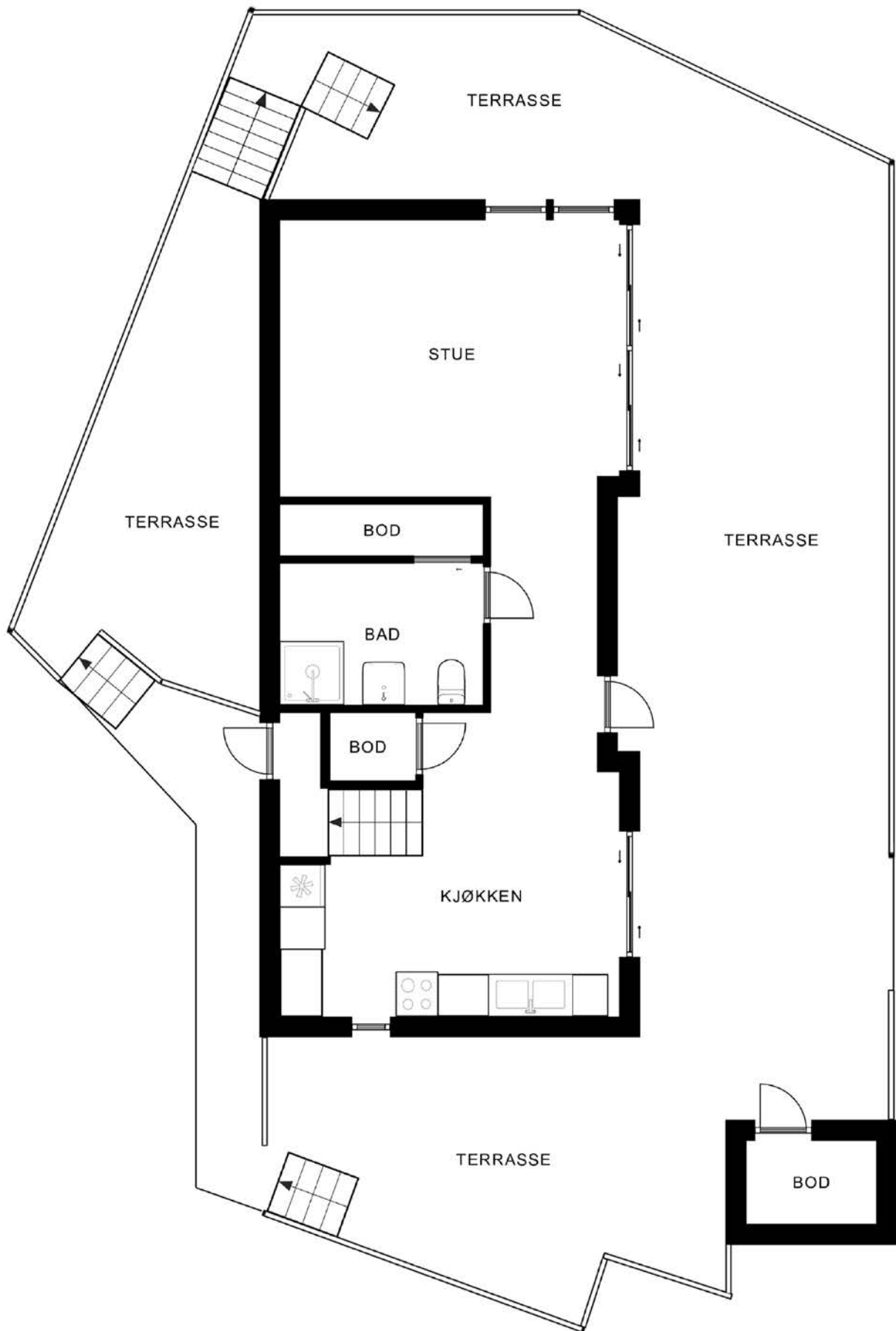
Soverom 3



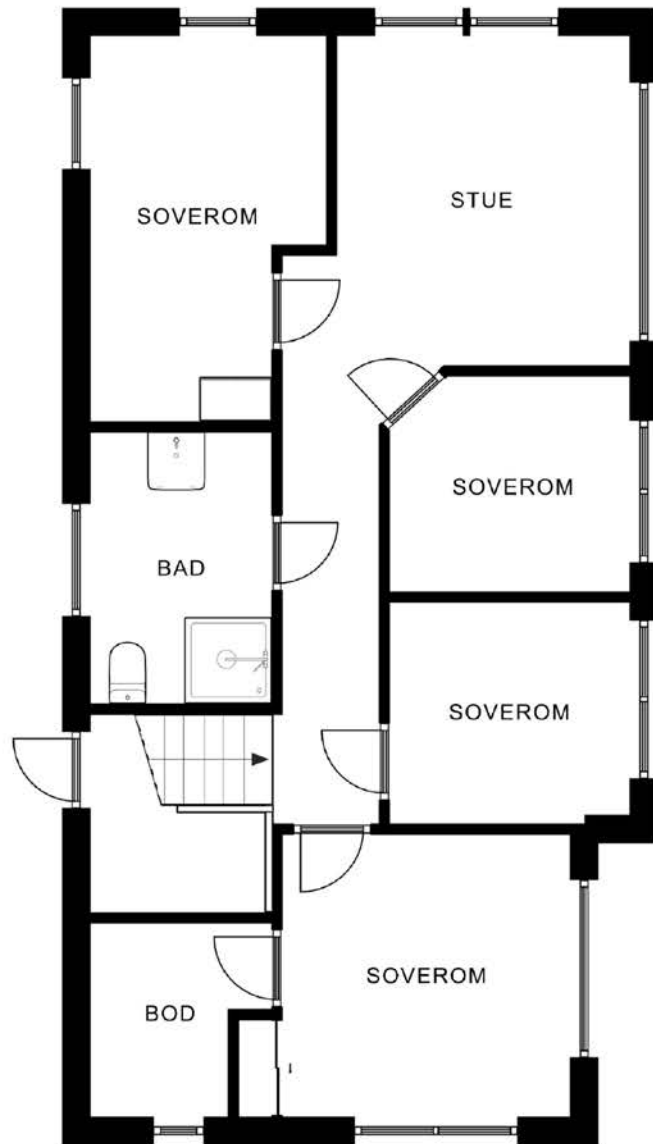
Soverom 4



Praktisk bod/walk-in med inngang fra soverom 1



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



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





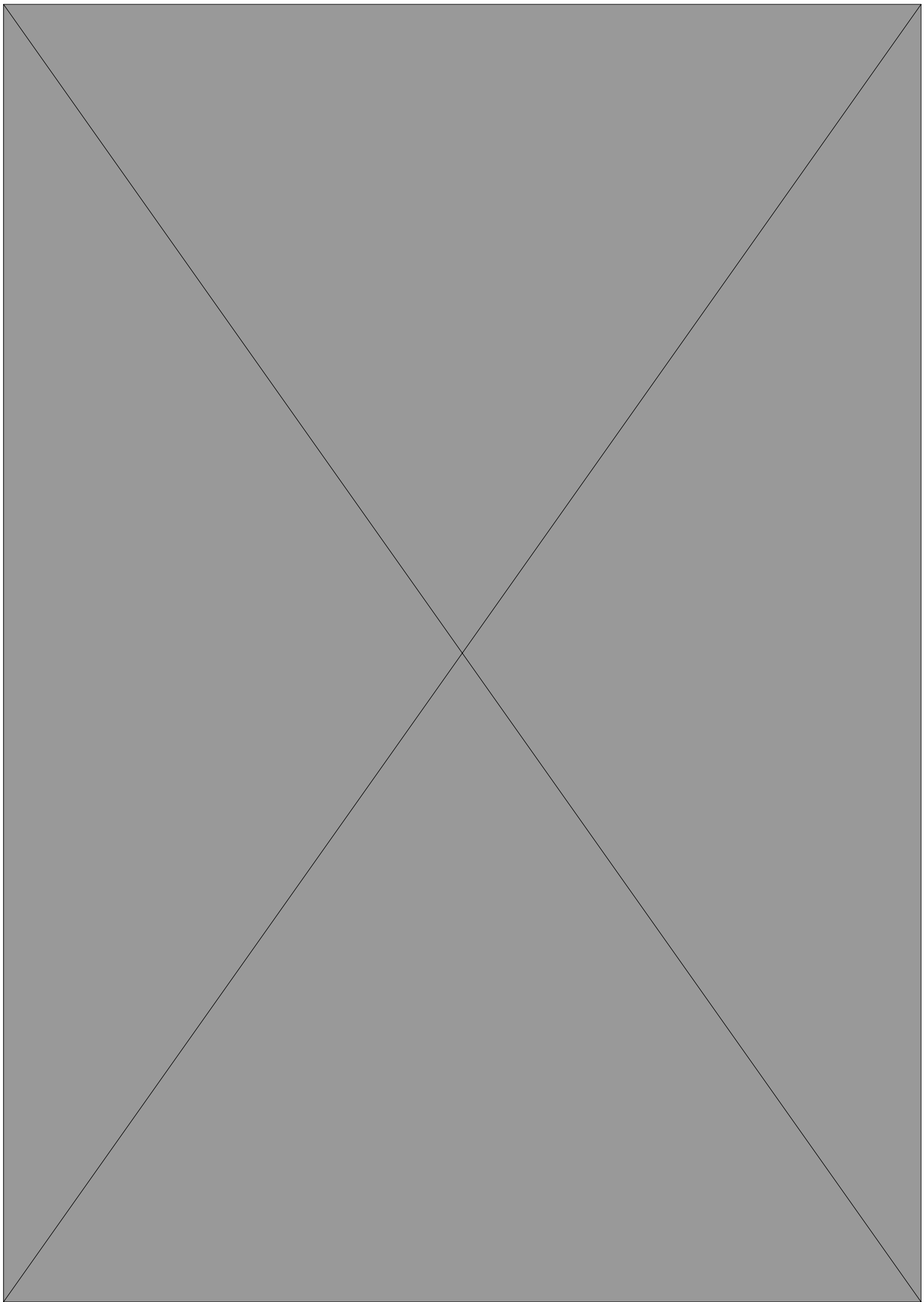


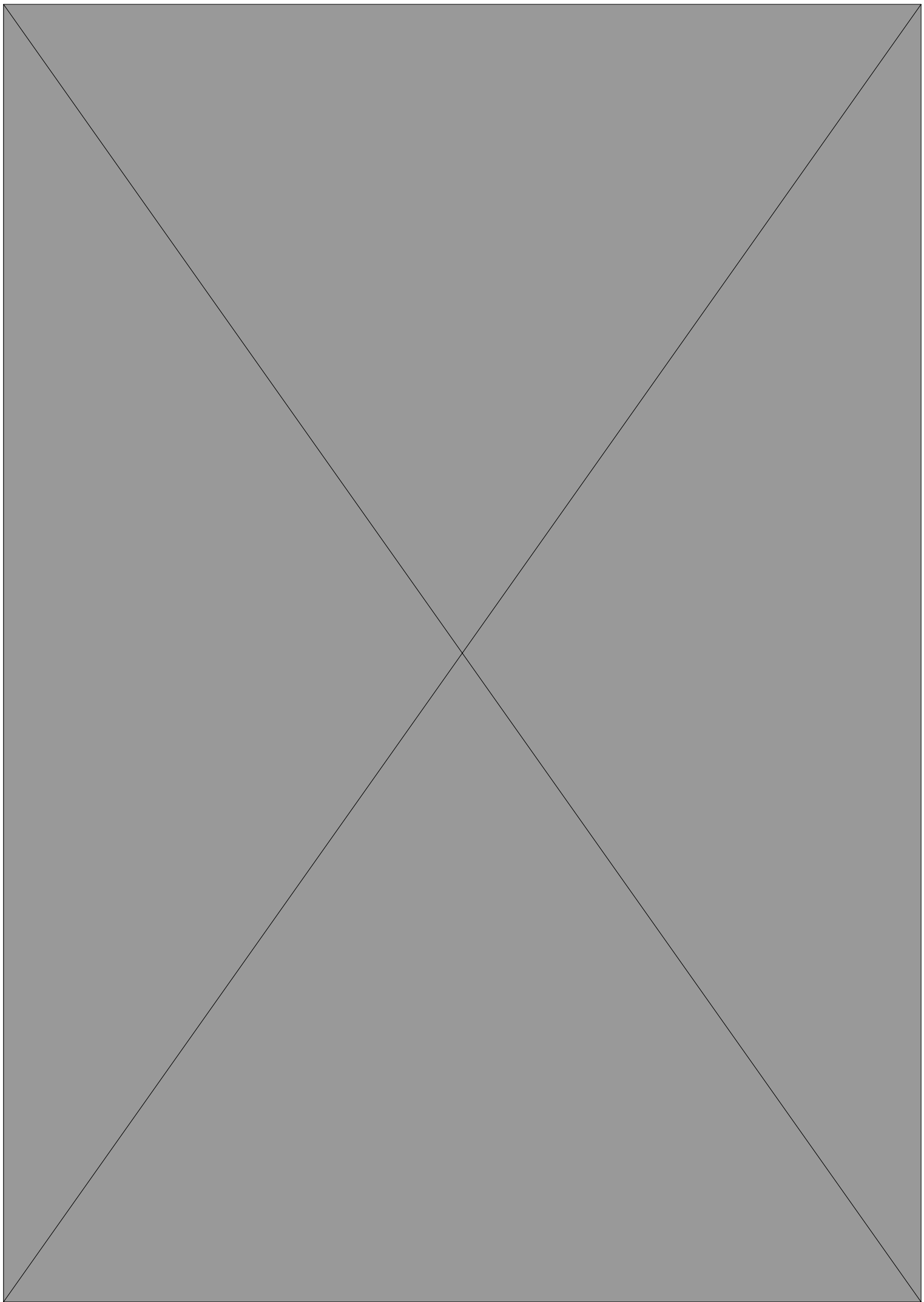


Båt plass



Rom i felles sjøbu





LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

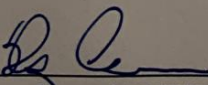
SL BSL
Selgers initialer

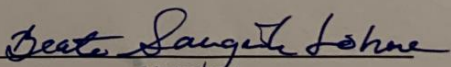
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil**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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Søgne 09.07.2024

Sted/dato


Selgers signatur


Selgers signatur

Egenerklæring

Trysnesveien 287A, 4641 SØGNE

09 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trysnesveien 287A

Postadresse

Trysnesveien 287A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

september 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Snart 5 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Lohne, Stig

Medselger

Lohne, Beate Sangvik

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montert nye spotter ute under halvtak og flyttet vegghengt utelampe

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroexperten AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Pumpekum og avløpskvern sammen med øvrige hytter i feltet (tilsammen 7 hytter)

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er inne søknad om å endre reguleringsstatus fra næring til fritidsbolig

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93852108

Tilstandsrapport

📍 Trysnesveien 287 A, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 437, bnr. 317, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 17.07.2024

Rapportdato: 30.07.2024

Oppdragsnr.: 20127-1680

Referansenummer: LM1557

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Sti9g Lohne



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

Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre og er besikktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp med tilhørende deler av zink.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår har stående falsset bordkledning som er royal impregnert.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredrager og rupanel som undertak.. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.
Vinduer av forskjellige typer er funnet i orden. Alle vinduer er aluminiumbeslått utvendig.
Hoveddør med glass, balkongdør i trappegangen med glass i hele rammen, en tofløyet balkongdør på kjøkken og en stor foldedør i stue.
Større terrasser på alle sider av hytta med tilhørende rekkverk.
Utvendige trapper på sidene og en bak hytta.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat.
Himling: Mdf panel.
Vegger: Mdf panel og malte plater.
Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i første etasje.
Noen utforede vegger under terreng i bakkant av første etasje.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat:10,6 vektprosent.
Plassbygget trapp med tette opptrinn i mellom etasjer.
Innerdører type hvit med heltre ramme og tre spegler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Overflater i fra byggeåret.,
Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling med spotter.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i noe nedsenket dusjhjørne er vurdert.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin med skyvedørsfronter foran.
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra kott under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,4 vektprosent.

Bad:

Overflater i fra byggeåret.
Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling med spotter.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i noe nedsenket dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,2 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv. mdf panel i himling og malte slette veggplater.
Innredning med slette høyglans fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert i bod i andre etasje og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med løse masser.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuksikring av type platon inntil grunnmur.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer i bakkant og støpt ringmur på resterende del.

Svak skrånd tomt som er blitt oppfylt i rundt selve hytta.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

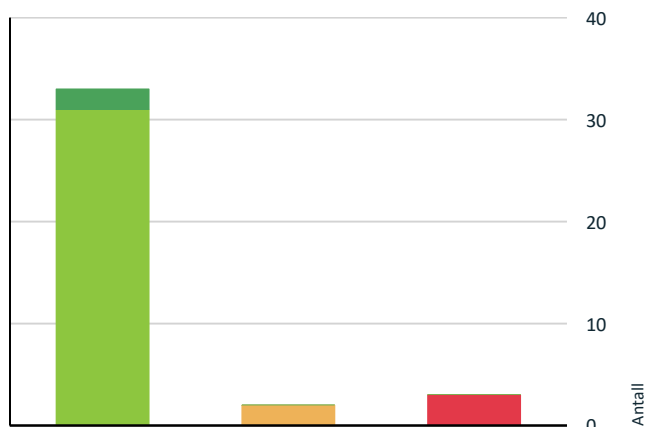
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

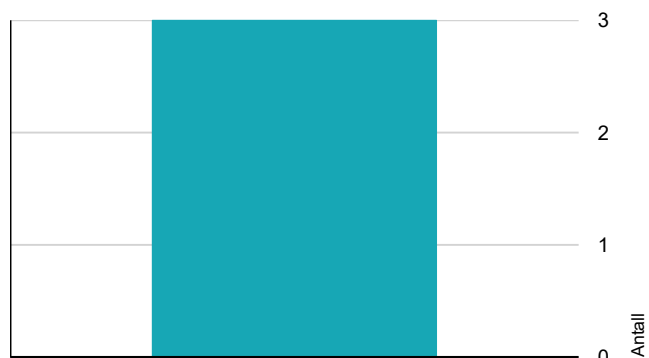
! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av takrenner med tilhørende deler.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår har stående falsset bordkledning som er royal impregnert.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre og er besiktiget fra bakkenivå.



Deler av taktekingen.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med tilhørende deler av zink.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtreddrager og rupanel som undertak.. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer av forskjellige typer er funnet i orden. Alle vinduer er aliminiumbeslått utvendig.

Kun normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Hoveddør med glass, balkongdør i trappegangen med glass i hele rammen, en tofløyet balkongdør på kjøkken og en stor foldedør i stue. Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasser på alle sider av hytta med tilhørende rekkverk. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse deler.



deler av terrasse bak hytta.



Deler av større terrasse foran hytta.



Terrasse på ene siden av hytta.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper på sidene og en bak hytta. Disse trenger normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk på to mindre trapper og i nederste del av trapp med repos.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp til terrasse bak hytta.



Trapp på baksiden av hytta.



Trapp på ene siden av hytta.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.

Himling: Mdf panel.

Vegger: Mdf panel og malte plater.

Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i første etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Noen utforede vegger under terreng i bakkant av første etasje. Hulltaking er foretatt i utfored vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10,6 vektprosent.



Hulltaking under trapp.



Måleresultat.

TG 3 Innvendige trapper

Plassbygget trapp med tette opptrinn i mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

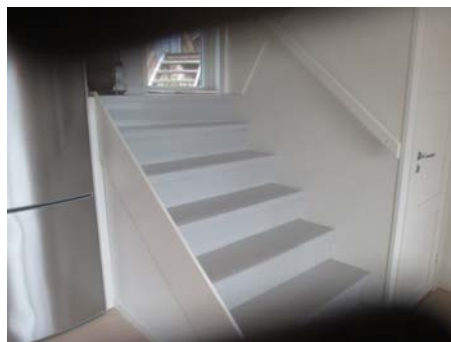
- Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk i nederste del av trapp med tanke på sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av trapp i mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører type hvit med heltre ramme og tre spegler.

VÅTROM

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling med spotter.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i noe nedsenket dusjhjørne er vurdert.



Sluk i dusjhjørne.

Tilstandsrapport

FØRSTE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin med skyvedørsfronter foran.

Vurdering av avvik:

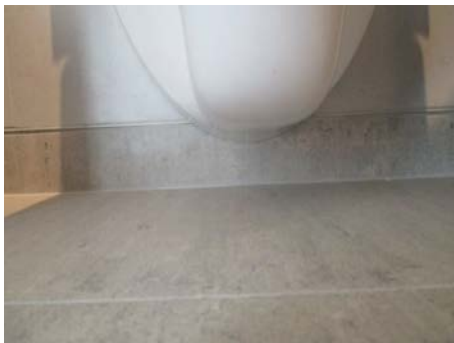
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Dusjhjørne



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra kott under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,4 vektprosent.



Hulltaking i fra kott under trapp.



Måleresultat.

ANDRE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling med spotter.

ANDRE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i noe nedsenket dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

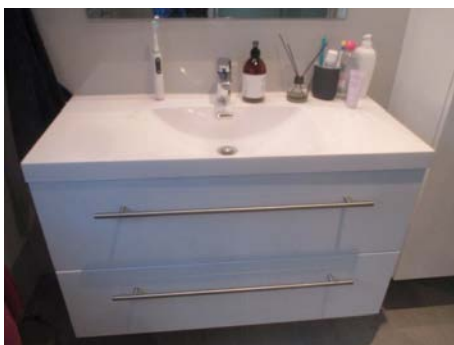
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Innredning.



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

ANDRE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen for ventilasjon av rommet.



Avtrekk i ytterveggen.

ANDRE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,2 vektprosent.



Hulltaking i fra gangen.

Tilstandsrapport



Måleresultat:

KJØKKEN

FØRSTE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. mdf panel i himling og malte slette veggplater.
Innredning med slette høyglans fronter.



Deler av innredningen.

FØRSTE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelskapp på bad/vaskerom.



Fordelskappet.



Innvendig stoppekran med vannmåler ved siden av bereder.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Bereder er plassert på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i bod i andre etasje og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utsiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Byggeåret 2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Montering av nye spotter under halvtak og flytting av vegghengt utelampe i 2022.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet er plassert i bod andre etasje.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis utspringet tomt som er blitt en del oppfylt med løse masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring av type platon inntil grunnmur.



Synlig fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer i bakkant og støpt ringmur på resterende del.

TG 0 Terrengforhold

Svak skrånd tomt som er blitt oppfylt i rundt selve hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

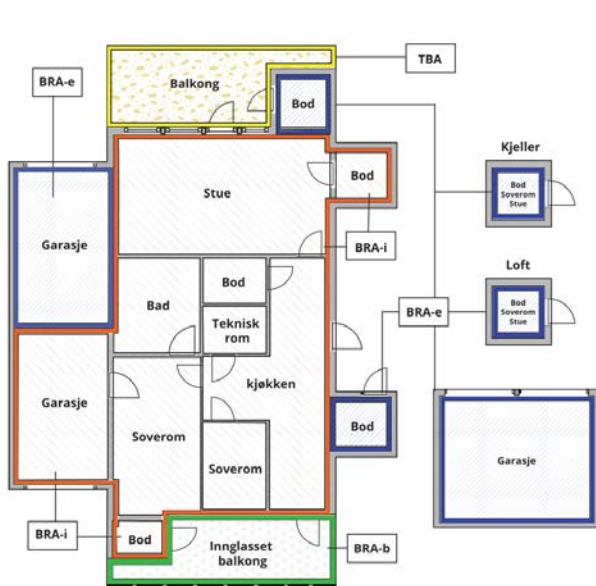
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Første	54			54	106		54
Andre	62			62		2	64
SUM	116				106	2	118
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Kott under trapp		
Andre	Gang , Loftstue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert spotter under halvtak og flyttet veggehengt utelampe i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Stig Lohne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	437	317		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Trysnesveien 287 A

Hjemmelshaver

Lohne Beate Sangvik, Lohne Stig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2024		Gjennomgått	7	Nei
Infoland.no	30.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.07.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.07.2018		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LM1557>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Kristiansand
kommune

BYGGSUPPORT AS
Hovedgårdsstien 8
4621 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/01216-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.04.2020

Solvik og Vestre Kuholmen - ferdigattest - 437/6 - Trysnesveien 285 - 437/316 - Trysnesveien 287 - 437/317 - Vestre Kuhomen 2 - 437/318 - opparbeidelse av område med fellesanlegg - veier - parkering - utleiehytter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 317 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BYGGSUPPORT AS
Tiltakshaver: PREVI EIENDOM AS
Ephorte saksnr : 2012/3195 (Søgne kommune)

Vedtak

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for veier, parkering, tomter, tekniske anlegg, fellesbygg, sjøbu, båtplasser og utleiehytter slik det er beskrevet i rammetillatelse av 07.11.2013 med senere endringer. For nærmere redegjørelse for endringene, se nedenfor.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Det er tinglyst utleieklausul på hyttene. Gjenstående finpuss av fellesområder utføres våren 2020.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesakbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Følgende bygninger omfattes av ferdigattesten:

Hytte nr. 2, Vestre Kuholmen 2B, GB 437/318/0/2, Ephorte saks nr. 2018/3596, BYGG-20/01062.

Hytte nr. 3, Vestre Kuholmen 2C, GB 437/318/0/3, Ephorte saks nr. 2018/3596, BYGG-20/01062.

Hytte nr. 6, Vestre Kuholmen 2F, GB 437/318/0/6, Ephorte saks nr. 2018/3596, BYGG-20/01062.

Hytte nr. 7, Vestre Kuholmen 2G, GB 437/318/0/7, Ephorte saks nr. 2018/3596, BYGG-20/01062.

Hytte nr. 8, Trysnesveien 287 C, GB 437/317/0/1

Hytte nr. 10, Trysnesveien 287 A, GB 437/317/0/3

Hytte nr. 14, Trysnesveien 285 A, GB 437/316/0/1 Ephortesaks nr 2019/1126, BYGG-20/01087

Flytebrygge, Ephorte saks nr. 2019/1866, GB 437/6

Fellesbygg på Vestre Kuholmen, Ephorte saks nr. 2018/3596, BYGG-20/01062, og felles sjøbu på Solvik.

Av bygninger er det kun hytte nr. 6, 14 og fellesbygget på Vestre Kuholmen som ikke tidligere har fått brukstillatelse.

Følgende utleiehytter er trukket ut av den opprinnelige rammtillatelsen og behandlet som egne saker:

Hytte nr. 9, Trysnesveien 287 B, GB 437/317/0/2, tillatelse er gitt i Eporte saksnr. 2019/1800, BYGG-20/01111.

Hytte nr. 11, Trysnesveien 285 D, GB 437/316/0/4, i Ephorte saksnr. 2018/3592 er det gitt tillatelse i et trinn, BYGG-20/01410.

Hytte nr. 13, Trysnesveien 285 B, GB 437/316/0/2, Ephorte saksnr. 2019/1126, BYGG-20/081087. Det foreligger ferdigattest.

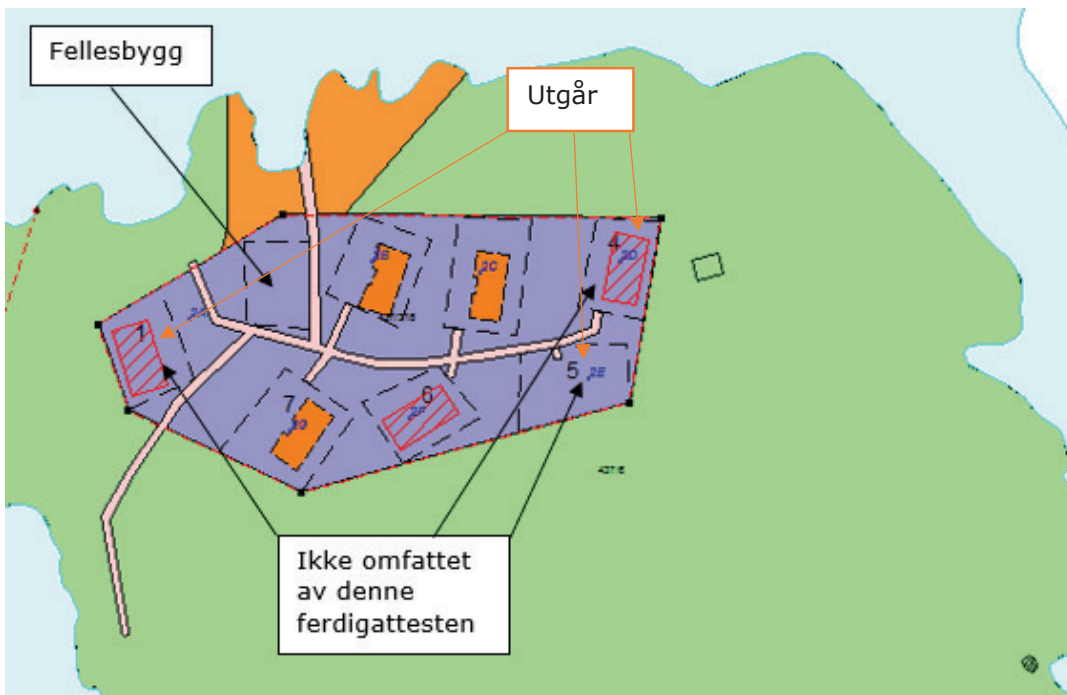
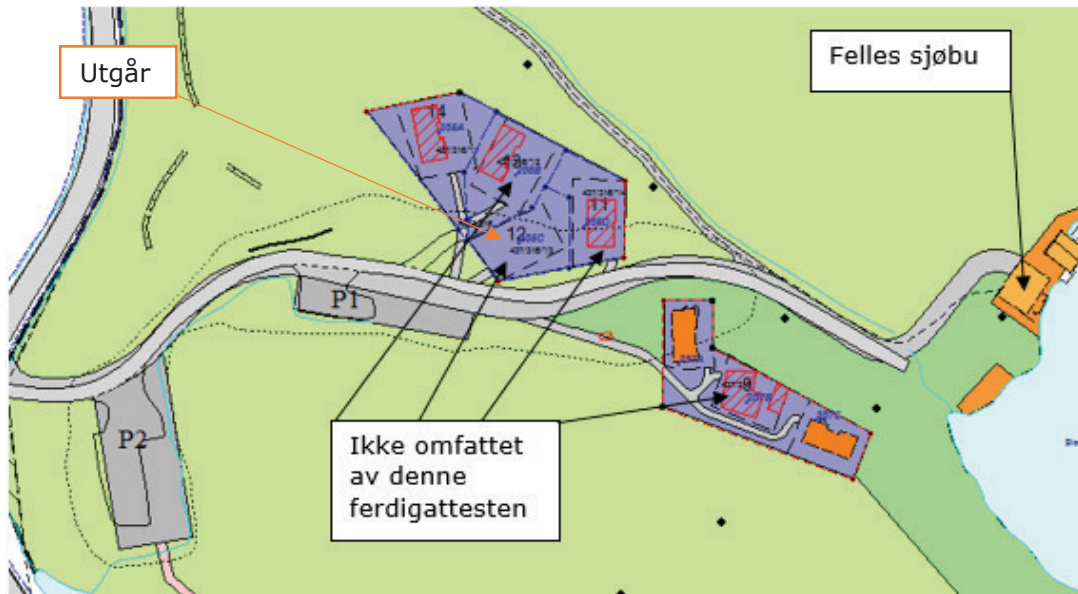
Følgende hytter er ikke bygd i henhold til gitte tillatelser og må derfor søkes om på nytt hvis de skal bygges, siden det nå gis ferdigattest for alt arbeid som fortsatt er omfattet av rammtillatelsen fra 2013:

Hytte nr. 1, **Vestre Kuholmen 2A**, GB 437/318/0/1, Ephorte saks nr. 2018/3596, BYGG-20/01062, er det gitt igangsettigstillatelse for. **Denne faller bort.**

Hytte nr. 4, **Vestre Kuholmen 2D**, GB 437/318/0/4, Ephorte saks nr. 2018/3596, BYGG-20/01062, er det gitt igangsettinstillatelse for. **Denne faller bort.**

Hytte nr. 5, **Vestre Kuholmen 2E**, (Adressen mangler) GB 437/318/0/5, Ephorte saks nr. 2018/3596, BYGG-20/01062 er det søkt om igangsettingstillatelse for men denne er ikke gitt.

Hytte nr. 12, **Trysnesveien 285 C**, GB 437/316/0/3 er det ikke søkt om igangsettingstillatelse for.



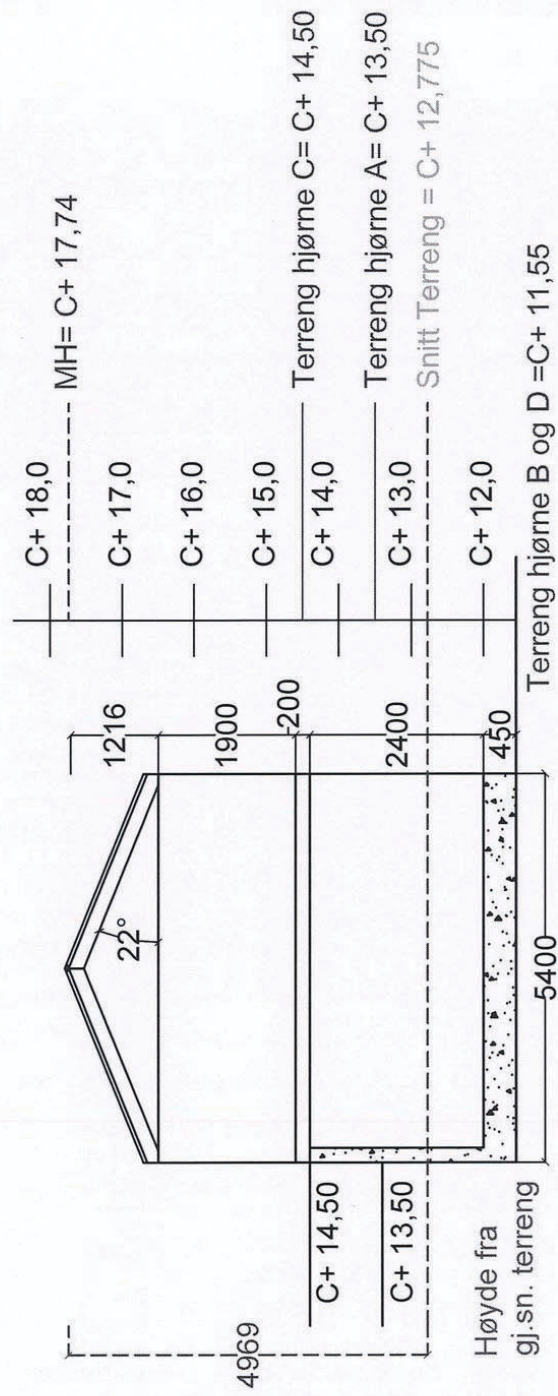
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørge Holme
Ingeniør

Arne Kjell Brunnes
Leder

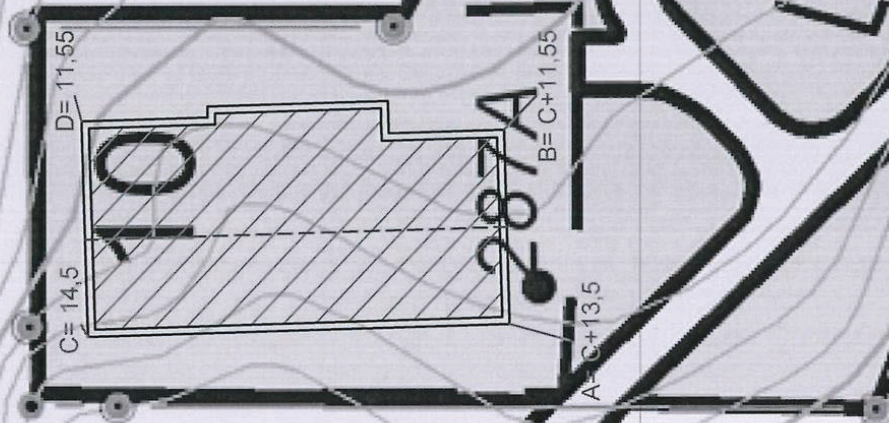
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Terrengsnitt Tomt 10

MÅL: 1:200

Snitt terreng tomt 10 = $(A+B+C+D)/4 = C + 12,775$



370317

2870



SØGNE KOMMUNE
Arealenheten

Byggsupport AS

2 etg Gravane 12
4610 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref:

2012/3195 -44292/2018

Saksbehandler:

Björg Holme

Arkivkode:

37/6

Dato:

29.10.2018

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksnr:

503/18

Behandlet i:

Plansjefen

Byggested: Solvik, Trysnesveien 287, 4640
SØGNE

Gnr/Bnr: 37/317

Tiltakshaver: Stig Lohne
Søker: Byggsupport AS

Adresse: Lohneveien 238, 4642 SØGNE
Adresse: 2 etg Gravane 12, 4610
KRISTIANSAND S

Tiltakets art: Hytte nr. 10

Vedtak:

Søknad om igangsettingstillatelse av 23.10.2018 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 21-2 femte ledd. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 7.11.2013 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hytte nr. 10.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system.

Ansvarlige foretak er godkjent i henhold til tabell i saksutredningen.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen, og intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Med hilsen

Terje Axelsen
fung. fagleder byggesak

Björg Holme
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Direktenr: 97990346

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

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt: 23.10.2018. Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av terrengsnitt 25.10.2018.

Søknaden:

Det er søkt om igangsettingstillatelse for hytte nr. 10. Søknad om igangsettingstillatelse av 23.10.2018 er nå godkjent, og hytte nr. 10 tillates nå igangsatt i samsvar med vilkår i rammetillatelse av 7.11.2013 og denne tillatelsen.

Hytta har et bruksareal på 118 m² BRA. BYA er på 65 m² BYA.

Det kan ikke legges inn vann og avløp i hytta før dette er søkt om og godkjent.

Topp laveste gulv skal plasseres på kote +12 moh.

Det foreligger planendring i sak 2016/3474 vedrørende endret utnyttelsesgrad.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Ansvarlige foretak:

L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Stig Lohne	PRO	1	P	Konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk, betongarbeid, tomrer og snekkerarbeid
Stig Lohne	UTF	1	P	Betongarbeid, tomrer og snekkerarbeid

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

Avfall:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tilsyn:

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

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

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

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167:2010). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges.

Plan og bygningslovens § 29-4 krever at «*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*»

Kartverkets standard **Plassering og beliggenhetskontroll** (19.08.2002) bes benyttet. Denne er samordnet med forskriftene til PBL, samt tilhørende veiledere; ISO 4463 og NS 3463.

Plasserings- og innmålingsdata i horisontal- og vertikalplan for Søgne kommune følger toleransekrav etter områdeklasse 2, jfr. tillegg B.3 og B.4 i standarden.

Innmålte data på SOSI-format, sendes postmottak@sogne.kommune.no og merkes med "Plassering og beliggenhetskontroll" og saksnummer.

For nærmere teknisk spesifisering vedr. innmåling, se kommunens nettsider under <http://www.sogne.kommune.no/Organisasjon1/Teknisk-sektor1/Enhet-for-areal/Byggesak/Plassering-og-beliggenhetskontroll/>

Vi gjør samtidig oppmerksom på at utvendige vann- og avløpsledninger også skal innmåles, og sendes kommunen på SOSI-format, før brukstillatelse kan gis.

Vi varsler samtidig om at hvis søknadspliktige tiltak blir tatt i bruk uten at kommunen har utstedt ferdigattest eller brukstillatelse, vil det bli vurdert å ilegge overtredelsesgebyr, jf. PBL § 32-8 punkt d.

Klageadgang

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 2759,-. Regning blir sendt separat.

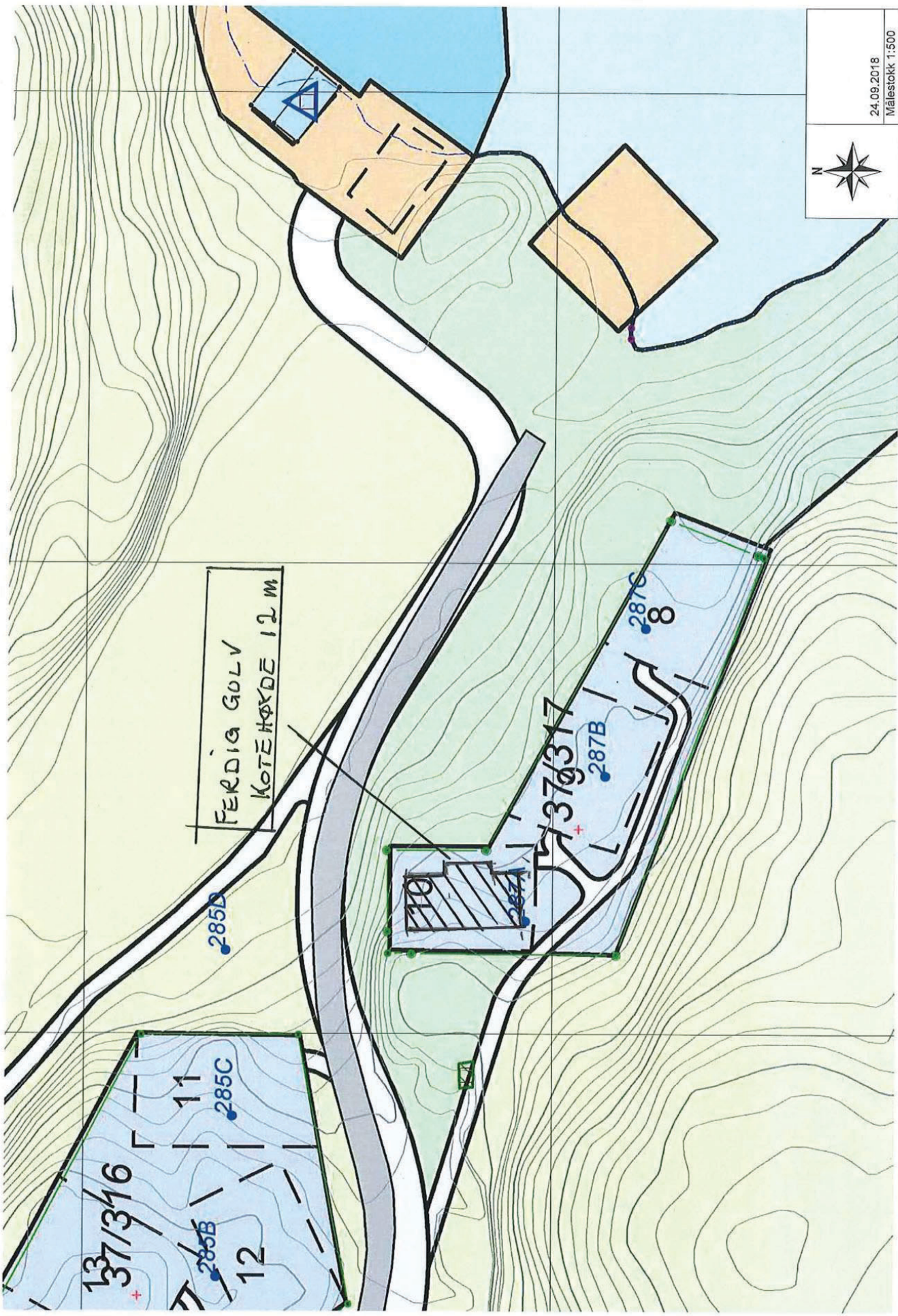
Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Vedlegg

- 1 Kart og tegninger - Hytte nr. 10 - GB 37/317 - seksjon nr. 3 - Trysnesveien 287 A
- 2 Terrengsnitt hytte 10 - kart og snitt

Kopi til:

Stig Lohne Lohneveien 238 4642



FERDIG GOLFV
KOTEHØKDE 12 M



24.09.2018
Målestokk 1:500

Kommunens saksnr.

2012/3195



Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 21-2

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

 Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra

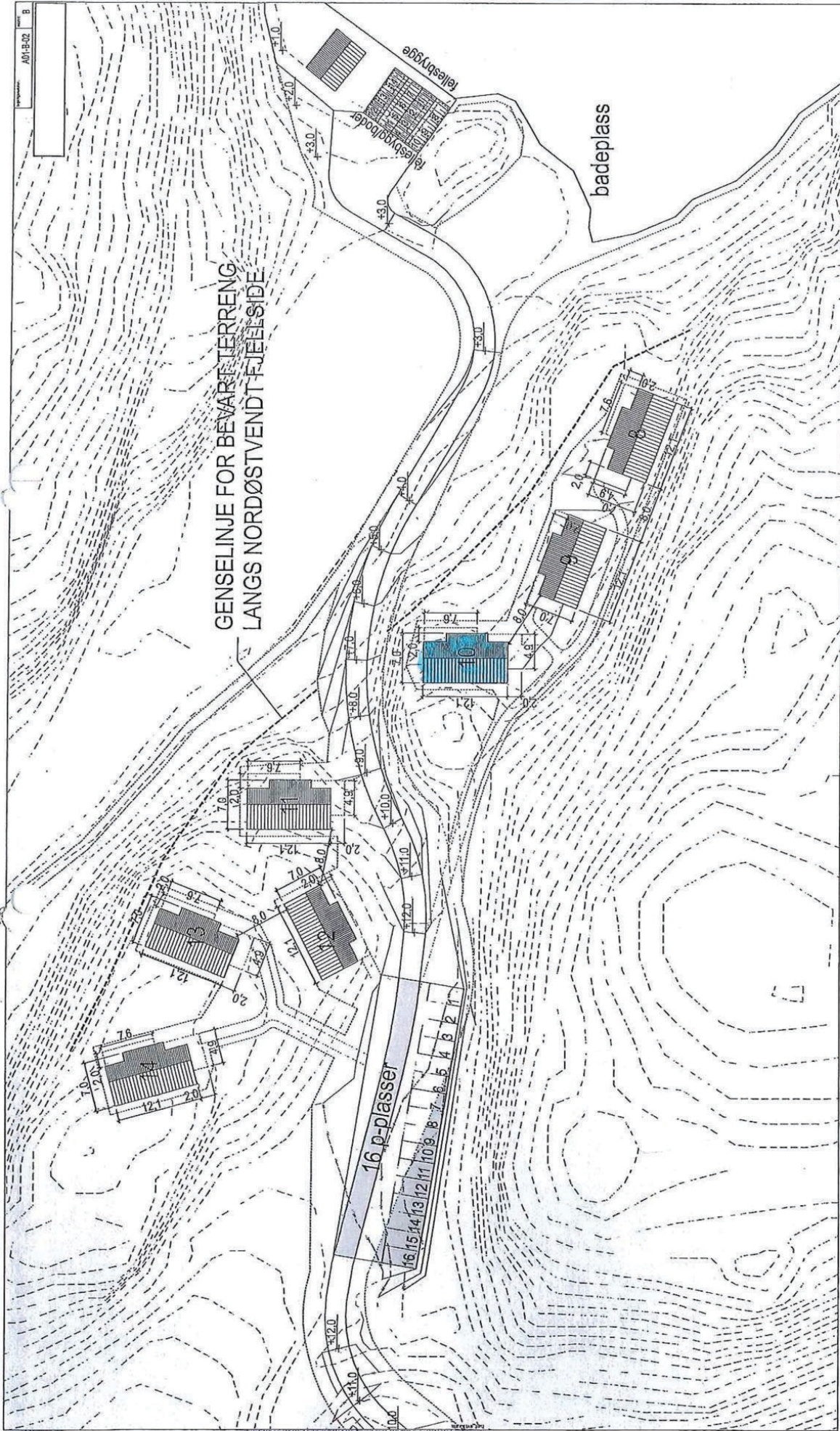
Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	37	317		3			Søgne
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Trysnesveien 287 A				4641	Søgne	

Det søkes om igangsettingstillatelse for		
<input checked="" type="checkbox"/>	Hele tiltaket	
<input type="checkbox"/>	Deler av tiltaket	
Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder		
Angi tidligere del søknader	Dato for gitt tillatelse	Kommentar
Plan ID 20050616-2	26.04.2005	
Endret ved mindre endring i plan og miljø-utvalget	26.04.2017	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	–	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett	G	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	–	<input type="checkbox"/>

Underskrift			
Ansvarelig søker for tiltaket			
Foretak			
Selvbygger Stig Lohne			
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	E-post
Stig Lohne		90547616	stlohne@online.no
Dato	Underskrift		
12.09.2018			
Gjentas med blokkbokstaver			
Stig Lohne			



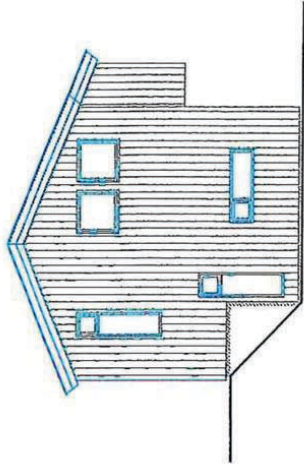
A01-B-02		B	
SOLVIK Hyttedell		hk	
D F R I T T E K J E F		Regulering 8, hovedsakelig regulering med lignende karakteristikk lignende karakteristikk lignende karakteristikk lignende karakteristikk	
1:500		1:500	
G. 01.02.1318 - Kommunestyre 2008/01		1:500	
HYTTE 08 - 14, Solvik		UNDERLAG AVTALE	
Situasjon		A01-B-02	
Utomhusplan - land DEL 1		B	

BH	HE
ARK	SBK
RIB	ARK
RIV	RBR
RIR	RVA
RIE	LARK

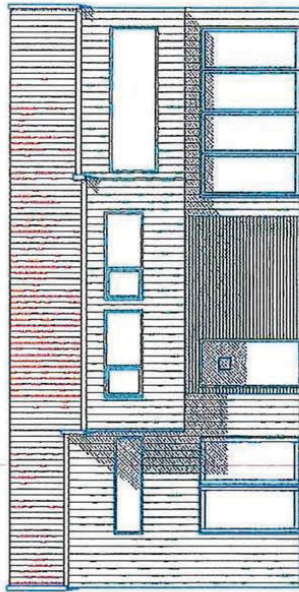
VEDLEGG E - 1 av 2



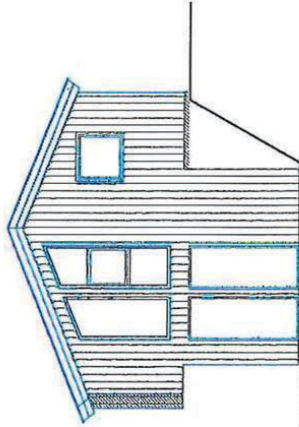
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

A. REV		31.07.2018	AMH
Tiltskriver:	STIG LOHNE	Mål:	1:100
Byggeplass:	TRYSNESVEIEN 285 B	Sak:	FR11D
Kommune:	SØGNE	Gnr 37	Bnr 316
Utbygger:		Disk:	ip
		Arkitekt:	STIG LOHNE
		Tegn.:	OPTIMERA
		Jær-tegning as	
		tlf.: 51 42 09 85	

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett.



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Ryen Byggsupport AS

Tangvallveien 66
4640 SØGNE

Deres ref:

Vår ref:
2012/3195 -35942/2013

Saksbehandler:
Mette Erklev

Arkivkode:
37/6

Dato:
07.11.2013

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Saksnr:
714/13

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested:	Solvik, Trysnesveien 277 og 279, 4640 SØGNE	Gnr/Brnr:	37/6
Tiltakshaver:	Solvik Utvikling AS c/o Management AS	Adresse:	Markensgate 27, 4610 KRISTIANSAND S
Søker:	Ryen Byggsupport AS	Adresse:	Tangvallveien 66, 4640 SØGNE
Tiltakets art:	Utleiehytter, tekniske anlegg, båtplasser, fellesbygg	Bruksareal:	Hytter: 60 m ² Fellesbygg: 90 m ²

Vedtak:

Tillatelsen omfatter opparbeidelse av veier, parkering, tomter, tekniske anlegg, fellesbygg, sjøbuer, båtplasser, samt 14 utleiehytter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, k og l. godkjennes søknaden, mottatt kommunen den 20.09.2013, med tilleggsdokumentasjon siste mottatt 31.10.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Rammetillatelsen gis på følgende vilkår:

- **Før det gis igangsettingstillatelse for den enkelte hytte, må det sendes inn situasjonskart som viser at hytten i sin helhet er plassert innenfor byggegrensene. Alternativt må det søkes om dispensasjon.**
- **Utleieklausul skal tinglyses på hver hytte før det gis ferdigattest.**
- **Sjøbod/båtbu skal ha et maks bruksareal på 70 m².**

Ansvarlige foretak er godkjent i henhold til tabell i saksutredningen.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse, jf. pbl §§ 21-2 og 21-4, samt at eventuelle vilkår stilt i vedtak og saksutredningen under er oppfylt.

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er mottatt 20.09.2013, med siste tilleggsdokumentasjon mottatt 31.10.2013. Søknaden er komplett ved signering av avtale om anleggstilskudd den 05.11.2013.

Søknaden:

Søknaden omfatter veier, parkering, tomter, tekniske anlegg, fellesbygg, sjøbuer, båtplasser, samt 14 utleiehytter.

Bruksareal for hyttene er beregnet til: 60 m², bebygd areal: 68,5 m².

Bruksareal for fellesbygg er oppgitt til 90 m².

Det er ikke oppgitt areal på sjøbod/båtbu, men det settes som vilkår at bruksareal for denne skal være maks 70 m².

Grad av utnytting for eiendommen er i samsvar med reguleringsplanens maks grense.

Spesielle forhold:

I forbindelse med utbygging av kryss på E 39 på Kjelland, skal nye utbygginger i dette området finansiere veianleggene, jfr. rekkefølgekravet i kommuneplanen. Omsøkte tiltak oppfyller dette etter inngått avtale om anleggstilskudd.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til område for næring, privat vei og parkeringsplass, privat småbåtanlegg på land og sjø, i reguleringsplan for Fritidsbebyggelse på del av Solvik gnr./bnr. 37/6, 37/40, 37/55. Reguleringsplanen er egengodkjent 16.06.2005.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

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

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

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

Estetiske krav:

Alle hyttene er like, og fellesanlegg og sjøbod oppføres etter tradisjonell byggestil i området. Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Byggetomten:

Opparbeides i henhold til godkjent reguleringsplan. Det er ønskelig med kommunal tilkøpling av vann og avløp, dette klareres før igangsettingstillatelse gis.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplassering går frem av snitt tegninger, men vil bli presisert i igangsettingstillatelse for det enkelte bygg.

Godkjente ansvarsretter:

S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Ryen Byggsupport AS	SØK	1	S	Hele tiltaket.
Ingunn Sirevåg Jensen	PRO	1	L	Arkitektur, utforming og brukbarhet

Protester/bemerkninger:

Foreligger ikke.

Tilsyn:

I perioden fra 1. januar 2013 til 31. desember 2014, er kommunen pålagt å la følgende inngå i de prioriterte tilsynsområder, jf SAK10 § 15-3:

- a) at krav til universell utforming er oppfylt i tiltak
- b) at krav til energibruk er oppfylt i tiltak

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

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Før det gis igangsettingstillatelse for den enkelte hytte, må det sendes inn situasjonskart som viser at hytten i sin helhet er plassert innenfor byggegrensene. Alternativt må det søkes om – og innvilges - dispensasjon.
3. Utleieklausul skal tinglyses på hver hytte før det gis ferdigattest.
4. Sjøbod/båtbu skal ha et maks bruksareal på 70 m².
5. Forholdet rund vann- og avløpsløsning må være avklart.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Endring av tiltaket:

Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Eventuelle endringer skal nabovarsles, jf. pbl § 21-3.

Gyldighet:

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 22.642,-
Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Beregning av behandlingsgebyr:

Tiltaket anses som næringsareal, og i følge kommunens gebyrreglement skal gebyr for byggesaksbehandling av næringsbygg beregnes etter medgått tid.

Hilsen

Atle Danielsen
fagleder byggesak

Mette Erklev
byggesaksbehandler

Kopi til:

Solvik Utvikling AS c/o Management AS, Markensgate 27 4610 KRISTIANSAND S

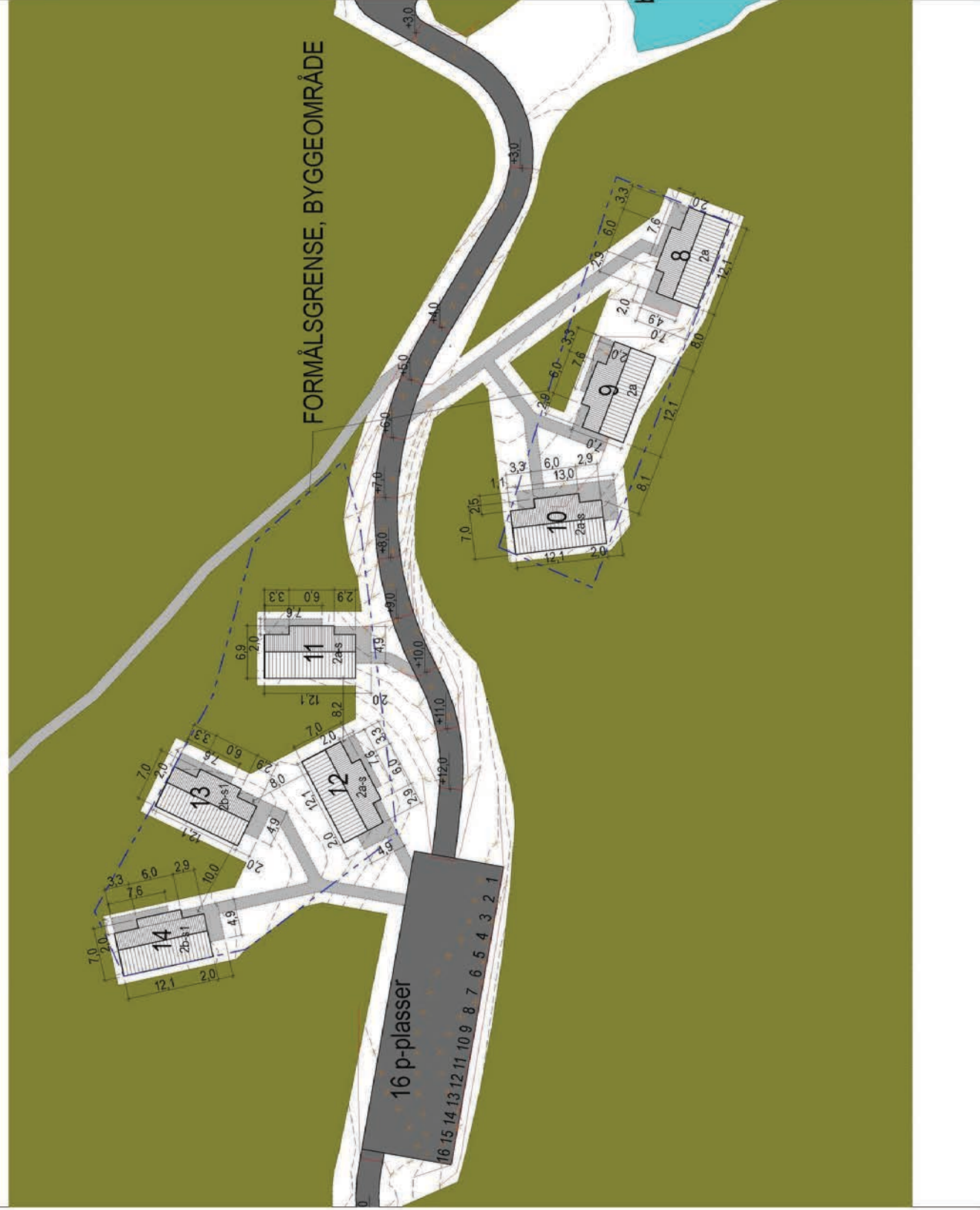
C. 10.10.13. Byggesaksplanen.	IS1 - IS1
B. 10.08.13. Parkeringsplan, 15 plasser i alt.	IS1 - IS1
Prosjekt: Havnsvade	IS1 - IS1

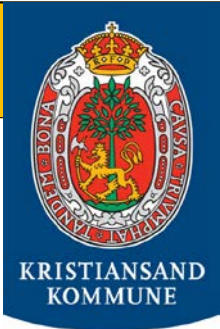
Tegningen er utarbeidet for saksbehandling i kommunen etter 48 timer, utarbeidet
 Blikk av utendørsplaner i forbindelse med utarbeidelse av byggesak, godkjenning av byggesak
 og konstruksjonsmateriale, bestilling av utstyr på bygghverves og eventuelt utarbeidelse av utstyr

SOLVIK UTVIKLING
 Havnsvade, Solvik, 68. Vestre Lufthavn

Ingunn S. Jensen
 ark. prosj. 119 243
 Korteveien 62 - 1283 Oslo
 ingunn.s.jensen@oslo.kommune.no
 Garb nr. 736 - Kommuner Arkiv

Utomhusplan - Solvik A01-B-03 C





EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 437 Bnr.: 317 Fnr.: Snr.:
Adresse: Trysnesveien 287A
Areal i m²: 799,6
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

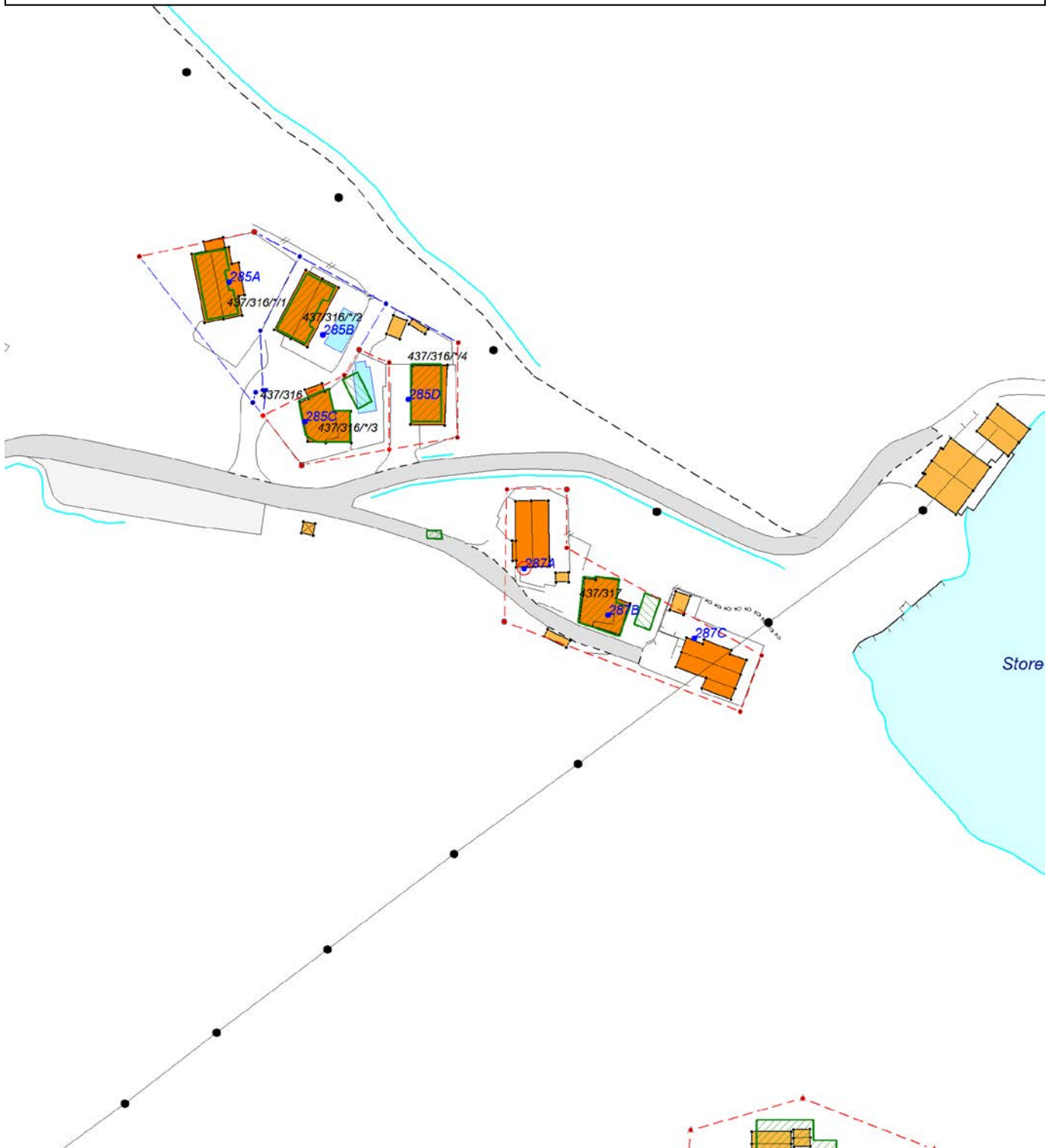
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 10.07.2024

Sign.: Anita Raustøl





Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹


Innsenders navn (rekvirent): Stig Lohne		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 1685895 Tinglyst: 10.07.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Trysnesveien 287 A		
Postnummer: 4641	Poststed: Søgne	
Fødselsnr./Org.nr. 020866	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org nr. (11/9 siffer)
Stig Lohne	020866 [redacted]
Beate S Lohne	200167 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204	Kristiansand	437	317		3

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				
	Solvik Hytteutleie AS	931 571 435				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
26.06.24	 

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Solvik Hytteutleie AS har utleierett på eiendommen og denne skal tinglyses på eiendommen. Det er et krav fra kommunen.	
Denne tinglysningen gjelder for Trysnesveien 287 A	
Vedlegg Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 26.06.24	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veierett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvinent) etter tinglysing.
- 2) Rekvinenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

ERKLÆRING OM UMLEIEKLAUSUL/ AVTALE OM UMLEIE FOR EIENDOMMENE

SOLVIK HYTTEFELT GNR 37, BNR, SNR 1-14 I

KRISTIANSAND KOMMUNE

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

- A. Denne erklæring/avtale gjelder for kjøpere og senere eiere (utleier) av hytteeiendommer i Solvik og på Vestre Kuholmen gnr 37, bnr. snr. 1-14 i Kristiansand kommune og Solvik Hytteutleie AS (driftsselskapet).
- B. Eiendommene gnr 37, bnr. snr. 1-14 er, sammen med det øvrige område som utgjør Solvik hyttefelt, regulert til næring og tilknyttede formål. Dette innebærer at utleier, er forpliktet til å fristille sin eiendom for utleie når utleier selv ikke ønsker å stå for utleie.

Utleieforpliktelsen er for øvrig regulert i reguleringsplan, kjøpekontrakt og denne avtale, og er gjeldende for den til enhver tid eier av eiendommen.

- C. Driftsselskapet er driftsselskap for utleie og drift av næringseiendommene i Solvik hyttefelt. Driftsselskapet eies av eierne av fritidsboligene der hver eier har lik eierbrøk.
- D. Driftsselskapet skal forestå utleie av utleiers eiendom, dersom eier selv ikke ønsker å stå for utleie av egen fritidsbolig. Inkludert rettigheter i fellesanlegg på de vilkår som er nærmere beskrevet nedenfor.
- E. Utleier har rett til på egenhånd å inngå åremålsutleie for sin eiendom. Ved slik utleie skal utleier og driftsselskapet bli enige om en særavtale på utleie. En slik særavtale er at utleier betaler 5 % av leieinntekter til driftsselskapet ved egen utleie og åremålsutleie. Fremleie av egen fritidsbolig er tillatt.

2. AVTALEN

A. Leieobjektet/utleieperioden

Utleier skal stille eiendommen med tilknyttede fellesrettigheter til disposisjon for driftsselskapet til utleie 9 mnd pr år, dersom ikke utleie foretas av utleier. Øvrige 3 måneder kan utleier selv disponere eiendommen.

Leieobjektet omfatter eiendommens rett til parkering og båtplass på land og på Vestre Kuholmen. Utleier har ikke krav på seg til å holde båt til eiendommen, kun båtplass.

Avtaleperioden starter å løpe fra eiendommen er overtatt.

Denne avtale er tidsbegrenset. Dersom driftsselskapet ønsker å si opp avtalen gjøres dette skriftlig med 6 måneder forhåndsvarsel.

Eiere av hytteeiendommene danner et eierseksjonssameie og en velforening, som videre velger et driftsutvalg/styre for å ivareta utleiers interesse i hht. denne avtale. Kjøpere av hytteeiendom plikter å være med i velforeningen.

Etter en innkjøringsperiode på 3 år, kan denne avtale reforhandles etter initiativ fra styret i Solvik Velforening, eller driftsselskapet. Den reforhandlede avtale skal godkjennes av kommunen.

Etter hvert 4 leieår kan Solvik Velforening kreve revisjon av avtalen.

Styret i sameiet og styret i det nye driftsselskapet forplikter å holde kommunen orientert om endringer i inngåtte avtaler knyttet til denne avtale.

B. Vederlag

Hytteeiendommen leies ut til markedspris.

Eiendommen skal inngå som en del av konseptet for Solvik Hytteområde, og skal ved denne avtale stilles tilgjengelig for driftsselskapet sammen med de øvrige eiendommer

Driftsselskapet vil utarbeide periodiske oversikter over inntekter og utgifter tilknyttet eiendommen, og har ansvar for å drive inn utestående husleie.

Leien avregnes en gang i måneden;

- 80 % av leieinntektene utbetales til eier av eiendommen som er leid ut
- Resterende benyttes til drift av Solvik Hytteutleie AS og eventuelle vedlikehold som styret beslutter
- Ved utarbeidelse av årsregnskapet avregnes et eventuelt overskudd ihht utleiebrøk, og tilfaller de som har leid ut ihht total utleiebeløp. Utbetaling vil skje når det er vurdert at det er tilstrekkelig likviditet i selskapet. Regnskapet skal spesifiseres ift kostnader som har direkte med utleie å gjøre og kostnader som har med generell drift av selskapet. Kostnader som har med generell drift av selskapet dekkes inn via årlig kontingent for samtlige seksjonseiere. Budsjett og kontingent vedtas i generalforsamling

C. Drift og vedlikehold

Utleier har det fulle og hele ansvar for drift og helårs vedlikehold av eiendommen, fellesarealer- og anlegg, boder og stier mv. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning. Utgiftene til vedlikehold og oppgradering av fellesanlegg dekkes av vedlikeholdsfondet. Dersom det ikke er tilstrekkelig midler på vedlikeholdsfondet dekkes overskytende forholdsmessig av utleier med 1/14.

Skader påført egen eiendom inkludert innredning/utrustning må erstattes av utleier.

Utleier selv er ansvarlig for alle kostnader knyttet til eiendommen herunder forsikring, kommunale avgifter etc.

D. Utleiers egen bruk

Utleier stiller eiendommen fullt utrustet og møblert til rådighet for utleie.

Utleier forplikter seg til å overlevere eiendommen til driftsselskapet i ryddig og rengjort stand og for øvrig med en innredning og utrustning som følger eiendommen innen kl.12.00 på avreisedagen.

Tilsvarende forplikter driftsselskapet seg til å avtale med leier tilbakelevering av eiendommen i samme stand innen kl. 16.00 den dagen utleier starter egenbruk.

Eventuell klage over at eiendommen ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering må fremsettes av driftsselskapet på vegne av leier/utleier umiddelbart etter at forholdet ble oppdaget. I motsatt fall regnes forholdet som akseptert.

E. Tinglysning/transport/konsesjon

Hjemmelshaver til gnr 37, bnr snr 1-14 i Kristiansand kommune aksepterer ved sin underskrift at denne avtale kan tinglyses på eiendommen.

Denne avtale skal tinglyses som en heftelse på eiendommene.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke transporteres, dog skal driftsselskapet ha rett til å transportere avtalen i forbindelse med en evt. overdragelse av denne avtale til annet driftsselskap. Avtalen følger eiendommen ved salg og kan ikke skilles fra denne.

Denne avtale kan heller ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune.

F. Tvister

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelse av og/eller gjennomføringen av denne avtale skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstoler ved eiendommens verneting.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 liklydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Kristiansand, 20.05.2023

Kenneth Knutsen (elektronisk signert)
Styreleder, Solvik Velforening

Arnt Aske (elektronisk signert)
Styreleder, Solvik Hytteutleie AS

Trond Ove Nygård (elektronisk signert)
Styremedlem, Solvik Hytteutleie AS

Sven Magne Kleven (elektronisk signert)
Styremedlem, Solvik Hytteutleie AS



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602321595
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964967091
 Navn SØGNE KOMMUNE

Adresse Postboks 1051, 4682 SØGNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 161042
 Navn JENSEN JON KASPER

Bruksenhet Adresse TRYSNESVEIEN 279, 4641 SØGNE

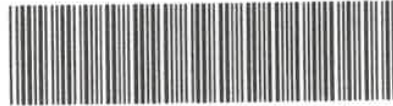
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1018
 Gnr 37
 Bnr 317

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1018	37	317	0	1	1/3	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	317	0	2	1/3	Næringseksjon	Nei	Nei
1018	37	317	0	3	1/3	Næringseksjon	Nei	Nei

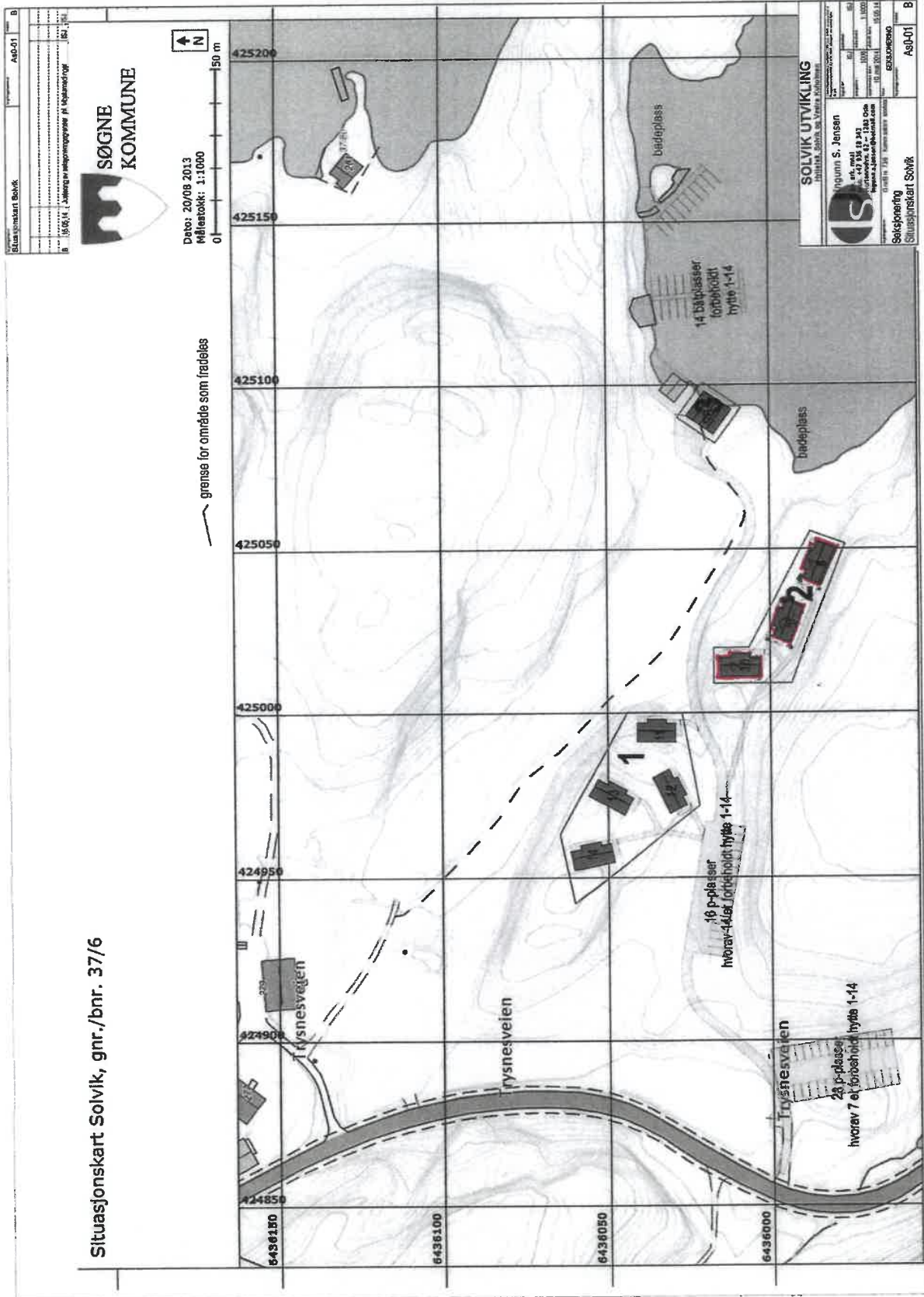
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 570062 Tinglyst: 21.03.2018
 STATENS KARTVERK

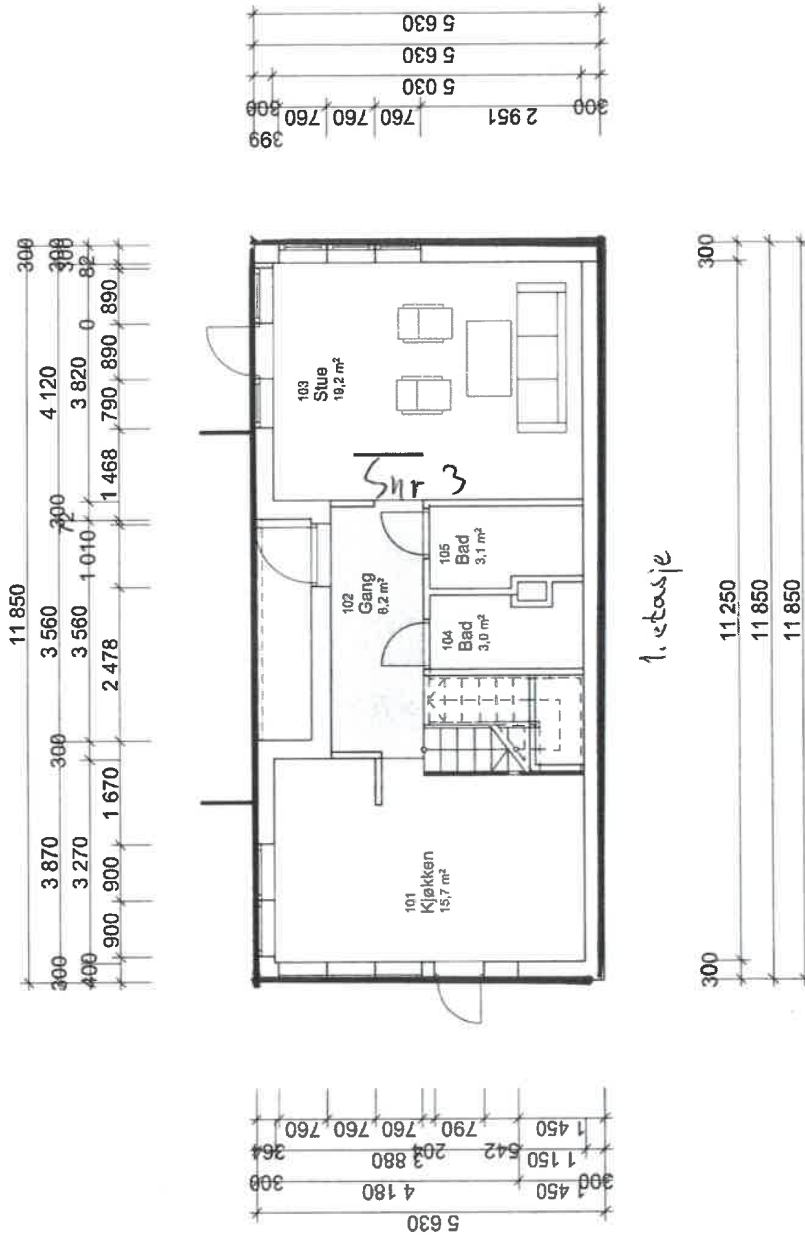


1-7

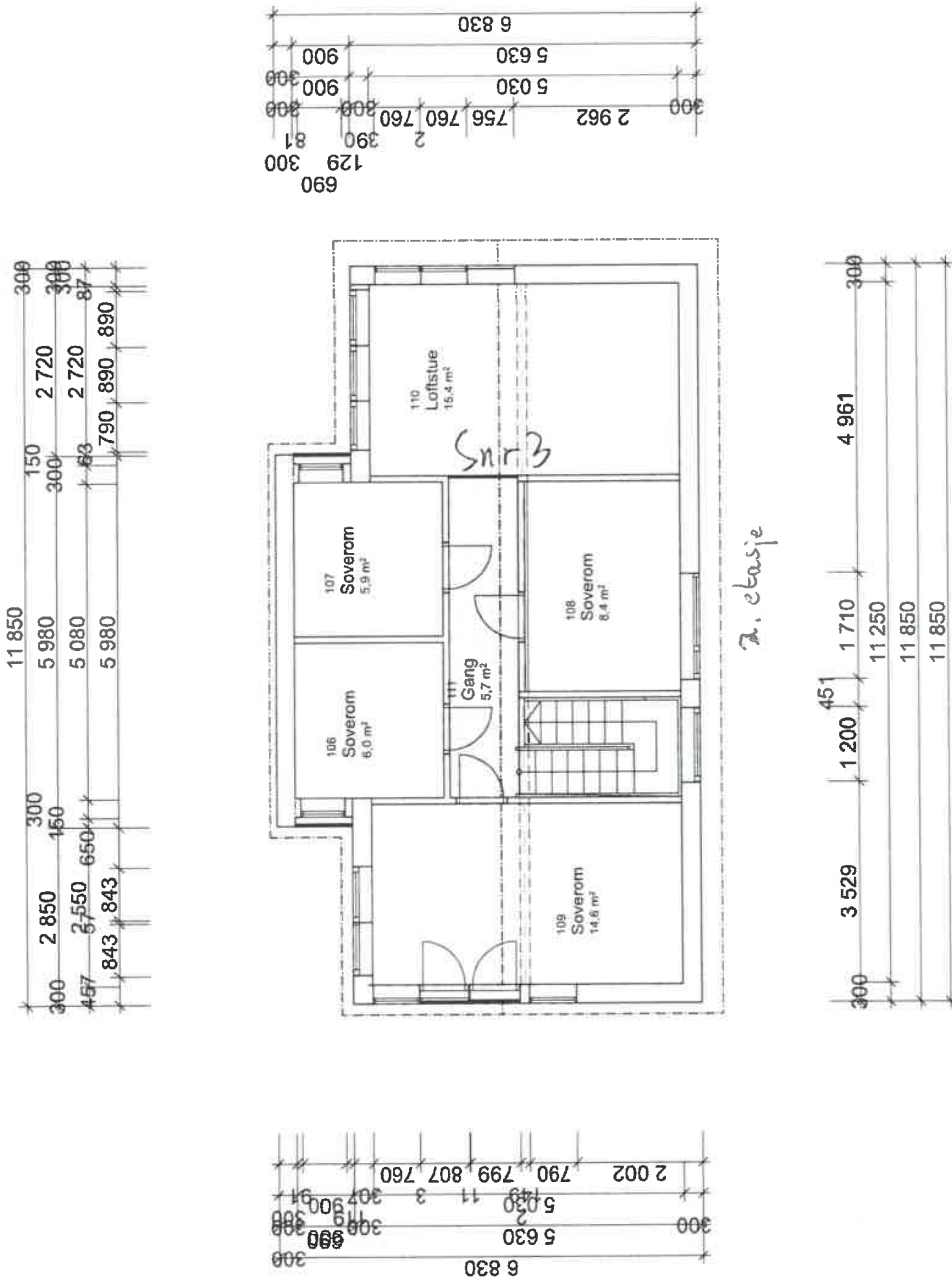


6-7

— grense



7-7



Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt.

980423867

org.nr./fødselsnr.

AVTALE OM ATKOMSTRETT OG LEIE AV, BÅT- OG PARKERINGSPLASS I SOLVIK,

GNR 37, BNR 6 mv I SØGNE KOMMUNE

PARTER

1. JON KASPER JENSEN – HJEMMELSHAVER TIL GNR 37, BNR 6, 316, 317, snr 1, 2 og 3 OG 318 (utleier)
2. ~~SOLVIK UTVIKLING AS org nr 912 412 741~~ – UTBYGGER AV SOLVIK HYTTEOMRÅDE (for leier)
PREVI EIENDOM AS 920 779 808

Denne avtale gjelder for eier av gnr 37, bnr 6 (utleier) og kjøpere og senere eiere av hytteeiendommer i Solvik og på Vestre Kuholmen utskilt/seksjonert fra gnr 37, bnr. 316, 317, 318 i Søgne kommune (leier).

PREVI EIENDOM AS

Solvik utvikling AS og Jon Kasper Jensen er forpliktet til å besørg og medvirke til at nedenfor nevnte rettigheter og plikter blir tinglyst på de respektive eiendommer/seksjoner.

1. Atkomsrett/ leieobjekt

Denne avtale gir leier – eiendommene gnr 37, bnr 316, 317, 318 og seksjoner utskilt fra disse - kjøreveirett over gnr 37, bnr 6 fra Trysnesveien til parkeringsplass, hytter og til felles bodbygg ved sjøen ihht vedlagt kartbilag, samt gangveirett fra båthavn til de enkelte hytter på Vestre Kuholmen. Vedlikehold av vei utføres av hytteeierne (leierne) i fellesskap.

Leier har rett og plikt til å leie 1 bestemt biloppstillingsplass på land samt 1 bestemt båtplass i felles båthavn i Solvik. Plassene tildeles av utleier. Parkeringsplass, båthavn og vei er vist på vedlagte kartbilag. Det tas forbehold om at endelig angivelse av båt- og parkeringsplass kan avvike fra kartbilaget.

Eierne av Seksjonene 1-7 på Vestre Kuholmen disponerer, med mindre annet er særskilt avtalt, hver sin båtplass på holmen ihht vedlagt kartbilag. Drift, vedlikehold og evt. kommunale avgifter for båtplassene på holmen er seksjonene på Vestre Kuholmen sitt ansvar.

2. Gjesteparkering og fellesbygg

Leier eller sameiet kan i tillegg avtale med grunneier rett til andel i felles gjesteparkeringsplass på P2 på gnr 37, bnr 6 som vist på vedlagt kart, så langt det er ledige plasser for dette. Hytte gnr 37, bnr 57 skal ha 2 p plasser på P2. Parkeringsplassene på P2 skal fortrinnsvis tilhøre øvrige rettighetshavere til båtplasser i båthavna, som ikke er sameiere.

3. Opparbeidelse

Vei, båtplass(er) og parkeringsplass opparbeides ihht vedlagt situasjonskart, justert for evt nødvendige tilpasninger.

Den enkelte parkeringsplass er opparbeidet i bredde/lengde 2.5 x 5 m.

Båtplassen er 2,5 m bred.

4. Varighet

Leieforholdet tar til når båt- og parkeringsplasser er etablert og kan benyttes etter sitt formål som støttefunksjon for leiers hytte i Solvik hyttefelt. Leieforholdet er tidsbestemt.

5. Oppsigelse

Doknr: 923794 Tinglyst: 21.06.2018
STATENS KARTVERK

17.06.18

Jon K. Jensen

Leieforholdet er uoppsigelig.

6. Betaling av innskudd, leie mv

Leier betaler etableringsinnskudd kr 10 000 ved oppstart av leieforholdet, hhv kr 5000 for båt- og kr 5000 for parkeringsplass en. Innskuddet tilfaller utleier og skal ikke tilbakebetales til leier. Båtplasser på Vestre Kuholmen er fritatt for etableringsinnskudd og leie.

I tillegg betales depositum kr 3000 som sikkerhet for fremtidig leie som avsettes på egen depositumskonto. Rente på depositumet tilfaller leier. Det betales i tillegg forskuddsvis leie med totalt kr 3000 per år for båt plass og kr 1500 for parkeringsplassen, første gang samtidig med innbetaling av innskuddet som angitt i dette punkt første setning. Innskudd, depositum og leie betales etter påkrav fra utleier.

Dersom den årlige leien ikke betales innen betalingsfristen, kan utleier trekke forfalt leiebeløp av depositumet og kreve innbetaling av nytt depositum, slik at depositumsbeløpet til enhver tid tilsvarer ett års leie. Ved forsinket betaling av etableringsinnskudd, depositum eller leie, svares i tillegg forsinkelsesrente iht. lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring. Uteblitt innbetaling av nytt depositum anses som mislighold.

Båt- og parkeringsplassen er ikke tilgjengelig for leier før innskudd, depositum og første års leie som angitt i dette punkts første og andre ledd er innbetalt. Senere årlig leie betales årlig forskuddsvis etter påkrav innen 1. mai hvert år.

Leieren kan ikke holde tilbake eller deponere leie eller sette frem motkrav mot utleier, med mindre kravet er skriftlig erkjent av utleier eller rettskraftig avgjort.

Blir etableringsinnskudd, leie eller depositum ikke betalt til rett tid, er hele beløpet straks forfalt til betaling og kan inndrives uten søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdsloven av 26 juni 1992 nr 86 § 7-2 bokstav a.

Utleier er ansvarlig for innkreving av innskudd, depositum og leie.

Om mislighold for øvrig se pkt. 11.

Dersom det, i henhold til det til enhver tid gjeldende regelverk, pliktes beregnet merverdiavgift på de i avtalen angitt beløp, skal beløpene anses angitt eks. mva slik at eventuell merverdiavgift kommer i tillegg. Dette gjelder også båt plasser på Vestre Kuholmen.

7. Disposisjonsrett og vedlikehold

Båt- og parkeringsplassen skal tjene leiers eksklusive behov og kan ikke overdras eller fremleies til andre uten sammen med hytteeiendommen.

Årlig vedlikehold, herunder også drift, snømåking etc. forutsettes utført og betalt av leier, evt. v/velforeningen eller annet lag som etableres med sikte på drift og vedlikehold, og er ikke inkludert i leien til utleier. Dersom utleier har utleie til andre i samme anlegg ytes et forholdsmessig tilskudd fra utleier til velforeningen, beregnet ut fra antall plasser utleier disponerer av det samlede antall hhv båt- og eller parkeringsplass.

Utleier har medbestemmelsesrett med tanke på vedlikehold, budsjett og andre relevante forhold knyttet til båt- og parkeringsanlegget, beregnet ut fra det antall plasser utleier eier/disponerer.

17.06.-18
Jan K. Jensen

Leier er ansvarlig for drift av båt- og parkeringsplassene herunder snømåking

Utleier står fritt til å overdra denne avtalen, og herunder sine pengekrav mot Leieren i henhold til denne avtalen.

Parkeringsplassen kan av leier ikke benyttes til oppstilling av tilhenger, campingvogn o.l.

8. Leieregulering

Leiesum skal være uforandret fra oppstart og tre år frem i tid. Oppstart defineres til tidspunkt når det er gitt ferdigattest på leiers eiendom, eller når p-plass og båt plass tas i bruk dersom dette skjer forut for ferdigattest.

Leien reguleres deretter en gang i året, tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås ²² ~~2016~~ ⁱ⁻⁵⁻²⁰²² konsumprisindeks. Første endring skal skje med virkning for leien fra og med 1.5.2016. Reguleringen skal tilsvare endringen i indeksen fra januar i det enkelte år til januar i det påfølgende år. Utgangspunktet er indeksen for 1 mnd etter overtakelse. Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra utleier. Hvis Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks opphører, benyttes tilsvarende indeks. Leien kan ikke settes ned til lavere beløp enn ved leieforholdets begynnelse. Dersom økning av leie ihht konsumprisindeks medfører vesentlig avvik fra markedsleie, kan leien etter krav fra utleier justeres til gjengs leie.

Eventuelle offentlige skatter og avgifter, eller endringer i slike, vil i alle tilfelle kunne medføre leiejustering.

9. Ansvar

Bruk av båt- og parkeringsplassen skjer uten noen form for ansvar for utleier, deriblant ansvar for tyveri eller skade som måtte bli påført parkerte biler/båter eller annet.

Leieren er ansvarlig for skade, tap eller ulempe som leieren, eller andre som han har gitt adgang til båt- eller parkeringsplassen, påfører person, bygning med tekniske anlegg, biler, båter eller andre formuesgjenstander, ved bruk av båt- eller parkeringsplassen, og skal holde utleier skadesløs for krav/kostnader i den utstrekning de blir rettet mot utleier.

10. Midlertidig avbrudd

Leieren aksepterer å avstå fra å benytte båt- og parkeringsplassen dersom vedlikeholds- eller endringsarbeider måtte tilsi det, eller ved eventuelle driftstekniske problemer.

11. Tinglysning

Denne avtale skal tinglyses på utleiers eiendom gnr. 37, bnr 6 i Søgne kommune og på gnr. 37, bnr. 316, 317, 318 og utskilte parseller/seksjoner fra disse eiendommer og følge med ved salg av disse. Den kan ikke slettes uten samtykke fra utleier. Alle omkostninger i forbindelse med tinglysning bæres av leieren.

12. Mislighold

Dersom leier forbryter seg mot reglene i denne avtale, herunder ved manglende betaling av leie mv,

17.06.18

Jan K Jensen

..
..

eller gjør seg skyldig i annet vesentlig mislighold, har utleier rett til å heve avtalen med øyeblikkelig virkning. Leietaker plikter da straks å fravike båt- og parkeringsplassen.

Leier må derimot betale alle omkostninger som eventuell nødvendig tvangsfravikelse, opprydding, utbedring m.v. måtte føre med seg.

Blir etableringsinnskudd, leie eller depositum ikke betalt til rett tid, er hele beløpet straks forfalt til betaling og kan inndrives uten søksmål etter reglene i tvangsfullbyrdsesloven av 26 juni 1992 nr 86 § 7-2 bokstav a.

13. Tvistebehandling

Tvister som måtte oppstå av eller i forbindelse med leieforholdet skal behandles av de vanlige domstoler, og partene vedtar vernettinget til leiers eiendom som rett vernetting for behandling av slike tvister.

Søgne den 16/06/18

HJEMMELSHAVER/UTLEIER GNR. 37, BNR. 6 og 316, 317, snr, 1, 2, 3 og 318 I SØGNE KOMMUNE

Jon K. Jensen, fnr

Jon Kasper Jensen, fnr.

Som hjemmelshavers ektefelle samtykkes i nærværende avtale:

Bjerg H. Jensen

Bjerg Helene Jensen

PREVI Eiendom AS
~~SOLVIRKUTVIKLING AS~~

Rett kopi: 19/6-18

EiendomsMegler 1

Gaute Kverneland
EiendomsMegler MNEF
EiendomsMegler 1

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): TRY RØR AS		Plass for tinglysingsnummer  Doknr.: 392551 Tinglyst: 03.04.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Linnegrøvan 28		
Postnummer: 4640	Poststed: Søgne	
Fødselsnr./Org.nr. 981957075	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Jon Kasper Jensen	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 16.10.42 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1018	Søgne	37	6		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1018	SØGNE	37	316		
	1018	SØGNE	37	317		
	1018	SØGNE	37	318		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 26.03.2024	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Jon K. Jensen
--------------------	----------------------------------------------------------

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
gnr 37 bnr 6 gir gb 37/316-317-318 rett til å legge vann og aulepørsledning gjennom eiendommen, samt plassering av pumpestasjon. Vann og aulepørsledning kan legges til alle seksjoner ved gb 37/316-317-318	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Dift og vedlikehold	
6. Underskrifter	
Sted og dato 26.03.19	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Jan K. Jensen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KALSNES VANN- OG AVLØPSLAG
Vedtatt på stiftelsesmøte 19.12.2011,
Sist endret 19.07.2014.

1 - Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder for sameiet i fellesdel av vann- og kloakkledning ("Sameiegjenstanden") for Kalsneset og omkringliggende områder, som vist i vedlagte kart hvor Sameiegjenstanden er markert i vedlegg 1.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiegjenstanden uttrykkes i en brøk (kalt "Sameiebrøken"), som er fastsatt i forhold opprinnelig anskaffelseskost for andelen av Sameiegjenstanden.

Sameier må være eier og registrert hjemmelshaver til eiendom på eller i nærheten av Kalsneset i Søgne kommune som knytter seg til Sameiegjenstanden med vann- og /eller avløpsledning fra sin eiendom.

Sameieandel skal være tilknyttet og følge den enkelte eiendom (gnr/bnr).

2 - Bruk av Sameiegjenstanden

Den enkelte sameier har rett til tilkobling og bruk av hele eller deler av Sameiegjenstanden ut i fra sin deltakelse i anskaffelsen av vann- og/eller avløpsledningen, slik det fremgår av oversikt over den enkelte sameiers ideelle andel av Sameiegjenstanden i vedlegg 2.

3 - Vedlikehold mv.

Vedlikehold, service, renhold mv. av Sameiegjenstanden besørges og bekostes av Sameiet.

4 - Rettslig rådighet - overdragelse

Den enkelte sameier kan ikke overdra og pantsette sin ideelle sameieandel, med mindre overdragelse eller pantsettelse skjer som følge av overdragelse eller pantsettelse av sameiers eiendom.

Ved overdragelse av eiendom (gnr/bnr) som er tilknyttet Sameiegjenstanden, overdras samtidig den ideelle andelen i Sameiegjenstanden som knytter seg til eiendommen.

5 - Opptak av nye sameiere - Fordeling av felles kostnader og inntekter

5.1 Opptak av nye sameiere

Styret kan beslutte å oppta nye sameiere som tilfredsstillter kriteriene for å være sameier i Sameiegjenstanden i henhold til vedtektene, såfremt Sameiegjenstanden har kapasitet til slik utvidelse.

Nye sameiere skal innbetale sin forholdsmessige indeksregulerte andel av anskaffelseskostnadene for Sameiegjenstanden, som vist i vedlegg 3, og styret fastsetter ny Sameiebrøk i henhold til dette.

5.2 Fordeling av felles kostnader og inntekter

Fordeling av kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av Sameiegjenstanden og fordeling av evt. inntekter fra Sameiegjenstanden skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp, fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Sameiegjenstanden, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Årsmøtet beslutter eventuelle utbetalinger til sameierne etter Sameiebrøken.

5.3 Periodisering

Opptak av nye sameiere med tilhørende rettigheter og plikter skjer med virkning fra den nye sameiers avtale med styret i sameiet om å tiltre sameiet. Ny sameier må ha innbetalt sin andel i henhold til pkt 5.1 for å ha rett til fysisk å koble seg til Sameiegjenstanden.

Innbetaling fra nye sameiere skal tilbakebetales til eksisterende sameiere (før opptaket av nye sameiere) etter vedtak på førstkommende årsmøte.

Nye sameiere som er tatt opp i løpet av regnskapsåret (som definert i vedtektene), har ikke rett til andel av eventuelle utbetalinger som vedtas i førstkommende årsmøte.

6 - Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 - Sameiermøtet

7.1 - Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 - Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- 1) Endring av Sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- 2) Andre rettslige disposisjoner over Sameiegjenstanden som går ut over vanlig forvaltning, eller
- 3) Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Sameiegjenstanden, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 - Sameiermøte

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av juli hvert år.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.4 - Innkalling til møte

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 30 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst tre dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at Tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer elektronisk til den e-postadresse som sameier har opplyst til styret i sameiet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 - Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne årsberetning og regnskap for foregående regnskapsår, og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 - Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8 - Styret

8.1 - Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer, etter sameiermøtets beslutning.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i 3 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

8.2 - Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 - Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Sameiegjenstanden og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

8.4 - Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9 - Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

Ansettelse av foretningsfører kan bare skje på oppsigelse, og med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet likevel samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10. - Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om utløsning etter vedtektenes pkt. 17.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. - Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

12. - Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. - Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående regnskapsår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiets regnskapsår er fra 1. juli til 30. juni.

14. - Revisjon

Regnskapet skal revideres av en person valgt av sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. - Forkjøpsrett og uttreden

Det gjelder ingen forkjøpsrett når andeler skifter eier. Eierskifte følger av overdragelse eller salg av hytteeiendom.

Dersom en andelseier i sameiet ønsker å tre ut av sameiet vil denne andelen tilfalle sameiet uten vederlag og sameiebrøken justeres tilsvarende. Den sameier som trer ut, skal sørge for at frakobling fra Sameiegjenstanden skjer på en fagmessig og forsvarlig måte. Risiko og kostnader forbundet med å tre ut av sameiet skal bæres av den uttredende sameier.

16. - Mislighold - Utløsning

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan retten ved dom gi medeierne rett til å utløse andelen hans, som fastsatt i sameieloven § 13. Utløsningssummen fastsettes ved rettslig skjønn hvis ikke partene blir enige. Ved grovt mislighold vil andelen tilfalle sameiet vederlagsfritt, som medfører at sameiet samtidig overtar forpliktelsene knyttet til denne andelen. Sameiet plikter i fellesskap også å dekke kostnader ved forsvarlig frakobling fra Sameiegjenstanden.

17. - Oppløsning

Sameiet kan kreves oppløst, som fastsatt i sameieloven § 15. For at sameiet skal oppløses kreves det to tredjedels flertall i sameiermøtet.

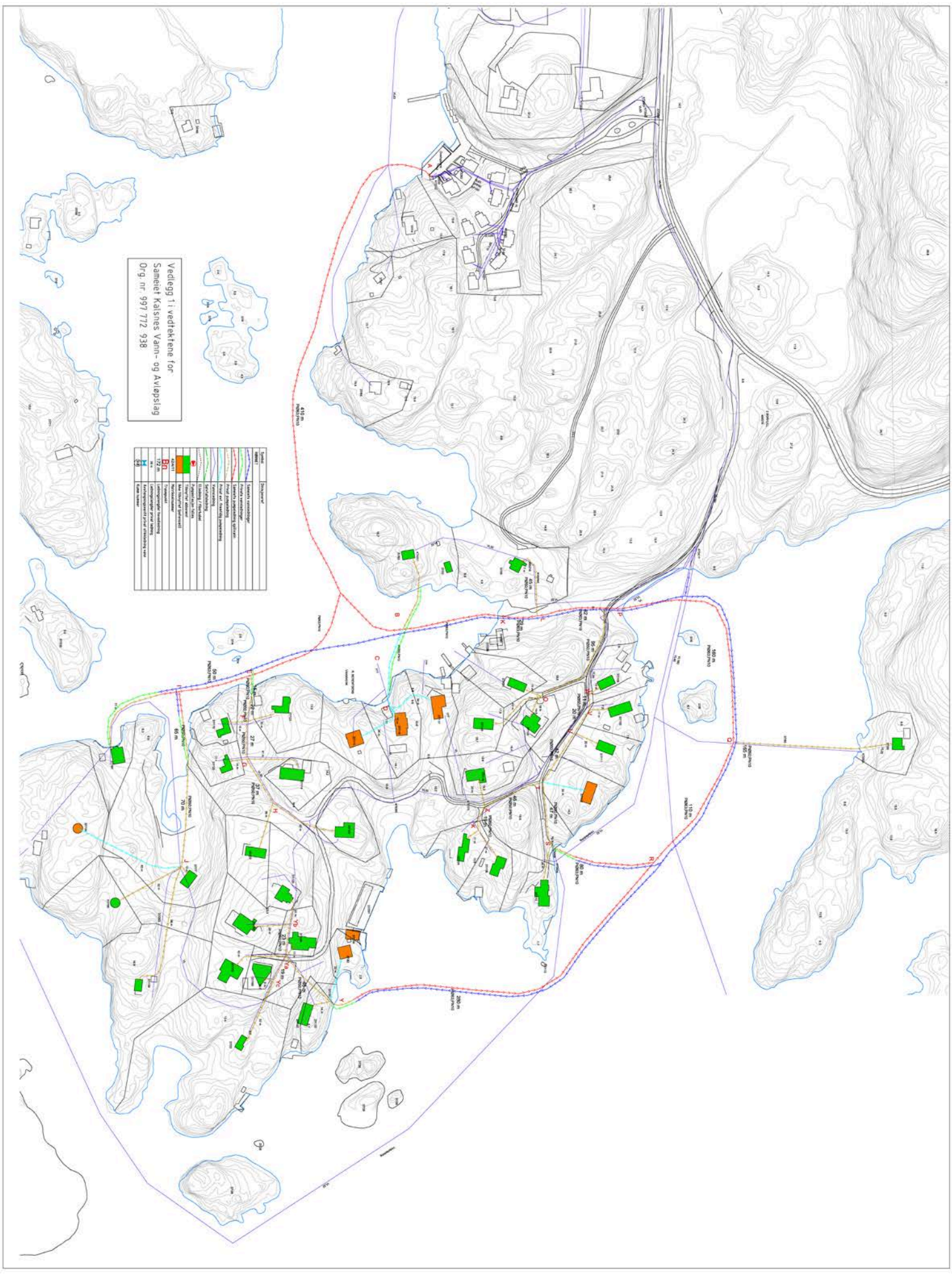
En sameier kan ikke kreve sameiet oppløst.

18. - Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

Vedlegg 1 i vedtekten for
Samlet Kalsnes Vann- og Avløpslag
Org. nr 997 772 938

Symbol	Betydning
	Samlet vannledning
	Samlet avløpsledning
	Samlet vann- og avløpsledning
	Samlet vann- og avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vannledning (overtrykk)
	Samlet avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vannledning (undertrykk)
	Samlet avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vannledning (overtrykk)
	Samlet avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vannledning (undertrykk)
	Samlet avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vannledning (overtrykk)
	Samlet avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vannledning (undertrykk)
	Samlet avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vannledning (overtrykk)
	Samlet avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (undertrykk)
	Samlet vann- og avløpsledning (overtrykk)



Vedlegg 2; vedtekter til Sameiet Kalsnes vann- og avløpslag

SAMEIEBRØK						
Adresse	Gnr	Bnr	Andel	Kloakk	Vann	Påslag indeks
Kalsneset 66	437	122	481	34000	12100	2000
Kalsneset 73	437	160	481	34000	12100	2000
Kalsneset 28	437	120	481	34000	12100	2000
Kalsneset 27	437	109	481	34000	12100	2000
Kalsneset 52	437	114	481	34000	12100	2000
Kalsneset 31	437	111	481	34000	12100	2000
Kalsneset 38	437	118	481	34000	12100	2000
Kalsneset 64	437	77	481	34000	12100	2000
Kalsneset 24	437	121	481	34000	12100	2000
Kalsneset 83	437	190	481	34000	12100	2000
Kalsneset 74	437	168	481	34000	12100	2000
Kalsneset 70	437	125	481	34000	12100	2000
Kalsneset 26	437	119	481	34000	12100	2000
Kalsneset 76	437	170	481	34000	12100	2000
Kalsneset 58	437	110	481	34000	12100	2000
Kalsneset 56	437	122	481	34000	12100	2000
Kalsneset 60	437	123	481	34000	12100	2000
Kalsneset 55	437	124	481	34000	12100	2000
Kalsneset 78	437	169	481	34000	12100	2000
Kalsneset 79	437	139	481	34000	12100	2000
Kalsneset 29	437	105	481	34000	12100	2000
Kalsneset 72	437	129	481	34000	12100	2000
Kalsneset 90	437	181	481	34000	12100	2000
Kalsneset 77	437	23	481	34000	12100	2000
Trysnesveien 331	437	22	360	34000		2000
Kalsneset 37	437	113	360	34000		2000
Trysnesveien 291	437	55	360	34000		2000
Trysnesveien 333	437	63	360	34000		2000
Kalsneset 41	437	106	360	34000		2000
Kalsneset 43	437	104	360	34000		2000
Kalsneset 50	437	115	481	34000	12100	9158
Kalsneset 46	437	116	481	34000	12100	9158
Kalsneset 44	437	118	481	34000	12100	9158
Kalsneset 71	437	82	481	34000	12100	6596
Kompassholmen 1	437	230	481	34000	12100	7157
Greleholmen 8	432	61	360	34000		8229
Heftenesveien 44	437	103	360	34000		8229
Greleholmen 2	432	65	360	34000		8229
Kalsneset 54	437	322	481	34000	12100	10323
Trysnesveien 285A	437	316/1	360	34000		9146
Trysnesveien 285B	437	316/2	360	34000		9146
Trysnesveien 285D	437	316/4	360	34000		9146
Trysnesveien 287A	437	317/3	360	34000		9146

Trysnesveien 287B	437	317/2	360	34000		9146
Trysnesveien 287C	437	317/1	360	34000		9146
Vestre Kuholmen 2A	437	318/1	360	34000		9146
Vestre Kuholmen 2B	437	318/2	360	34000		9146
Vestre Kuholmen 2C	437	318/3	360	34000		9146
Vestre Kuholmen 2D	437	318/4	360	34000		9146
Vestre Kuholmen 2E	437	318/5	360	34000		9146
Vestre Kuholmen 2F	437	318/6	360	34000		9146
Vestre Kuholmen 2G	437	318/7	360	34000		9146
Vestre Kuholmen 1	437	40	360	34000		9146
Heftenesveien 46	437	137	360	34000		10445
Trysnesveien 285C	437	316/3	360	34000		11783

Oppdatert 19.04.2022

Sameiet Kalsnes vann- og avløpslag (Org. nr. 997 772 938)

Vedlegg 3, Vedtekter Sameiet Kalsnes Vann- og avløpslag

Kostnader for å bli ny Sameier med rett til tilkobling av fellesledninger

Følgende kostnader gjelder:

Bare kloakk	36 000	NOK uten indeksregulering
Bare vann	14 100	NOK uten indeksregulering
Vann + kloakk	48 100	NOK uten indeksregulering

Beløpene skal indeksreguleres etter SSB Konsumprisindeksen (KPI).

Utgangsindeks	131,7	April 2012
---------------	-------	------------

Eksempel	135,1	Januar 2014		
Bare kloakk	36 929		Stigning :	2,58 %
Bare vann	14 464		Stigning :	2,58 %
Vann + kloakk	49 342		Stigning :	2,58 %

Sameieandeler:

Bare kloakk	Sameie andel:	360
Bare vann	Sameie andel :	141
Vann + kloakk	Sameie andel:	481

Referat fra årsmøtet sommer 2024 – Sameiet Kalsneset vann- og avløpslag

Til stede 06.07.2024

Harbo, Aamodt, Jorunn Esperaas, Fossan, Svendsen, Selmer, Astrup, Kallhovd, Råmunddal, Norheim, Tellefsen, Tønnesen, Hoem, Lønø, Jone Skjæveland, Vatneli, , Kleve, Askedal, Overå, Julseth, Espeland.

1. Innkalling ble godkjent.
2. Erik Jon Overå ble valgt til å lede møte. Erik Jon Overå ble valgt til referent. Steinar Harbo ble valgt til signering av referat.
3. Referat fra årsmøte juli 2023 ble godkjent.
4. Styrets årsberetning 2023 – 2024 ble godkjent.
5. Årsregnskapet for 2023/2024 ble godkjent. Det ble informert at det er mottatt faktura for egenandel mm. fra IF forsikring på skaden på vann og avløpsledning i VA bukta.
6. Status skade vår 2024 på vann og avløpsledning I VA bukta ble tatt til orientering.
7. Tiltak for unngå skade på vann og avløpsledning til Sameiet.
 - a. Styret foreslå årlig tilsyn av vann og avløpsledning/lodd/mm.
Sameiet vedtok enstemmig at det gjennomføres tilsyn (dugnad) 1 gang hvert år, som danner grunnlag om det er behov for å engasjere Aamodt om videre sjekk/utbedring av sameiets vann og avløpsledning.
 - b. Skilting av varsel om vann og avløpsledning.
Sameiet vedtok enstemmig at det ikke skulle igangsettes videre arbeid med skilting.
 - c. Service avtale på private pumper i kummer.
Styret formidlet anbefaling om at alle sameiemedlemmer sjekker sine private service avtaler med pumper i kummer og at det gjennomføres jevnlig service. Sulzer Norge er brukt på feltet.
 - d. Merking av vann og avløpsledning på kart.
Det ble foreslått og vedtatt enstemmig at Styret undersøker og arbeider med å få markert vann og avløpsledninger på offentlige og/eller private kart over området.

8. Årsmøte vedtok enstemmig styret sitt forslag til valg av nytt styre for 2024/2025. Marianne Arnesen – styremedlem/kasserer, Jorunn Esperass – styremedlem, Erik Overå – styreleder. Avgått styremedlem/kasserer Jane Lund Fredriksen ble takket for den innsatsen hun har gjort i de tre årene hun har sittet som styremedlem/kasserer.

For Sameiet Kalsneset vann- og avløpslag.

Erik Jon Overå
Østeleder

Erik Jon Overå
Referent

Steinar Harbo
Signering av referat

Referat fra årsmøtet sommer 2023 – Sameiet Kalsneset vann- og avløpslag

Til stede 08.07.2023

Harbo, Svendsen, Fredriksen, Selmer, Astrup, Kallhovd, Råmunddal, Norheim, Tellefsen, Tønnesen, Hoem, Lønø, Jone Skjæveland, Vatneli, Fossan, Kleven, Askedal, Overå, Julseth, Espeland, Aamodt.

1. Innkalling ble godkjent.
2. Bjarte Hoem ble valgt til å lede møte. Jane Lund Fredriksen ble valgt til referent. Bjørn Lønø ble valgt til signering av referat.
3. Referat fra årsmøte juli 2022 ble godkjent.
4. Styrets årsberetning 2022 – 2023 ble godkjent.
5. Årsregnskapet for 2022/2023 ble godkjent.
6. Årsmøte vedtok enstemmig styret sitt forslag til valg av styre for 2023/2024. Marianne Arnesen – styremedlem, Jane Lund Fredriksen – styremedlem/kasserer, Erik Overå – styreleder. Avgått styreleder Bjarte Hoem ble takket for den innsatsen han har gjort i disse tre årene han har sittet som styreleder.

For Sameiet Kalsneset vann- og avløpslag

Bjarte Hoem
Møteleder

Jane Lund Fredriksen
Referent

Bjørn Lønø
Signering av referat



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Trysnesveien 287A

Dato: 10.07.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan ID: 20050616-2

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE PÅ DEL AV SOLVIK, GNR./BNR. 37/6, 37/40, 37/55.

Vedtatt: 16.06.2005.

Endret ved mindre endring av planen i plan- og miljøutvalget 26.04.17

§ 1. PLANENS BEGRENSNING.

Reguleringsplanens med bestemmelser omfatter det området som er avgrenset med begrensingslinje på plankart.

§ 2. REGULERINGFORMÅL.

Arealene reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
 - fritidsbebyggelse – frittliggende
 - fritids- og turistformål
 - småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - veg
 - kjøreveg
 - gangveg/gangareal/gågate
 - parkering
- Grønnstruktur
 - friområde
- Landbruks-, natur og friluftsområder
 - landbruksformål
 - friluftformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - småbåthavn
 - fiskebruk
 - friluftsområde i sjø og vassdrag

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG - FRITIDSBEBYGGELSE.

1. T-BRA på eksisterende hytte og uthus må ikke overstige 120 m². Byggegrenser må ikke overstiges.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG – FRITIDS- OG TURISTFORMÅL.

1. I byggeområdene kan det oppføres inntil 14 nye utleiehytter pluss ett sentralbygg.
2. Alle bygninger skal oppføres slik at de faller naturlig inn i landskapet. Det må ikke foretas terrengbehandling eller nyttes bygningsformer, materialer og farger som bryter med terrengets utmarkskarakter. Maksimal mønehøyde på hytter skal ikke overstige 5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå. Maksimalt bebyggt areal er 65 m².
3. Høyde på grunnmur skal være så lav som mulig og ikke overstige 90 cm over terreng. Dersom det nyttes pilarer, skal mellomrom stenges med

trematerialer. Eventuelle skjæringer og fyllinger skal arronderes på en slik måte at de blir tilpasset tilstøtende terreng.

4. T-BRA for sentralbygget er 90 m². Maksimal mønehøyde er 5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Sentralbygget kan fungere som båttopplag i vinterhalvåret.
5. Før utbygging av hytte 11, 12, 13 og 14 skal det settes opp sikkerhetsgjerd langs skrent mot nord.

§ 5. SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG OG SMÅBÅTHAVN

1. Hver båt plass skal en bredde på inntil 3,0 m.

Gnr. 37 – bnr. 6, Store Ausa:

2. Nytt som felles båt plass for turistanlegget på land og på Vestre Kuholmen, gjester, gårdsbruket og for utleie av båtplasser. Til sammen 32 plasser.
3. Båtbu kan oppføres innenfor viste byggegrense og skal ha et maksimalt bruksareal på 70 m². Den skal oppføres etter tradisjonell byggestil i området. Maksimal mønehøyde er 5,5 m over gjennomsnittlig terreng.

Gnr. 37 – bnr. 6, Vestre Kuholmen:

4. Det avsettes plass til minimum én båt plass pr. utleiehytte. I tillegg avsettes plass til gjester. Til sammen 13 plasser.

Gnr. 37 – bnr 40, gnr. 37 – bnr. 55:

4. Omfanget av de eksisterende bryggeanlegg skal ikke endres.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

1. Privat bilveg benyttes som atkomst til hytter og bryggeanlegg og til annen bruk i forbindelse med drift av eiendommen. Det er ikke tillatt å parkere ved bryggeanlegget.
2. Bredden på bilvegens kjørebane skal være minst 3 m. Maksimum stigning inntil 12 %.
3. Maksimal bredde på atkomstveger i byggeområdene og stier/gangveger er 2 m.
4. I avkjørselen skal det være en frisiktsone fra et punkt 4 m inn i avkjørselen på 50 m i retning Trysnes, og minst 65 m i retning Vige. Frisiktsone skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon og andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 m i forhold til tilstøtende vegbane.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - PARKERING.

1. Parkeringsplassene benyttes som oppstillingsplass for biler til turistanlegget og til andre etter avtale med eier.
2. Parkeringsplass P1 er dimensjonert for oppstilling av inntil 16 biler og parkeringsplass P2 for inntil 28 biler. Beregnet bredde/lengde på parkeringsplass er 2,5/5 m.

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

1. Innenfor det regulerte landbruksområde kan ikke eiendom deles eller bygninger oppføres uten til formål som har direkte tilknytning til landbruksnæringen.

§ 8. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE – FRILUFTSOMRÅDE OG GRØNNSTRUKTUR - FRIOMRÅDE.

1. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
2. På fastlandet tas hensyn til at deler av friluftsområdet er produksjonsområde for skog.
3. På Vestre Kuholmen kan tilrettelegges for enkelttelt på 4 – 5 anviste steder.

§ 9. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - FRILUFTSOMRÅDE

1. Det tillates ordinær båttrafikk innenfor formålet.

§ 11. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - FISKEBRUK.



1. Område for oppheng av sanketeiner.

31.03.17.

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25.REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER PBL §25. 1. ledd nr. 1

-  Områder for fritidsbebyggelse
-  Område for næring








2. LANDBRUKSOMRÅDER PBL §25. 1. ledd nr. 2

-  Område for jord- og skogbruk


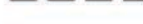

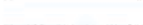



4. FRIOMRÅDER PBL §25. 1. ledd nr. 4

-  Friområde i sjø/vassdrag

5. SPESIALOMRÅDE PBL §25. 1. ledd nr. 6

-  Privat veg og parkeringsplass
-  Privat småbåtanlegg(land)
-  Privat småbåtanlegg(sjø)
-  Frituftsområde (på land)
-  Frituftsområde sjø/vassdrag
-  Fiskebruk
-  Frisiktsone ved veg

LINJESYMBOL OG PUNKTSYMBOL

-  Planens begrensnig
-  Formåtsgrense
-  Byggegrense
-  Omriss av planlagt bebyggelse
-  Omriss av eksisterende bebyggelse
-  Frisiktlinje
-  Sti

0 10 20 30 40 50m
Ekvidistanse = 1m



REGULERINGSPLAN FOR :
FRITIDSBEBYGGELSE PÅ DEL AV SOLVIK,
GNR./BNR. 37/6, 37/40, 37/55.
- SØGNE KOMMUNE

MÅLESTOKK = 1 : 1000
NGO Akse II

Plannr.: 20050616

VARSEL OM OPPSTART

1. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER

OFFENTLIG ETTERSYN FRA TIL

2. GANGS BEHANDLING I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER

KOMMUNESTYRETS VEDTAK sak 2005/022

Dato Sign.

16.06.2005

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
AGDER TELEMAR PLANSKAP AS
Bergmøvegen 45, 4886 Grimstad

PLANEN ER DIGITALISERT AV :
www.mjosplan.no
BASSENVEGEN 20.2390 MOELV

Tegn. av

Dato

Tegn. nr.:

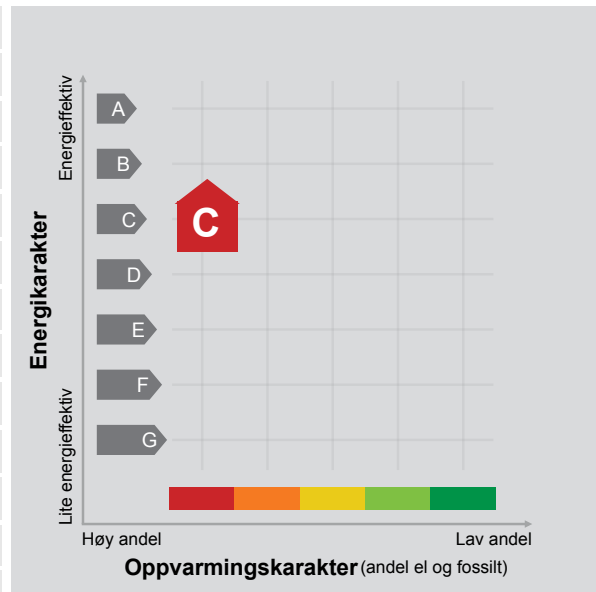
18.03.2005

Godkjent av kommunestyret den 16.06.2005

Ordfører i Søgne

ENERGIATTEST

Adresse	Trysnesveien 287A
Postnummer	4641
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	437
Bruksnummer	317
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300726995
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3b6a5c22-dc14-43e2-b0b5-b96f5c79d7e8
Dato	10.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trysnesveien 287A
Postnummer: 4641
Sted: SØGNE
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 10.07.2024 8:42:56
Energimerkenummer: 3b6a5c22-dc14-43e2-b0b5-b96f5c79d7e8

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 437
Bruksnummer: 317
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300726995

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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



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 rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Trysnesveien 287A, 4641 SØGNE

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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