

# Ausvigheia 166

Søgne - Ausviga



Prisantydning: **kr 6 500 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no





Opplev en fantastisk utsikt fra denne solrike terrassen med glassrekkverk, omgitt av natur og nærhet til sjøen.





# Arkitekttegnet enebolig m spektakulær sjøutsikt! Svært solrik tomt - grenser til friomr. Sjøbod/båt plass. Ikke boplikt!

## OMRÅDE

**Søgne - Ausviga**

## ADRESSE

**Ausvigheia 166, 4641 SØGNE**

## Prisantydning

**kr 6 500 000,-**

Omkostninger: **kr 180 090,-**

Totalpris: **kr 6 680 090,-**

Formuesverdi: **kr 999 775,-**

Kommunale avgifter: **kr 13 942,- per år**



## Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

**90 02 00 59**

**Jon.Rosstad@SorMegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Søgne**

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

---

BRA-i: 157 m<sup>2</sup>

BRA-e: 52 m<sup>2</sup>

BRA Total: 209 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1996

Soverom: 2

Rom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 710.3 m<sup>2</sup>

# Ausvigheia 166

Jon A Røsstad/ Sørmeglere har gleden av å presentere en arkitekttegnet og innholdsrik enebolig med spektakulær sjøutsikt og svært solrik tomt som grenser til friområde. Sjøbu og båt plass i Ausvigheia Småbåthavn medfølger.

Ausvigheia er et barnevennlig boområde rett ved sjøen og Søgne's flotte skjærgård. Nabolaget er rolig og her bor det flere barnefam med barn i alle aldre. Fra huset er det kort vei å gå ned til sandstrand, brygge med båt plass og sjøbod. Boligen går over 2 etasjer og innehar flotte uteplasser. Det er dobbel garasje og sportsbod.

•Dobbel garasje og sjøbu samt båt plass.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 430, bruksnummer 82 i Kristiansand kommune.

Gårdsnummer 430, bruksnummer 170 i Kristiansand kommune.

### Innhold

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

2.etasje: Gang, bad, loftsstue, arbeidsrom 2 soverom. ( det ene soverommet er opprinnelig bod og ikke godkjent for varig opphold )

Dobbel garasje

Sjøbu og båt plass i nyere havn

### Areal

BRA - i: 157 m<sup>2</sup>

BRA - e: 52 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 209 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

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

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken

BRA-e: 41 m<sup>2</sup> Utvendig Bod, Garasje

2. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Bad, Soverom, Soverom 2, Loftstue

### Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Bod på loft har lav romhøyde og derfor ikke måleverdig.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Odd Einar Grefstad den 18.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befariingsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Enebolig over to plan oppført i 1996. Boligen er konstruert i tre og fundamentert på en ringmur av betong. Det er krypkjeller under deler av



boligen. Vegger og tak er konstruert i tre og fasader er kled med bordkledning. Taket har saltakutforming og er tekket med betongstein. Utvendige - og innvendige overflater er i hovedsak fra byggetid og fremstår i normal stand og med lav slitasje i forhold til alder.

Det er påvist enkelte avvik som vil ha behov for utbedring eller oppgradering, disse er nærmere beskrevet i rapporten.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg 3

Utvendig > Taktekkning. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med takstein av betong. Takstein er stedvis betydelig mosegrodd, men fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Det har tidligere være en lekkasje i området rundt eller i kilrenner, noe som har ført til betydelig slitasje på undertak og da også hull i undertak. Undertak er av typen Brettex eller lignende. Denne typen undertak er kjent for å være av svak kvalitet spesielt dersom den utsettes for vann over noe tid. Undertak er kun tilgjengelig for inspeksjon på en liten del av boligen og tilstanden på undertaket på resterende deler er derfor ukjent.

Det er utført lokale utbedringer av taktekkning i 2023 etter at lekkasje ble oppdaget. Undertegnede har gjennomgått tilbudet fra Agder tak as som utførte reparasjonen, men det er noe usikkert hva som ble skiftet ut og i hvilket omfang. Det ble utført fuktmåling i taksperre den 18.10.2024 etter en periode med betydelig nedbør. Taksperre har normale fuktverdier og er ansett som tørr, dette tilsier at den lekkasjen som tidligere var tilstede i taktekkning nå er stoppet.

Skaden på undertak er ikke utbedret og det er derfor anbefalt med en mer omfattende undersøkelse av undertaket for å kunne bekrefte en mer nøyaktig tilstand på dette. Området med hull i undertak bør uansett skiftes ut. Undertaket har en alder på ca 30år og levetiden på denne typen undertak nærmer seg oppbrukt. Tilstandsgrad settes med tanke på hull i undertak og kostnadsestimat er satt med tanke på lokal utbedring. Nærmere undersøkelser vil avdekke om lokal utbedring er tilstrekkelig eller og det vil bli behov for å skifte ut større deler av undertaket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik: Det har oppstått hull i undertak som følge av lekkasje i primærtekkningen. Takstein er betydelig mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak: Nærmere undersøkelser av undertak er anbefalt.

Lokal utbedring av undertak med hull er nødvendig. Mose bør fjernes fra takstein.

Tg 2

Utvendig > Nedløp og beslag. Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Normal slitasje på bygningsdeler i forhold til alder. Det mangler snøfangere, men dette var det heller ikke krav til på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig > Veggkonstruksjon. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kled med stående bordkledning. Det er funnet en mindre råteskade, men det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Omfanget er uansett ansett som svært begrenset. Luftingen bak kledningen er ikke tilstrekkelig og dette kan føre til redusert levetid på kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak: Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å utbedre lufting bak kledning. Overvåk situasjonen dersom enkle tiltak finnes vil det være anbefalt.

Utvendig > Vinduer. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Vinduer fremstår i normal god stand. vedlikehold må påregnes. Fuktmerker i karm på stue vindu stammer fra når bygget var nytt og vann kom inn via en åpen ventil i følge eier. Og eier opplyser videre at fuktmerker på vinduer på loft skyldes at de en gang sto åpne under regnvær. Det er ikke funnet vesentlige avvik på vinduer bortsett fra normal slitasje som følge av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak: Vedlikehold bør påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Terrasser er konstruert i tre. Det er registrert store skjevheter på terrasser. Understøttelsen av bjelkelaget er stedvis svært dårlig noe som fører til betydelig svikt i dekket. Terrasser bærer preg av ufagmessig utførelse. Det mangler også tilstrekkelig rekkverk, fare for personskade. Det er enkelte mindre råteskader.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik: Konstruksjonen har betydelige skjevheter og stivheten i bjelkelaget er svak. Enkelte mindre råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak: Bjelkelaget bør understøttes bedre. Eventuelle bord med råteskade bør skiftes ut.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskille av tre. Gulv i 1etg er av ukjent oppbygging. Deler har stubbeloftsløsning med krypekjeller under. Resterende areal er mer usikkert. Det kan tenkes at det er krypekjeller under hele boligen, men det er ikke tilgang til dette arealet. Nærmer undersøkelser er anbefalt. Det er kun funnet mindre planavvik på gulver.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: • Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Plastsluk. Vinylbelegg er ført ned i sluk under klemring. Ingen tegn til svikt.

Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk. Vinylbelegg er ført ned i sluk under klemring. Sluk har ikke tilstrekkelig avstand fra vegg og klemringen i sluken tetter derfor ikke på en tilfredstillende måte.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik: Gulvsluk er plassert for nærme vegg og

tetting rundt sluk er derfor svak.

Konsekvens/tiltak: Det er anbefalt utbedre dette slik at tetting rundt sluk blir tilfredstillende.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv. Fliser på gulv. Hovedsakelig flat utførelse på gulv med lokalt fall rundt sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ikke synlig ved terskel. Det er bom under flere fliser.

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Plastsluk. En eventuell membran er skjult av fliselim rundt sluken og derfor ikke mulig å påvise.

Vurdering av avvik:

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

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tekniske installasjoner > Vannledninger. Vannrør i kobber fra byggetid. Ingen synlige tegn til svikt.

Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. 200l bereder fra 1996 plassert på vaskerom. Ingen tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tekniske installasjoner > 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 er installert: El-bil lader og overspenningsvern. Ved høyt forbruk i bod kan sikringen gå.

Tomteforhold > Terrengforhold. Uteområder har i hovedsak tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Eier opplyser at vann



tidvis kan renne inn i garasje.

Vurdering av avvik: • Eier opplyser at overvann tidvis renner inn i garasje.

Konsekvens/tiltak: • Observer situasjonen, gjør tiltak for å lede vannet bort fra garasje dersom nødvendig.

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

Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er i hovedsak kledt inne og kun en liten del er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: • Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Baderommet har synlig tettesjikt på gulv og vegger (vinyl belegg). Nytteverdien av å ta hull i tilstøtende rom er derfor liten. Fuktsøk med fuktindikator i våtsoner har ikke gitt indikasjoner på lekkasjer.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til fukt i gulv.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Våtsoner på badet grenser mot yttervegg og vaskerom. Hulltaking er derfor ikke mulig. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktindikator på gulv og vegg.

Naust - beskrivelse. Normal god standard. Overflater og bygningsdeler fremstår med normal grad av vedlikehold. Sjøbod er enkelt konstruert og består av et bod-rom. Det er panel på vegger og i himling, på gulver er det lagt laminat. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2016. Utvendig er bygningen kledt med liggende og stående bordkledning med malt overflate. Renner og nedløp er av metall. Takflater er tekket med teglstein og undertak av bord. Innvendige og utvendige overflater fremstår i normal god stand, normalt vedlikehold må påregnes. Det er kun en merknad som er funnet verdt å nevne. Ytterdøren viser tegn til noe fukttoppsug i bunnen av dørbildet.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Tak, yttervegg og fasade

Pkt 3: Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Råte nederst på et stående panelbord på hjørnet ved kjøkken. Høst 23 ble det oppdaget fuktflekker i takplater i 2 uisolerte bodrom i 2. etg. Se spesifisering i i punktet under om utbedring. Engangshendelse: For mange år siden blåste det vann inn fra åpent vindu til gulvet på stua i 2.etg. Dette førte til fuktighet i takplate i stue i 1.etg. Takplaten ble, etter å ha tørket, malt av fagperson.

Pkt 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Oktober 2023: -Tetting av 2stk lekkasjepunkt ved gradrenner og 2-lag med formbart beslag ( se punktet over om fukt punkter i uisolerte boder). - Ny vannbordsbeslag på samtlige toppbord ved vindskie, hvor samtlige spiker er slått inn -Ny takstige for feier og tilkomst. Utført av: Agder Tak

Elektrisitet

Pkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. 2019, Lund Elektro: Kurs til pergola og terrassevarmer til nybygd terrasse 2018, Søgne Elektriske, Innstallering av el-bil-lader i garasjen.

Skjevheter og sprekker

Pkt 18: Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Det er små sprekkdannelser i pipemuren kontrollert av feier vår 24.

Sopp og skadedyr

Pkt 19: Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Skjeggkre på badet i 1. etg. Så godt som borte etter bruk av skjeggkrefeller siden mai 2020. Sommer 2024 også oppdaget noen skjeggkre ved søppelskapet på kjøkken. Noen få fanget i skjeggkrefelle.

Andre opplysninger:

At veien heller ned mot garasjen gjør at noe vann, ved kraftig nedbør og snøsmelting, renner inn under garasjedøra og inn på betonggulvet. Berører ikke treverk.

Terrassen under stuevinduet er underdimensjonert. Det samme gjelder terrassen utenfor skyvedøren i stuen. Bygging av alle terrassene er utført av fagperson. Uteområdet ble i 2019 utvidet med terrasse med glassrekkverk, levegg og elektrisk styrt pergola.

### **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.

Medfølger ikke: 1 fryseskap (kjøkken), fryseboks (utebod), 3 terrassevarmere, 2 veggglamper (stue), taklampe (kjøkken).

### Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

### Diverse

Båtplassen er i et selvstending sameie, Sameiet Ausvigheia Småbåthavn orgnr: 912 837 688. Salg av båtplassen skal godkjennes av sameiet, deretter vil kjøper få utsted eierbevis på sin båtplass og tilgang til båthaven. Sameier er pliktet til å følge vedtektene og reglement. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## TOMT OG OMRÅDE

### Beliggenhet

Beliggende i meget barnevennlig boområde rett ved sjøen og Søgnes flotte skjærgård. Nabolaget er rolig og her bor det flere barnefamilier med barn i alle aldre. Fra huset er det kort vei å gå ned til sandstrand og brygge hvor en har båtplass og sjøbod i Ausviga Småbåthavn.

Fra boligen er det ca 3 km til Lunde sentrum med skole, barnehage, butikk, bensinstasjon, slakter, m.m. Fra Ausvigheia og inn til Lunde/Tangvall er det tilrettelagt med gang og sykkelsti. Litt lenger unna ligger Tangvall med alle fasiliteter.

### Tomt

710.3 m<sup>2</sup>, eiet

Pent opparbeidet eiendom med, terrasse, plen og beplantning. Hagen vender mot sør og grenser mot friområde.

### Adkomst

Kjør på E39 til avkjøringen ved Lunde. Følg skilting mot Trysnes. Kjør ca 2 km og ta inn til Ausvigheia til venstre. Fortsett noen hundre meter inn i feltet og ta inn til Ausvigheia til høyre. Følg veien oppover bakken. Boligen ligger på toppen av Ausvigheia, er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### Parkering

Dobbel garasje og biloppstillingsplasser på egen eiendom.

### Barnehage/Skole/Fritid

- Lunde skole (1-7 kl.) (3.9 km)
- Nygård skole (1-7 kl.) (6.2 km)
- Tinntjønn skole (8-10 kl.) (4.6 km)
- Tangvall skole (8-10 kl.) (5.1 km)
- Søgne videregående skole (7.7 km)
- Vågsbygd videregående skole (18.1 km)

### Offentlig kommunikasjon

- Ausviga (0.9 km)
- Tangvall (5.5 km)
- Nodeland stasjon (13.1 km)

- Verftet Ny-Hellesund (4.7 km)

## ENERGI

### Oppvarming

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

### Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - D

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

Kr 999 775 pr 2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 799 145 pr 2022

### Kommunale avgifter

Kr 13 942 pr 2024

### Info kommunale avgifter

Kr.13 942 pr. år 2024

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 3.778,- Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 6 104,- pr. år 2024 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

### Velforening

Årlig Velavgift kr 1 600

### Andre utgifter

Ausviga Velforening har vedtekter som ny eier må sette seg inn i. Båtplasser og sjøboder er kun lov å eie dersom man er medlem av Ausvigheia Velforening - som igjen forutsetter at man bor i feltet. Det er egne vedtekter for småbåthavna og egne vedtekter for sjøbulaget. Vedlagt i salgsoppgaven.

### Tilbud lånefinansiering

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

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1.



januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.07.1996. Brukstillatelsen gjelder nybygg bolig, gjenstående arbeid: 1) Kryp kjeller må ventileres. 2) Luftrummet mellom vindtettplater og kledning bør være luftet i topp og bunn. 3) Ansvarlig rørlegger må sende inn tegninger over bunn ledninger, plantegning og oppleggskjema.. Arbeidene må fullføres innen 15.08.1996.

Det er gitt byggetillatelse til oppføring av bolig og garasje den 24.04.1996 iht tegning datert 01.02.1996, revidert 01.04.1996

Mindre byggearbeider iht plan- og bygningsloven § 86a-tilbygg til bolig på garasje datert 15.06.1999. I meldingssakene ble det ikke gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, tiltakshaver skulle gi beskjed til kommunen når tiltaket var ferdig.

Det foreligger ferdigattest datert 16.04.2020. Ferdigattesten gjelder frittliggende terrasse iht tillatelse av 03.05.2019. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Soverom i 2 etasje ved siden av loftstue er innredet og bruksendret. Rommet er byggemeldt som bod. Det ombygde rommet er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Bebyggelsesplan for C1,C2,C3,C4,D10 og F - SØRSKOG, datert 28.09.1995. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m. 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.

Småbåthavn Gnr 430 bnr 170 er regulert til annen særskilt

angitt bebyggelse og anlegg, tilhører reguleringsplan Detaljregulering for Ausvigheia småbåthavn, datert 24.09.2015.

#### **Legalpant**

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

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Boligen  
4204/430/82:

Grunnadata  
05.12.1995 - Dokumentnr: 18577 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4204 Gnr:430  
Bnr:8

04.03.1996 - Dokumentnr: 3241 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1996 - Dokumentnr: 3241 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1384050 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1018 Gnr:30 Bnr:82

Ingen rettigheter registrert.

Småbåthavn  
4204/430/170:  
Heftelser i eiendomsrett:  
05.02.2014 - Dokumentnr: 101207 - Bestemmelse om båt plass  
Rettighetshaver: Sameiet Ausvigheia Småbåthavn Org.nr: 912 837 688  
Gjelder rett til landfeste for flytebrygge  
Bestemmelse om adkomstrett

Grunndata:  
28.06.2010 - Dokumentnr: 473656 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4204 Gnr:430  
Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1075555 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1018 Gnr:30 Bnr:170

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, servitut og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### Adgang til utleie

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

### Kommentar konsesjon

Eiendommen gnr 430, bnr 170 som tilhører båt plass og sjøbod er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Prisantydning

Kr 6 500 000

### Totalpris

Kr 6 680 090

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
163 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
180 090,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
6 663 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
6 680 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

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

### Overtakelse

Etter avtale.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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



10 000 (egenandel).

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. 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.

### **Budgivning**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,90 % 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 163 750,00,- 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.

### **Forsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40, 7420756

### **Selger**

Solveig Sagatun  
Ingar Nilsen

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Oppdragsnummer**

14240108

**Salgsoppgavedato**

30.01.2025

---





Opplev en lys og luftig stue med fantastisk panoramautsikt over sjø og natur, perfekt for avslapning og inspirasjon.



Sjarmerende bolig med fantastisk utsikt, solrik terrasse og naturskjønne omgivelser. Ideell beliggenhet nær sjøen i et rolig nabolag.





Lys og romslig spisestue med store vinduer, som gir en luftig atmosfære og vakker utsikt til omkringliggende natur.





Lys og innbydende stue med store vindusflater, peisovn og god plass til både sofagruppe og spisebord.





Kjøkken med fantastisk utsikt mot sjøen, perfekt for rolige måltider og hyggelige stunder.



Spiseplass på kjøkken med utgang til solrik terrasse med sjøutsikt





Soverom i 1.etasje



Soverom i 1.etasje



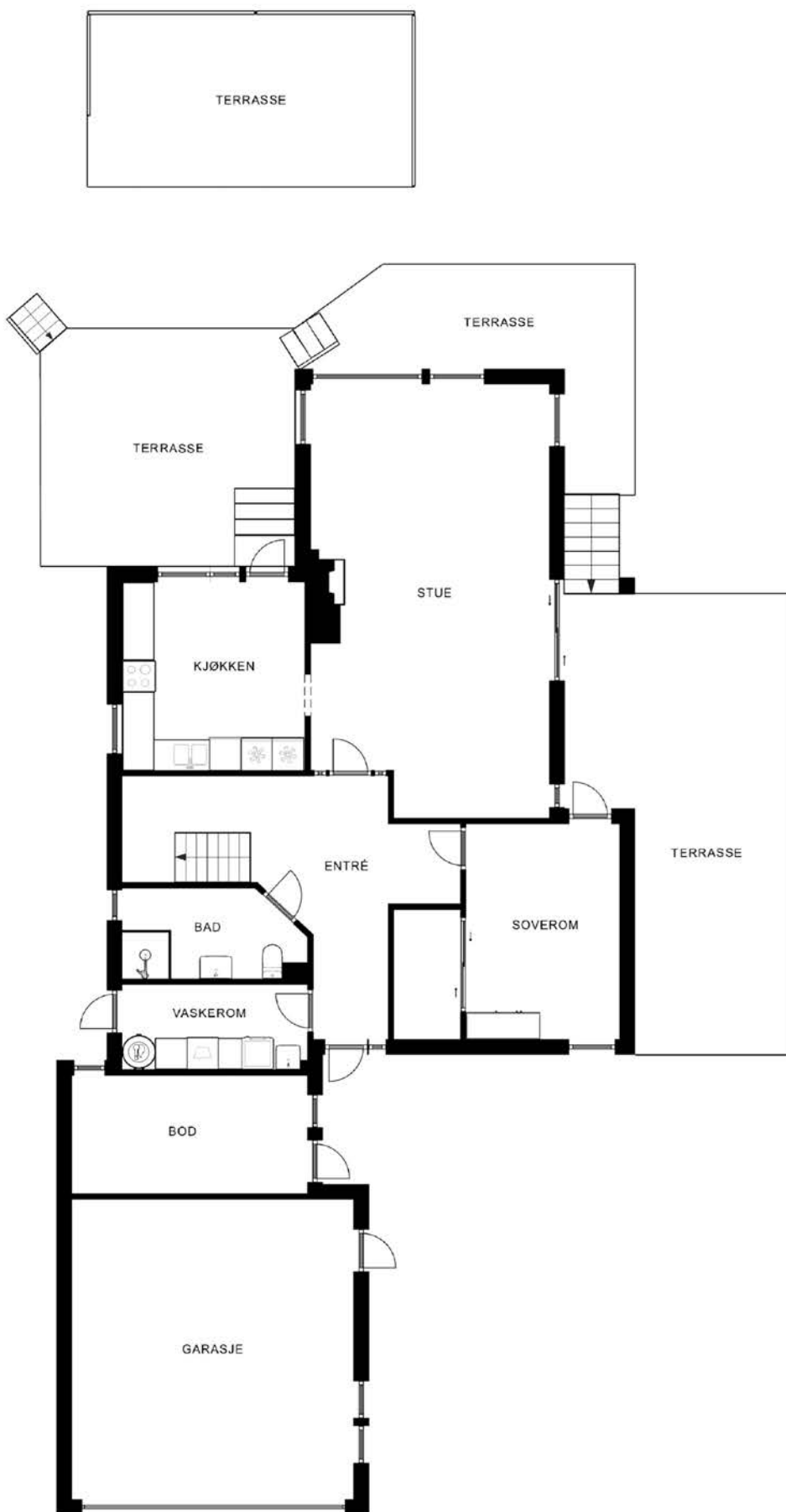
Bad i 1.etasje



Vaskerom i 1.etasje med egen utgang







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.





Lofsstue med skråtak og store vinduer som gir fantastisk utsikt over skjærgården og naturen utenfor.



Arbeidsrom i 2.etasje



Soverom i 2.etasje



Innredet soverom i 2.etasje ( ikke godkjent til beboelse/ varig opphold )

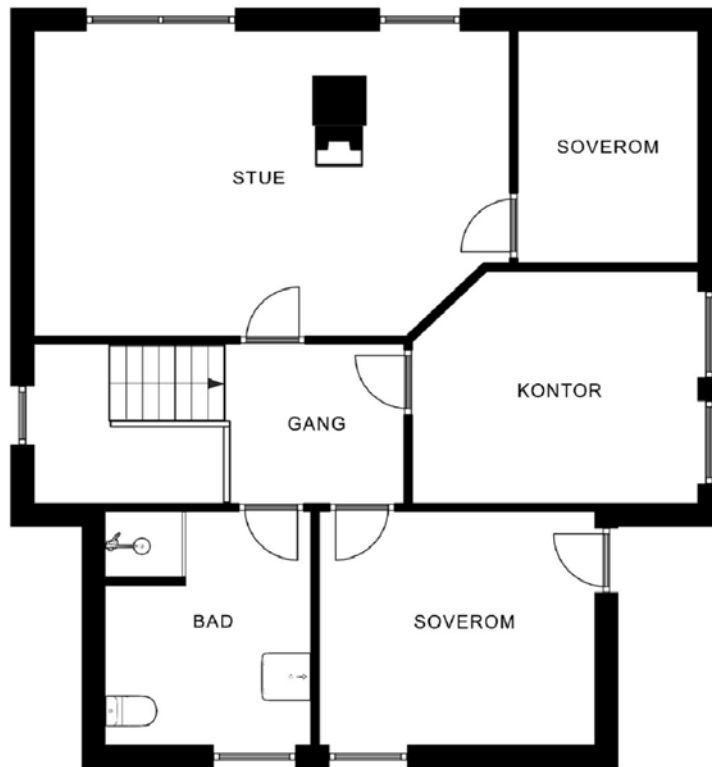




Bad i 2.etasje



Bad i 2.etasje

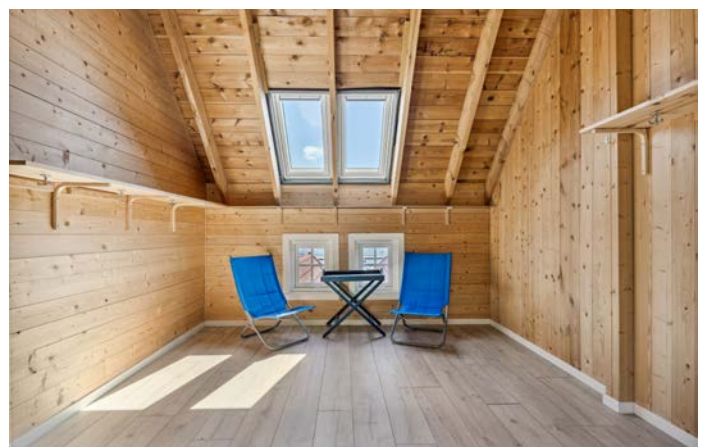


Plantegning 2.etasje



Fantastisk beliggenhet nær sjøen med panoramautsikt, rolige omgivelser, og umiddelbar tilgang til båthavn og naturskjønne turområder.





Sjøbu i Ausviga medfølger

Sjøbu i Ausviga medfølger

# Nabolagsprofil

Ausvigheia 166 - Nabolaget Ausvika - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Ausviga Linje 43, 44, 585T	12 min 0.9 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	7 min 5.5 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 13.1 km
Kristiansand Kjevik	33 min
Verftet Ny-Hellesund Linje 92	4.7 km

## Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 387 elever, 24 klasser	7 min 3.9 km
Nygård skole (1-7 kl.) 329 elever, 28 klasser	8 min 6.2 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	7 min 4.6 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 236 elever, 22 klasser	8 min 5.1 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	11 min 7.7 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	20 min 18.1 km

«Dette er et utrolig bra nabolag med mange fine mennesker!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

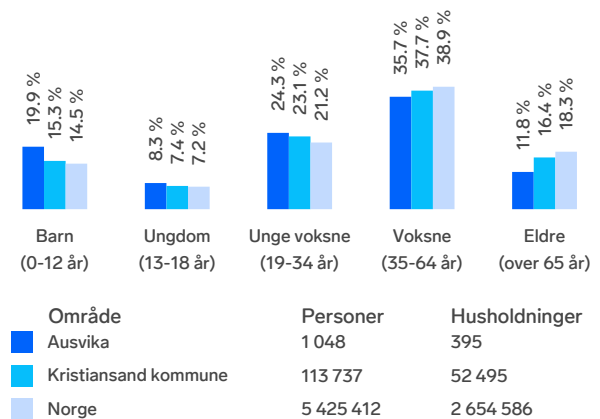
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Havåsen barnehage (1-5 år) 98 barn	13 min 1 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	8 min 5.2 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	9 min 5.5 km

## Dagligvare



Coop Extra Lunde	5 min
Coop Mega Søgne Post i butikk	7 min 5.4 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 92/100

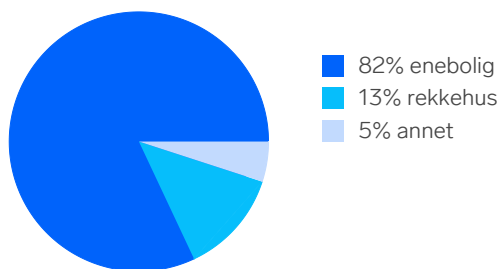
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Gateparkering**  
Lett 86/100





## Sport

-  Ausvigheia ballbinge 7 min   
Ballspill 0.6 km
-  Samfundets skoles gymsal 25 min   
Aktivitetshall, ballspill 1.9 km
-  Fresh Fitness Søgne 8 min 
-  Family Sports Club Søgne 8 min 

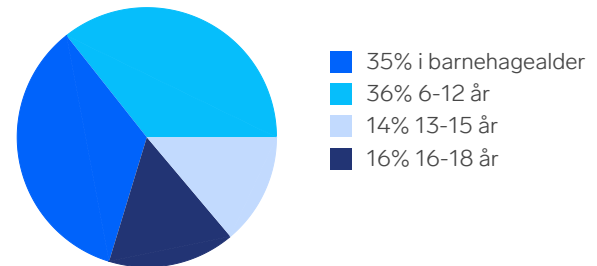
## Boligmasse



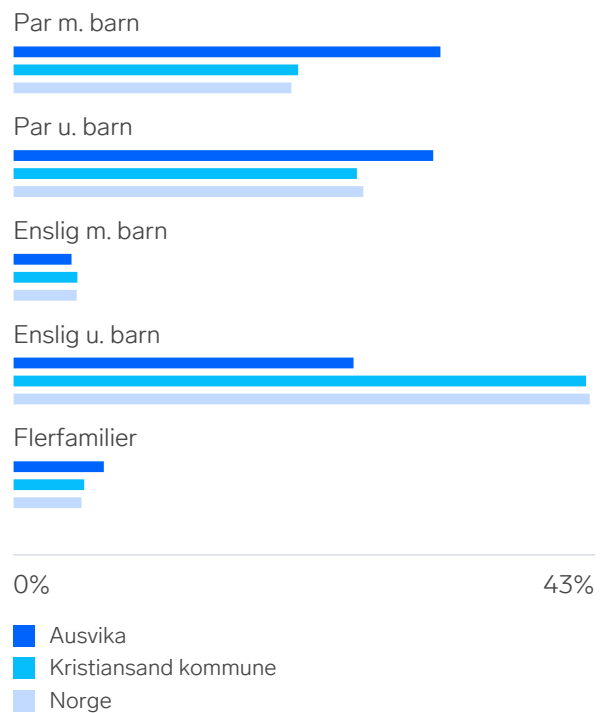
## Varer/Tjenester

-  Brennåsen senter 11 min 
-  Vitusapotek Søgne 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

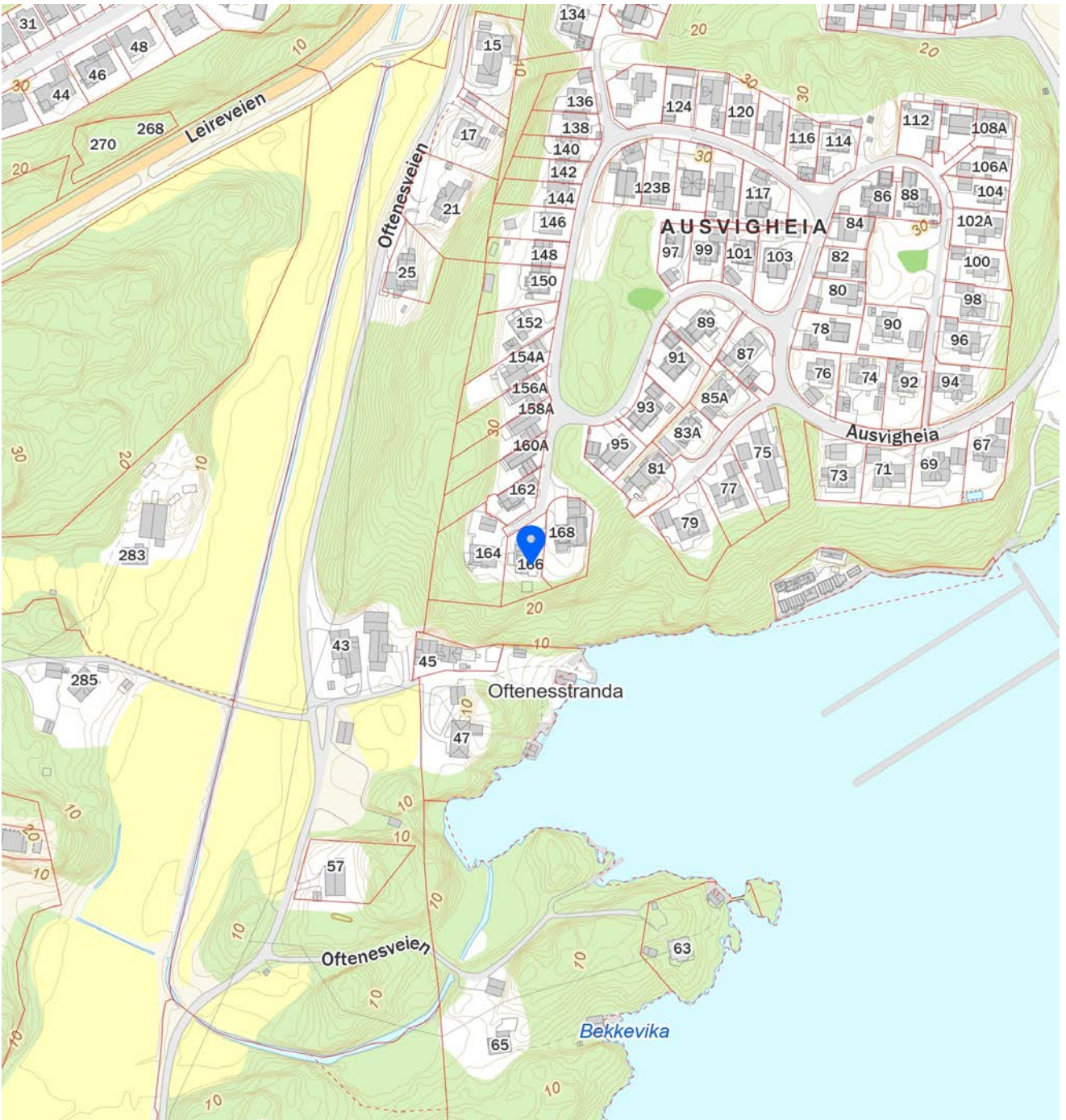
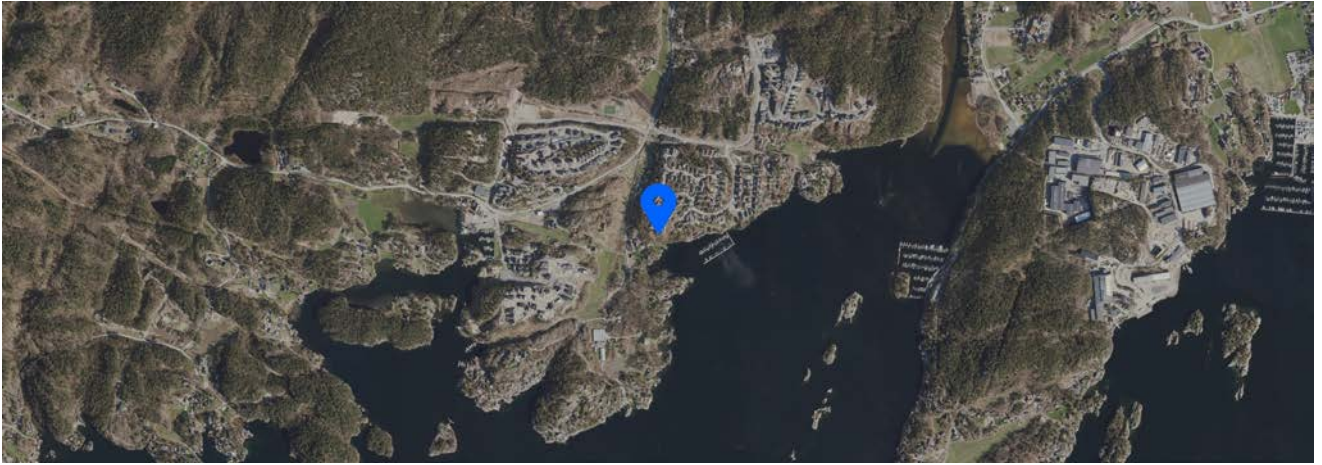


## Familiesammensetning



## Sivilstand

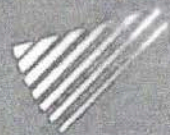
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

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 vegglander/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Medfølger ikke: 1. Frysenskap (kjøkken), fryseboks (utebod) 3. Terrassevarmer / 1. 2 Vegglamper (stue) taklampe (kjøkken)

Søgne 3. 7. 2024

Sted/dato

Solveig Sagatun, Ingar Milsen  
Selgers signatur Selgers signatur



# Egenerklæring

Ausvigheia 166, 4641 SØGNE

15 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Ausvigheia 166

**Postadresse**

Ausvigheia 166

**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?

Nybygd juli 1996

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.

Sammenhengende fra juli 1996

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 7420756

## Informasjon om selger

**Hovedselger**

Nilsen, Ingar

**Medselger**

Sagatun, Solveig

## 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

### Beskriv feilen og omfanget

Råte nederst på et stående panelbord på hjørnet ved kjøkken.

Høst 23 ble det oppdaget fuktflekker i takplater i 2 uisolerte bodrom i 2. etg. Se spesifisering i punktet under om utbedring.

Engangshendelse: For mange år siden blåste det vann inn fra åpent vindu til gulvet på stua i 2.etg. Dette førte til fuktighet i takplate i stue i 1.etg. Takplaten ble, etter å ha tørket, malt av fagperson.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oktober 2023: -Tetting av 2stk lekkasjepunkt ved gradrenner og 2-lag med formbart beslag ( se punktet over om fukt punkter i uisolerte bodrer). - Ny vannbordbeslag på samtlige toppbord ved vindskie, hvor samtlige spiker er slått inn -Ny takstige for feier og tilkomst

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AGDER TAK

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Kjeller

---





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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

**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**

2019

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

2019, Lund Elektro: Kurs til pergola og terrassevarmer til nybygd terrasse 2018, Søgne Elektriske, Innstallering av el-bil-lader i garasjen

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Lund Elektro, Søgne Elektriske

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## 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

**Beskriv feilen eller endringen**

Det er små sprekkdannelse i pipemuren kontrollert av feier vår 24.

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Skjeggkre på badet i 1. etg. Så godt som borte etter bruk av skjeggkrefeller siden mai 2020. Sommer 2024 også oppdaget noen skjeggkre ved søppelskapet på kjøkken. Noen få fanget i skjeggkrefelle.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---





- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

At veien heller ned mot garasjen gjør at noe vann, ved kraftig nedbør og snøsmelting, renner inn under garasjedøra og inn på betonggulvet. Berører ikke treverk.

Terrassen under stuevinduet er underdimensjonert. Det samme gjelder terrassen utenfor skyvedøren i stuen. Bygging av alle terrassene er utført av fagperson. Uteområdet ble i 2019 utvidet med terrasse med glassrekkverk, leveg og elektrisk styrt pergula.

## 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 93827370

# Tilstandsrapport

📍 Ausvigheia 166, 4641 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 430, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.10.2024

Rapportdato: 23.10.2024

Oppdragsnr.: 14661-1191

Referansenummer: GK3755

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Agder bygg og takst as

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

### Rapportansvarlig

*Odd-Einar Grefstad*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan oppført i 1996. Boligen er konstruert i tre og fundamentert på en ringmur av betong. Det er krypkjeller under deler av boligen. Vegger og tak er konstruert i tre og fasader er kled med bordkledning. Taket har saltakutforming og er tekket med betongstein. Utvendige - og innvendige overflater er i hovedsak fra byggetid og fremstår i normal stand og med lav slitasje i forhold til alder.

Det er påvist enkelte avvik som vil ha behov for utbedring eller oppgradering, disse er nærmere beskrevet i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

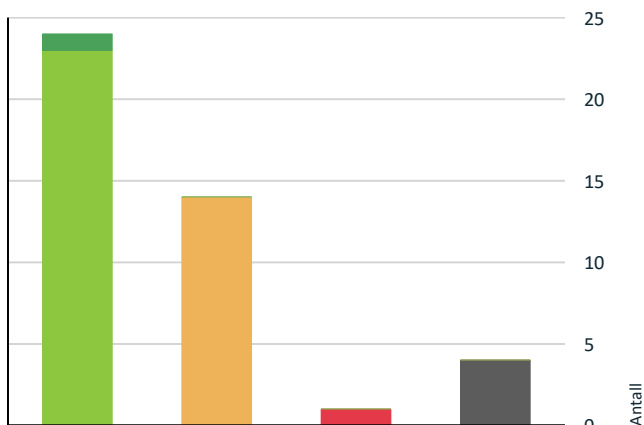
## Naust

- Det foreligger ikke tegninger



# Sammendrag av boligens tilstand

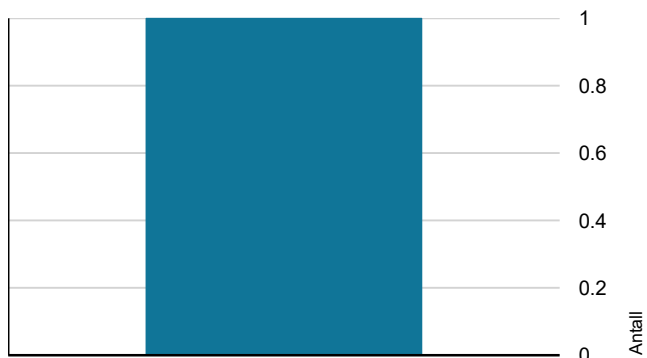
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

## 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)




Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG

Byggeår	Kommentar
1996	I følge eiendomsverdi

### Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Garasje ble bygget på rundt 1999.
------	---------	-----------------------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med takstein av betong. Takstein er stedvis betydelig mosegrodd, men fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Det har tidligere være en lekkasje i området rundt eller i kilrenner, noe som har ført til betydelig slitasje på undertak og da også hull i undertak. Undertak er av typen Brettex eller lignende. Denne typen undertak er kjent for å være av svak kvalitet spesielt dersom den utsettes for vann over noe tid. Undertak er kun tilgjengelig for inspeksjon på en liten del av boligen og tilstanden på undertaket på resterende deler er derfor ukjent.

Det er utført lokale utbedringer av taktekking i 2023 etter at lekkasje ble oppdaget. Undertegnede har gjennomgått tilbudet fra Agder tak as som utførte reparasjonen, men det er noe usikkert hva som ble skiftet ut og i hvilket omfang. Det ble utført fuktmåling i taksperre den 18.10.2024 etter en periode med betydelig nedbør. Taksperre har normale fuktverdier og er ansett som tørr, dette tilsier at den lekkasjen som tidligere var tilstede i taktekking nå er stoppet.

Skaden på undertak er ikke utbedret og det er derfor anbefalt med en mer omfattende undersøkelse av undertaket for å kunne bekrefte en mer nøyaktig tilstand på dette. Området med hull i undertak bør uansett skiftes ut. Undertaket har en alder på ca 30år og levetiden på denne typen undertak nærmer seg oppbrukt. Tilstandsgrad settes med tanke på hull i undertak og kostnadsestimat er satt med tanke på lokal utbedring. Nærmere undersøkelser vil avdekke om lokal utbedring er tilstrekkelig eller og det vil bli behov for å skifte ut større deler av undertaket.

#### Vurdering av avvik:

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

Det har oppstått hull i undertak som følge av lekkasje i primærtkkingen.

Takstein er betydelig mosegrodd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av undertak er anbefalt. Lokal utbedring av undertak med hull er nødvendig.

Mose bør fjernes fra takstein.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Mose på taktekking.



Hull i undertak.



Fuktmerke i undertak.



# Tilstandsrapport



Fuktmåling i sperre.

## TO 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Normal slitasje på bygningsdeler i forhold til alder.

Det mangler snøfangere, men dette var det heller ikke krav til på byggetidspunktet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Pipebeslag.

## TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kled med stående bordkledning.

Det er funnet en mindre råteskade, men det kan ikke utelukkes at det finnes flere. Omfanget er uansett ansett som svært begrenset. Luftingen bak kledningen er ikke tilstrekkelig og dette kan føre til redusert levetid på kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å utbedre lufting bak kledning. Overvåk situasjonen dersom enkle tiltak finnes vil det være anbefalt.



Råteskade.

## TO 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

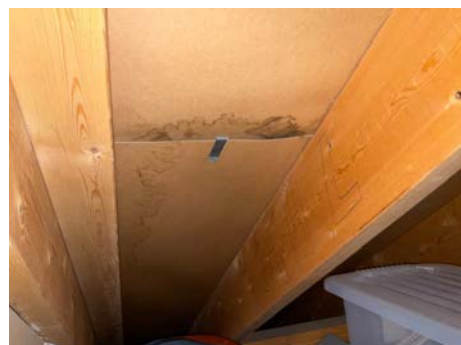
Takkonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er i hovedsak kledt inne og kun en liten del er tilgjengelig for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Fuktmerker i undertak.

## TO 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Vinduer fremstår i normal god stand. vedlikehold må påregnes.

Fuktmerker i karm på stue vindu stammer fra når bygget var nytt og vann kom inn via en åpen ventil i følge eier. Og eier opplyser videre at fuktmerker på vinduer på loft skyldes at de en gang sto åpne under regnvær. Det er ikke funnet vesentlige avvik på vinduer bortsett fra normal slitasje som følge av alder.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

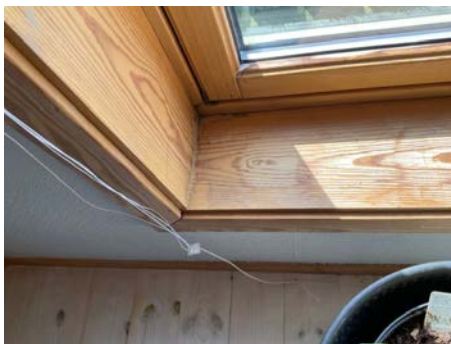
## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.



Fuktskade fra da bygget var nytt.



Fuktmerke i vindu på loft.

## TO 1 Dører

Ytterdører i tre med malt overflate. Balkongdører og skyvedør i tre med 2-lags glass. Dørene er fra byggetid og fremstår i normal stand i forhold til alder. Enkelte håndtak virker ikke optimalt. Smøring av hengsler og normalt vedlikehold bør påregnes.

## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er konstruert i tre. Det er registrert store skjevheter på terrasser. Understøttelsen av bjelkelaget er stedvis svært dårlig noe som fører til betydelig svikt i dekket. Terrasser bærer preg av ufagmessig utførelse. Det mangler også tilstrekkelig rekkverk, fare for personskaade. Det er enkelte mindre råteskader.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Konstruksjonen har betydelige skjevheter og stivheten i bjelkelaget er svak. Enkelte mindre råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Bjelkelaget bør understøttes bedre. Eventuelle bord med råteskade bør skiftes ut.



Store skjevheter.



Store skjevheter.

# Tilstandsrapport



Mindre råteskade.

## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

Boligen har overflater som i hovedsak er fra byggetid. Vegger er slette med malt glassfiberstrie. Himlinger er kled med malte plater i 1etg og furupanel på loft. Normal slitasje på overflater. Enkelte sprekker se bilde.

Lokale utbedringer kan vurderes.



Ved pipe i 1etg.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av tre. Gulv i 1etg er av ukjent oppbygging. Deler har stubbeloftsløsning med krypekjeller under. Resterende areal er mer usikkert. Det kan tenkes at det er krypekjeller under hele boligen, men det er ikke tilgang til dette arealet. Nærmer undersøkelser er anbefalt.

Det er kun funnet mindre planavvik på gulver.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### TO 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TO 1 Pipe og ildsted

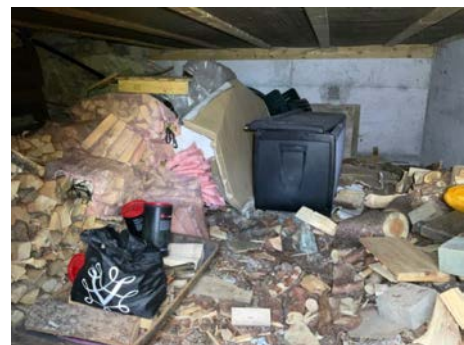
Elementpipe med pusset overflate. Peisovn er montert i stue og i loftstue. Det er et riss i overflaten på pipe i 1etg. Eier opplyser at feier har ansett dette risset som ubetydelig. Fyringen fungerer fint i følge eier.

### TO 1 Krypekjeller

Krypekjeller under trebjelkelag med stubbeloftsløsning. Krypekjeller oppleves som tør noe eier også kan bekrefte.

Det er likevel viktig å holde oppsyn med krypekjeller da disse generelt er ansett som en risikokonstruksjon og kan være fuktige under visse vær- og temperaturforhold.

Ingen tegn til svik på nåværende tidspunkt. Lufting er tilfredsstillende.



Krypekjeller.

### TO 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i furu med lakkert overflate. Ingen tegn til svikt. Lav slitasje i forhold til alder.

### TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører i heltre furu. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Bad på loft fra byggetid. Normal slitasje på overflater.



Bad på loft.

### LOFT > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger samt vinylbelegg på vegger i våtsone. Furupanel i himling. Normal slitasje på overflater.

### LOFT > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er ansett som tilstrekkelig utifra regelverk på byggetidspunkt.

### LOFT > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Vinylbelegg er ført ned i sluk under klemring. Ingen tegn til svikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Sluk

### LOFT > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

### LOFT > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

### LOFT > BAD

#### TO 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet har synlig tettesjikt på gulv og vegger (vinyl belegg). Nytteverdien av å ta hull i tilstøtende rom er derfor liten. Fuktsøk med fuktindikator i våtsoner har ikke gitt indikasjoner på lekkasjer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra byggetid.



Vaskerom.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malte plater i himling. Normal slitasje.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv. Lokalt fall rundt sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Vinylbelegg er ført ned i sluk under klemring. Sluk har ikke tilstrekkelig avstand fra vegg og klemringen i sluken tetter derfor ikke på en tilfredstillende måte.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvsluk er plassert for nærme vegg og tetting rundt sluk er derfor svak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt utbedre dette slik at tetting rundt sluk blir tilfredstillende.



Sluk.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone. Hulltaking i dette tilfellet er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til fukt i gulv.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Baderom i 1etg fra byggetid.



Bad i 1etg.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har glassfiberstrie med malt overflate. Malte plater i himling. Normal slitasje på overflater i forhold til alder.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Hovedsakelig flat utførelse på gulv med lokalt fall rundt sluk. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ikke synlig ved terskel.

Det er bom under flere fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. En eventuell membran er skjult av fliselim rundt sluken og derfor ikke mulig å påvise.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner på badet grenser mot yttervegg og vaskerom. Hulltaking er derfor ikke mulig. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktindikator på gulv og vegg.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter og laminert benkeplate. Fronter er antatt malt med pensel/rulle og malingen er løsnet enkelte steder. Innredningen fremstår i normal stand i forhold til alder. Det er noe bruksslitasje, men ikke mer enn hva som må kunne forventes i forhold til alder.



Kjøkken.



Vaskeskap.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Ventilator er av eldre dato, men fungerer normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggetid. Ingen synlige tegn til svikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

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



Vannrør.

## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Ingen synlige tegn til svikt.



## ! TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk fra våtrom. Ventilert i vinduer samt enkelte veggventiler. Ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

## ! TG 2 Varmtvannstank

200l bereder fra 1996 plassert på vaskerom. Ingen tegn til lekkasjer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



Bereider fra 1996.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1996**
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 El-bil lader og overspenningsvern.**  
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?  
**Ja Ved høyt forbruk i bod kan sikringen gå.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringskap

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?  
**Nei**

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?

**Ja El-anlegget er av noe alder og kursfortegnelse bør oppdateres. Det kan vurderes å legge opp mer strøm til bod dersom det fortsette å være et problem. Det er uheldig at bereder og tørketrommel deler stikkontakt.**



Bereder og tørketrommel deler kurs.

## ! 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.*

Røykvarsler er montert i hver etasje. Pulverapparat er nytt.

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



Sikringskap.



Samsvarserklæring.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er antatt av fjell og sprengsteinsmasse. Ingen tegn til svikt.

## ! TG 1 Drenering

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

# Tilstandsrapport

Boligen har ikke rom under terreng unntatt vedbod/krypekjeller. Krypekjeller fremstår som tør, noe som tyder på god drenering i massene under og rundt boligen.

## TO 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygget på en støpt ringmur av betong. Ingen vesentlige sprekker registrert.

## TO 2 Terrengforhold

Uteområder har i hovedsak tilstrekkelig fall bort fra bygningen. Eier opplyser at vann tidvis kan renne inn i garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at overvann tidvis renner inn i garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Observer situasjonen, gjør tiltak for   lede vannet bort fra garasje dersom nødvendig.



Vann kan tidvis renne inn i garasje.



# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

Oppbevaring av redskaper og utstyr.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Normal god standard.

### Vedlikehold

Overflater og bygningsdeler fremstår med normal grad av vedlikehold.

### Beskrivelse

Sjøbod er enkelt konstruert og består av et bod-rom. Det er panel på vegger og i himling, på gulver er det lagt laminat. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2016. Utvendig er bygningen kled med liggende og stående bordkledning med malt overflate. Renner og nedløp er av metall. Takflater er tekket med teglstein og undertak av bord.

Innvendige og utvendige overflater fremstår i normal god stand, normalt vedlikehold må påregnes.

Det er kun en merknad som er funnet verdt å nevne. Ytterdøren viser tegn til noe fuktoppsug i bunnen av dørbildet.



Sjøbod.

# 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

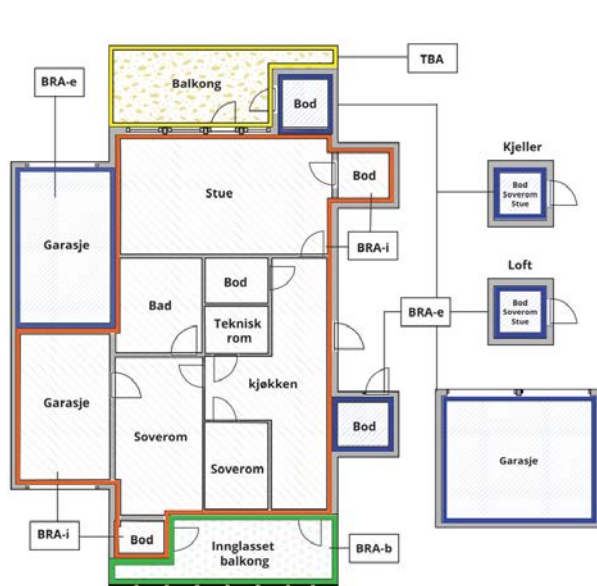
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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 bod
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 branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	99	41		140	
Loft	58			58	
<b>SUM</b>	<b>157</b>	<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>198</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp , Vaskerom , Bad , Soverom , Stue , Kjøkken	Utvendig Bod , Garasje	
Loft	Bad , Soverom , Soverom 2, Loftstue		

### Kommentar

Bod på loft har lav romhøyde og derfor ikke måleverdig.

## 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er utført reparasjoner på tak.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Naust

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			



**SUM BRA** 11

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Naust er ikke egnet som soverom eller varig opphold.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	157	41
Naust	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Ingar Nilsen	Kunde
22.7.2024	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Ingar Nilsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	430	82		0	710.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ausvigheia 166

### Hjemmelshaver

Nilsen Ingar, Sagatun Solveig

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GK3755>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 430 Bnr.: 82 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Ausvigheia 166  
Areal i m<sup>2</sup>: 710  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

### Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - Usikre eiendomsgrenser

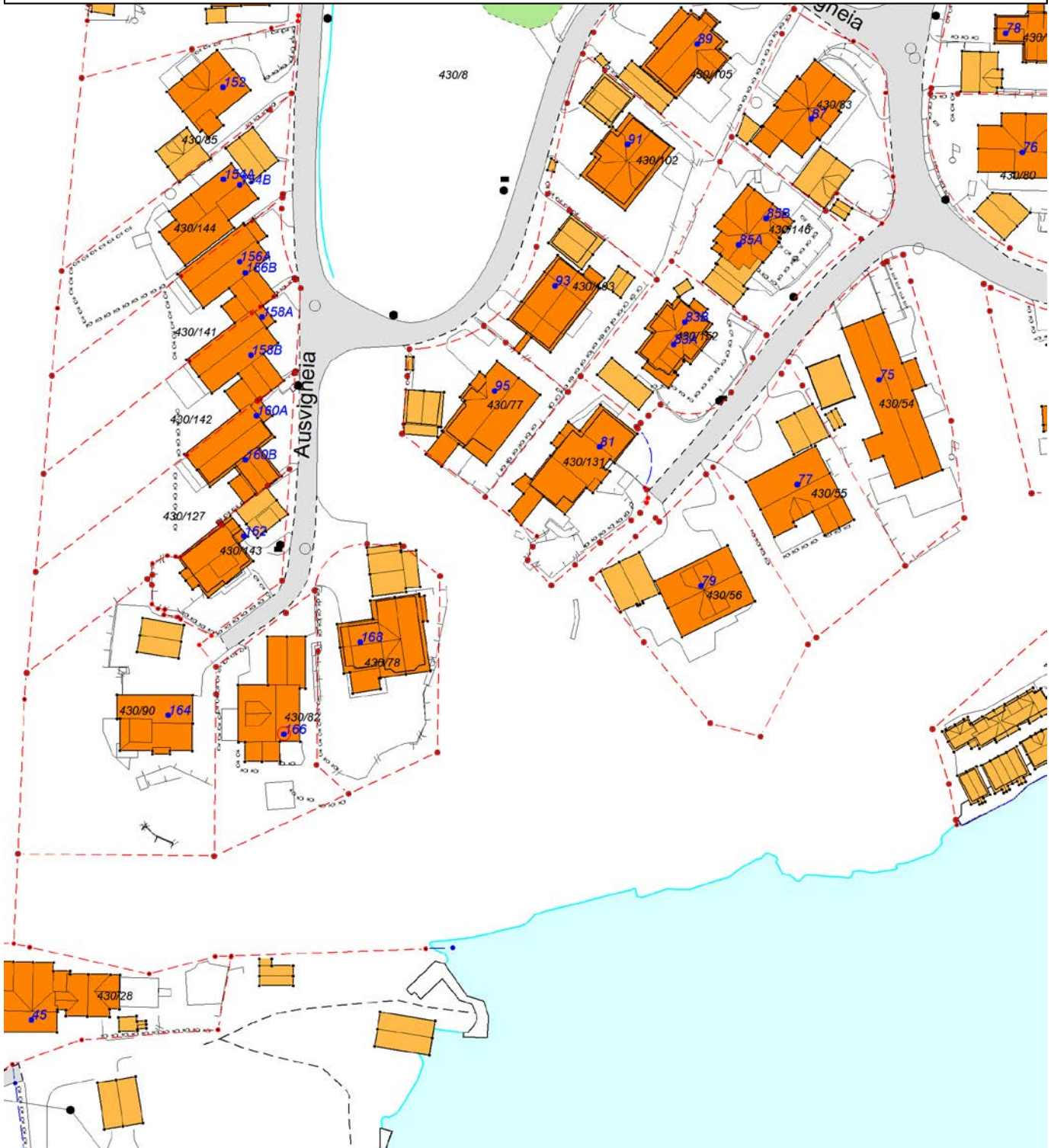
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 02.07.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





Reg.nr. : 96/008309  
Journalnr.: 96/00207/OLF  
Arkiv nr. : L42

SØGNE KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, § 99 nr. 2 og 3

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr
AUSVIGHEIA 166	30	82
Søknadsdato	Arb. art	Byggets art
05.02.96	NYBYGG	BOLIG
Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.
	19.07.96	D-0104/96

Byggherre: Ingar Nilsen, Ausvigheia 166, 4640 Søgne  
Anmelder : Siv.ark. S. Romedal, Vågsbygd Ringvei 100, 4621  
Kristiansand.

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

.x..Hele bygget

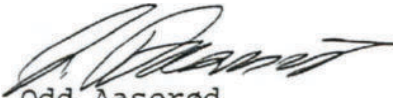
....Følgende del av bygget.....

### MERKNADER:

1. Kryp kjeller må ventileres.
2. Luftrommet mellom vindtettplater og kledning bør være luftet i topp og bunn.
3. Ansvarlig rørlegger må sende inn tegninger over bunn ledninger, plantegning og oppleggskjema.

Arbeidet må fullføres innen 15.08.96.

SØGNE, den 19.07.96

  
Odd Aaserød  
avd.leder

  
Ola Frøysland  
bygn.kontrollør

Kopi:

Søgne Folkeregister  
Ansvarshavende: Hans Kr. Arnesen, Steindalen 14, 4624 Kr.sand  
Aamodt Vvs, Linnegrøvdann 24, 4640 Søgne













SØGNE KOMMUNE

Teknisk etat

Ingar Nilsen

Ausvigheia 166  
4640 SØGNE

Tlf sentralbord: 38 05 55 55  
Postboks 1051  
4682 SØGNE

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

DERES REF

VÅR REF.

DATO

Snr: 99/01587-2 Lnr: 6362/99 Ark: 30/82 /EIS

15.06.99

**MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID – tilbygg til bolig på (garasje) eiendommen  
Ausvigheia 166 – gnr. 30, bnr. 82.**

Det vises til Deres melding om mindre byggearbeid (jfr. plan- og bygningsloven § 86a) mottatt med vedlegg 08.06.99.

Bruttoarealet for tiltaket er beregnet til 30 m<sup>2</sup>.

Meldingen er kontrollert og funnet i orden.

Byggearbeidet kan igangsettes.

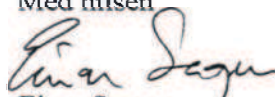
Tiltakshaver har et selvstendig ansvar for at tiltaket blir riktig og fagmessig utført og i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, opphører godkjenningen (jfr. plan- og bygningsloven §§ 86 a og 96).

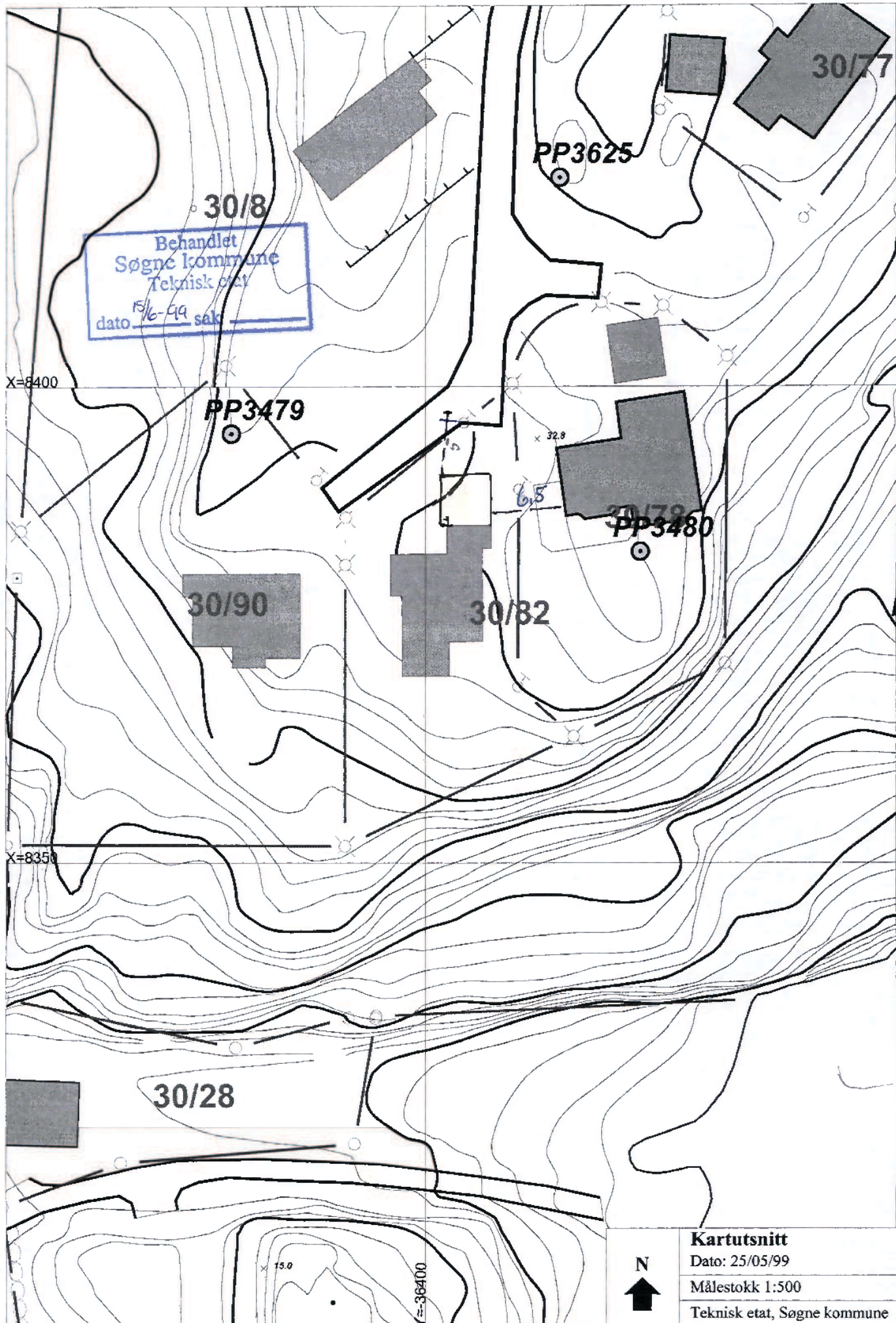
Meldingsgebyr kr 466 må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

Med hilsen

Med hilsen

  
Einar Sagen

Saksbehandler: Einar Sagen / Tlf.nr: 38055613




Behandlet  
Søgne kommune  
Teknisk etat  
dato 15/6-99 sak

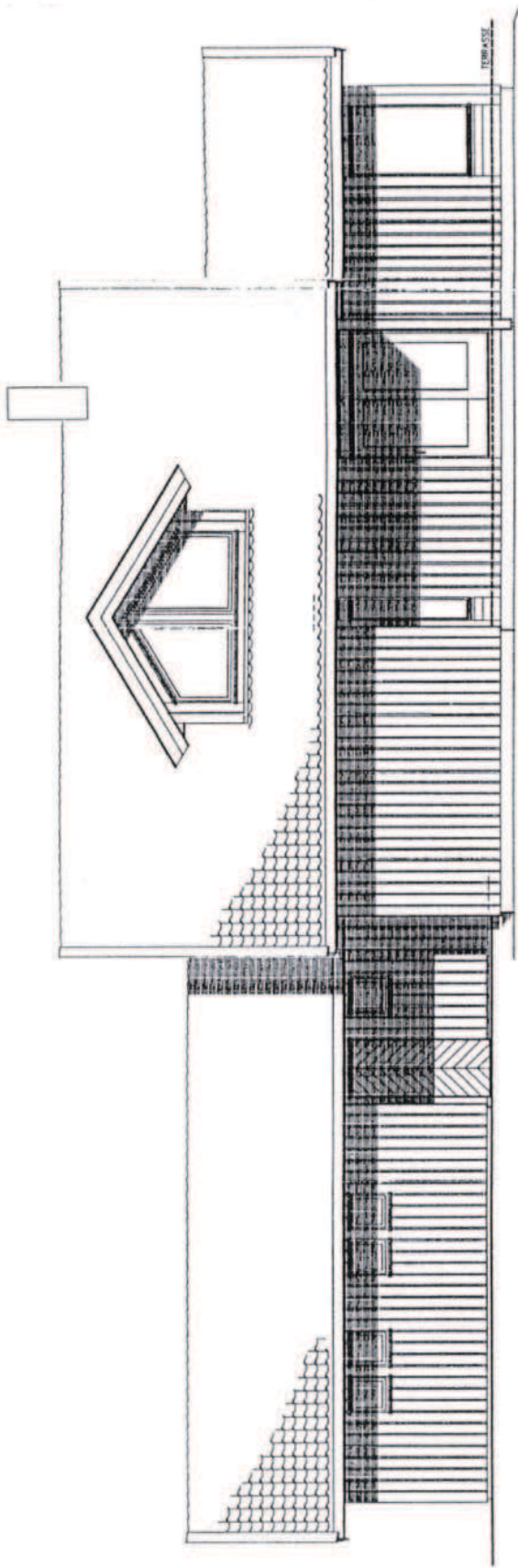
X=8400

X=8350

Y=36400

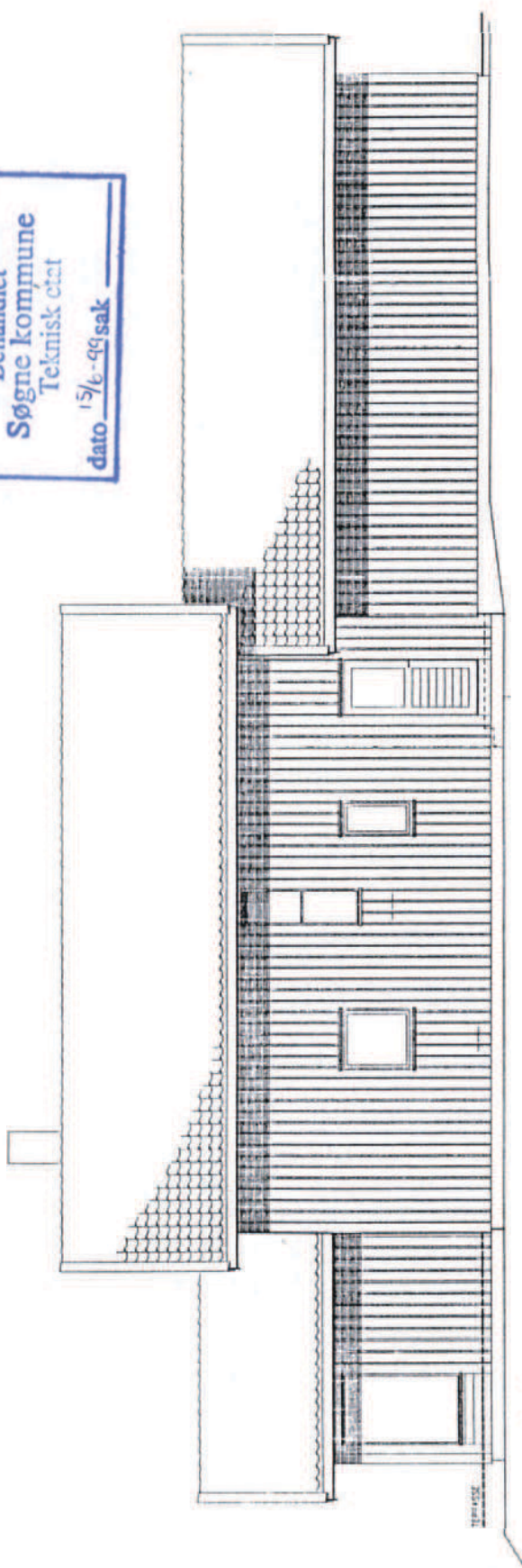
<b>N</b> 	<b>Kartutsnitt</b>
	Dato: 25/05/99
	Målestokk 1:500
Teknisk etat, Søgne kommune	





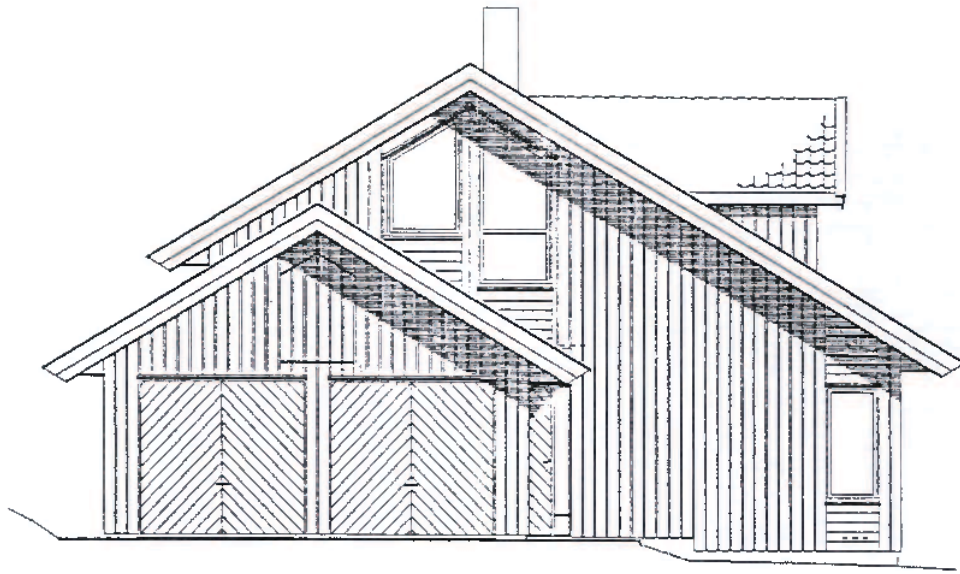
mot vest

Behandlet  
Søgne kommune  
Teknisk etat  
dato 15/6-99 sak



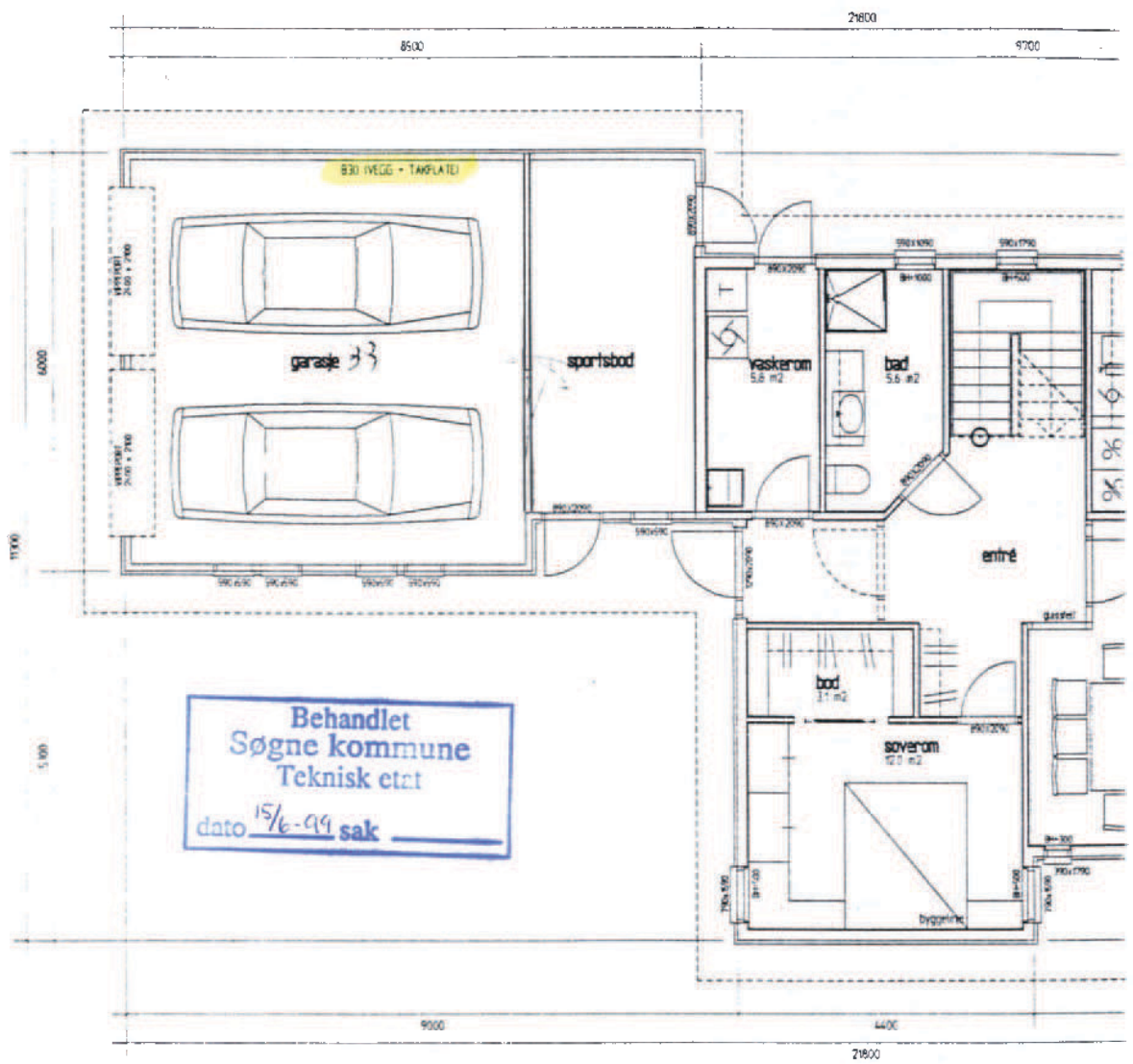
mot øst





mot nord

Behandlet  
Søgne kommune  
Teknisk etat  
dato 15/6-99 sak \_\_\_\_\_



# plan 1. etasje

BRA = 97,1 m<sup>2</sup>



Kristiansand  
kommune

Ingar Nilsen  
Ausvigheia 166  
4641 SØGNE

Vår ref.:  
BYGG-20/01371-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
16.04.2020

## Ausvigheia 166, ferdigattest - 430/82 - terrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 430 / 82 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Ingar Nilsen  
Ephorte saks nr. 2018/1883 (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 frittliggende terrasse slik det er beskrevet i tillatelse av 03.05.2019 Ephorte saks nr. 2018/1883.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørg Holme  
Ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
Solveig Sagatun

---

**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





Rekivrent iht. følgebrev/  
rekivrent ikke oppgitt:  
974 904934  
org.nr./fodselsnr.

## AVTALE OM RETT TIL BRYGGE MED BÅTPLASSER

Mellom

**AUSVIGHEIA AS, ORG.NR. 811 696 722**, som hjemmelshaver til eiendommen gnr 30 bnr 170 i Søgne kommune

og

**SAMEIET AUSVIGHEIA SMÅBÅTHAVN, ORG. NR. 912 837 688**

er det i dag inngått følgende avtale:

1. Ausvigheia AS overdrar eiendomsretten til etablert flytebryggeanlegg som er anlagt ut fra eiendommen gnr 30, bnr 170 i Søgne til Sameiet Ausvigheia Småbåthavn. Sammen med bryggeanlegget erverver sameiet rett til gangadkomst over brygge på gnr 30 bnr 170, samt ~~eiendoms~~ rett til å ha landfeste for flytebryggeanlegget på eiendommen gnr 30 bnr 170 som vist på vedlagte kart dat. 7.8.2013.

2) Til tinglysing

Det er for tiden 74 båtplasser på bryggeanlegget.

2. Som vederlag får Ausvigheia AS 74 sameieparter i sameiet som hver gir rett til bruk av 1 stk båtplass.
3. Sameiet har rett til å kunne gjennomføre utvidelse av småbåthavna i form av anlegg av ytterligere flytebrygger m.m.
4. Sameiet er forpliktet til å sørge for løpende vedlikehold av båthavnanlegget inkludert flytebrygger med forankringer, slik at verdiene ivaretas og at man unngår skade på innenforliggende eiendom. Sameiet plikter også å ta en forholdsmessig del av kostnadene med vedlikehold av adkomstvei og brygge som tjener som adkomst til båthavna.
5. Rettighetene til landfeste for flytebryggeanlegget og gangadkomst tinglyses som heftelse på gnr 30, bnr 170.

Søgne, 28.10.2013

*Sigbjørn Rasmussen*  
Ausvigheia AS

*Kjetil Hauge*  
Sameiet Ausvigheia Småbåthavn

(TERJE RASMUSSEN) (PER LNR. ANDRÆSEN)  
*Gerhard Aamodt* (GERHARD AAMODT)

(KJETIL HAUGE) (TERJE RASMUSSEN)  
*Torbjørn Dvergsnes* (TORBJØRN DVERGSNES)

Rev.1 (10.10.2013)  
*Grote B. Johannessen*  
*Kjetil Hauge*

G:\Advisor\Dok\2013\_2\AU\21\CN15RD.doc



Doknr: 101207 Tinglyst: 05.02.2014  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekrefte  
May Elin Maribo Mem





# VEDTEKTER for Ausvigheia Velforening

## **1. FORMÅL / VIRKEOMRÅDE**

Ausvigheia Velforening er stiftet 28.februar 1996 av beboere i Ausvigheia boligområde i Søgne kommune. Velforeningen skal ivareta beboernes / medlemmenes interesser vis av vis det offentlige.

Velforeningen avgir på beboernes vegne uttalelser i saker av interesse for beboerne. Dog har selvsagt den enkelte beboer anledning til å avgi uttalelser på egne vegne.

Velforeningen skal ha drift og vedlikehold av de fellesanlegg som opparbeides internt i feltet, i den grad dette ikke overtas av det offentlige.

Velforeningen arbeider også for å få til fellestiltak av forskjellig type i området, og arbeider med tiltak som kan sikre et godt bomiljø på alle måter.

Velforeningen skal også ha drift og vedlikehold av parkeringsplass, bade plass og fastlandsbryggene, herav gjestebrygge.

## **2. MEDLEMMER OG MEDLEMSKAP**

Alle eiere av boenheter - 127 boenheter - er forpliktet til å være medlem av Velforeningen. Velforeningen inkluderer alle adresser i Ausvigheia, Havåsen 2-10 og Ausviga 50.

**Med boenhet forstås: leilighet, rekkehus, enebolig. Ikke utleieleilighet/hybel i egen boenhet. Som eier av boenhet regnes også eiere av aksjer og andeler i boenhet.**

**Det er eier av boenhet sitt ansvar å melde inn minimum EN virksom e-post til styrets gjeldende E-post.**

## **3. STYRET, UNDERKOMITEER OSV.**

Velforeningens drift ledes av et styre på 5 medlemmer, valgt av årsmøtet, jfr. nedenfor i pkt. 4. Styret skal bestå av: leder, nestleder, sekretær, og styremedlemmer. Regnskapsfører er ikke medlem av styret, men kan kalles inn om nødvendig.

Nestleder kan være sekretær eller annet styremedlem.

Varamedlemmene trer inn i styret hvis ett av styrets medlemmer trekker seg eller ikke kan møte over en lengre tidsperiode.

Styret er beslutningsdyktig når 4 medlemmer av styret er til stede.

Styret forplikter Velforeningen å holde økonomien innenfor grensene for den vedtatte kontingent, og den økonomi Velforeningen har til rådighet.

Styremøter skal innkalles med minst 1 ukes skriftlig varsel. Alle vedtak avgjøres med vanlig stemmeovervekt.

Styrets arbeid er vederlagsfritt.

Styrets medlemmer har rett til å få dekket sine dokumenterte kostnader.



Styret sørger for å føre et alminnelig forsvarlig regnskap, som skal godkjennes av årsmøtet. Regnskapet skal være ferdig innen 14 dager før årsmøtet, og skal sendes ut til medlemmene med innkallelsen til årsmøtet.

I den grad årsmøtet finner det naturlig, kan det vedta å oppnevne underkomiteer / arbeidsutvalg for spesielle deler av foreningens arbeid, eller for spesielle tidsbegrensede prosjekter som måtte være aktuelle. Likeledes har styret gjennom året anledning å oppnevne slike underutvalg

#### **4. ÅRSMØTE**

Ordinært årsmøte skal avholdes innen 1.4. i året etter regnskapsårets utgang. Innkalling til årsmøte skal skje ved skriftlig varsel, til den e-postadresse boenhet har registrert, til alle medlemmene senest 14 dager før årsmøte avholdes. I tillegg skal styret sørge for oppslag om årsmøte på naturlige steder i området.

Det skal med innkallingen følge: saksliste for årsmøte, revidert regnskap, forslag fra styret og det skal fremgå at forslag fra medlemmer skal være styret i hende 1 uke før årsmøte. Ved henvendelse til foreningens styre vil da det enkelte medlem kunne få opplysninger om hvilke ytterligere saker som måtte være meldt innfor årsmøte i tillegg til styrets.

Følgende saksliste skal benyttes på årsmøtet:

##### 1. Åpning

2. Godkjennelse av innkalling og saksliste.
3. a) Valg av møteleder, møtesekretær og 2 protokollunderskrivere

b) Leder beskriver overfor protokollunderskrivere om hvor viktig det er at protokollen gjenspeiler de faktiske forhold under møtet, og at protokollen er riktig.

4. Godkjennelse av årsberetning
5. Godkjennelse av revidert årsregnskap
6. Godkjennelse av budsjettforslag
7. Innkommende - og styrets forslag

##### 9. Avslutning av årsmøtet

Alle avgjørelser avgjøres med alminnelig stemmeflertall, hvor hver boenhet har 1 stemme, Det kan stemmes med fullmektig, dog slik at ingen kan avgi stemme for mer enn 5 boenheter. Fullmakter til å representere og stemme skal være skriftlige, og skal forevises på anmodning fra årsmøtet.

**Om protokoll: Av protokoll må det framgå hva saken gjelder. Hver sak refereres med vedtak og stemmegivning. Protokollen skal gjenspeile de faktiske forhold under årsmøte og være fyllestgjørende. De som underskriver protokollen, godkjenner den ved signatur. Vedtatt budsjett sendes ut med protokollen.**

Årsmøtet vedtar kontingenten for det enkelte år. Kontingenten skal dekke de alminnelige driftsutgifter for å dekke de formål som velforeningen skal forfølge, jfr. ovenfor i pkt. 1.

Valg av styre (5), varamedlemmer (2), revisor (2) og valgkomite (3) skal avholdes på årsmøtet.

- Leder er på valg hvert år (1 år) og velges for lederfunksjonen, på årsmøtet.
- Styremedlemmene (4) er på valg annethvert år (2 år). Det vil være 2 medlemmer som hvert år velges slik at kontinuiteten i styret er intakt.

2 varamedlemmer velges hvert år (1 år)

- 1 revisor velges annet hvert år (2 år)
- 3 medlemmer av valgkomiteen velges hvert år (1 år)

- Leder for Sameiet Ausvigheia Småbåtlag og leder for Sjøbulaget kan bli innkalt til styremøte når det er behov for dette.

Leder kaller inn til første styremøte der styret konstituerer seg.

Ekstraordinært årsmøte kan kreves av minst 2 styremedlemmer eller av minst 10 % av medlemstallet til enhver tid. Krav må fremsettes skriftlig til styrets leder, som plikter å innkalle til Ekstraordinært årsmøte innen 1 uke etter han mottar kravet. Innkallingsfrist er som for vanlig årsmøte med angivelse av den konkrete sak. Det velges møteleder, møtesekretær og 2 som underskriver protokollen. Like avstemningsregler som for ordinært årsmøte.

## **5. KONTINGENT**

Som nevnt ovenfor i pkt. 4 vedtar årsmøtet størrelsen på kontingenten for det enkelte år. Kontingenten skal dekke velforeningens antatte utgifter til de arbeidsoppgaver som velforeningen skal dekke i samsvar med vedtektene.

Kontingenten forfaller til betaling senest 1 måned etter girutgivelse. Velforeningens medlemmer forplikter seg til å dekke renter ved forsinket betaling med den til enhver tid gjeldende morarente og alle utgifter ved ekstra innkreving av kontingenten, dersom denne ikke innbetales frivillig. Hver boenhet (jfr.pkt.2), er forpliktet til å betale en kontingent pr. år. til Ausvigheia Velforening.

## **6. Sameiet Ausvigheia Småbåthavn**

De som har båtplass i Ausvigheia småbåthavn forplikter seg til å være medlem av Sameiet Ausvigheia Småbåthavn og Ausvigheia Vel.

Sameiet har eget årsmøte og rapporteringsplikt til Ausvigheia Vel. De har egne Vedtekter.

Under enhver omstendighet skal det sørges for at det føres eget regnskap for Sameiet Ausvigheia Småbåthavn, slik at eierne av disse ikke belaster medlemmer av velforeningen som ikke er eiere av båtplass med utgifter tilknyttet havnens flytende anlegg. Fastlands bryggene og badeplass er Velforeningens anliggende.

## **7. Ausvigheia Sjøbodlag**

De som har boder i Ausvigheia havneanlegg forplikter seg til å være medlem av Ausvigheia Sjøbodlag og Ausvigheia Vel.

Ausvigheia Sjøbulag har eget årsmøte og rapporteringsplikt til Ausvigheia Vel. De har egne Vedtekter. Under enhver omstendighet skal det sørges for at det føres eget regnskap for Ausvigheia Sjøbulag, slik at eierne av disse ikke belaster medlemmer av velforeningen som ikke er eiere av boder med utgifter tilknyttet disse.

## **8. SALG AV BOENHET I AUSVIGHEIA Diverse**

Selger skal sørge for at nye eiere av boenheter får kopi av gjeldende vedtekter sammen med kjøpekontrakt, hvor kjøperen forplikter seg til medlemskap i Velforeningen og registrering av e-post (jfr.pkt.2).

For endring av vedtektene kreves 2/3 flertall blant de fremmøtte på årsmøtet som totalt må representere minst 1/3 av medlemstallet på tidspunktet. Søgne, den 28. februar 1996


1. revisjon, årsmøtet den 27. februar 1997

2. revisjon, årsmøte 2002, den 24. februar 2003
3. revisjon, årsmøte 2003, den 1. mars 2004

4. revisjon årsmøte 2005, den 21. mars 2006
5. revisjon årsmøte 2015, den 14. mars 2016
6. revisjon årsmøte 2021, den 30. mars 2022

**Signatur**

**Styreleder**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. H. H.', with a long horizontal stroke extending to the right.





## Årsberetning Velforening for 2023

**Leder:** Dan Bay-Johansen

**Nestleder:** Kirsti Adolfsen

**Styremedlemmer:** William Daland, Natalie Marie Holte, Gry Egge.

**Varamedlemmer:** Asle Jeffers.

**Regnskap:** DUO Plus Regnskap.

**Revisor:** Bård Korsmo og Cathrine Langenes

**Valgkomité:** Styret

**Styremøter:** Vi har hatt 6 ordinære styremøter i 2023, i tillegg har vi hatt ekstra møter med båt- og bulaget gjennom høsten.

### **Dugnad:**

Årets første dugnad bestod av rydding av kratt og kvist over hele Ausvigheia, vi bestilte inn 2 stk containere for hageavfall, disse var stufulle. Det ble også ryddet godt nede i havna og ved lekeplassene. Badebøyer ble plassert ut. Det ble gjort et forsøk på å få malt postkassestativer, dette ble ingen umiddelbar suksess så den tråden må vi ta opp igjen.

### **Økonomi:**

I 2023 ble det brukt en betydelig sum på fellesbrygga. Vi har gjennom året brukt penger på diverse nødvendig vedlikeholds artikler, forbruksmateriell osv.

Vi fikk 100.000 av Kristiansand Kommune for oppgradering av lekeplassene, dette rakk vi dessverre ikke montere i 2023, men dette er nå 95% ferdig. I april 2024 hadde vi ca 140.000 utestående kontingenter, vi er usikre på årsaken til dette, men vil bli flinkere på å informere når denne sendes ut. Uansett, mye jobb å purre på dette.

**Styret foreslår at årsmøtet forhåndsgodkjenner en sum for bruk på uplanlagte behov, mindre oppgraderinger etc. 50.000 for eksempel?**

### **Informasjon:**

- Maren Sellevold fortjener en oppmerksomhet for arbeidet hun har lagt ned ifm oppgradering av lekeplassene. Uten henne hadde vi nok ikke kommet i mål.
- Telenor oppgraderer eksisterende mast til 5G. Leieavtale fortsetter inntil videre.
- Lys og oppgradering av trapp i snarvei har dessverre blitt nedprioritert i 2023. Vi håper å få sett på dette i løpet av 2024 – det sjekkes om vi kan få kommunen til å bidra?
- Fellesbrygga har fått seg et kjempeløft, meget pent utført arbeid av Sjøfrakt. Det ble meldt ifra om at de nye badestigene var noe korte. En av de gamle stigene ble reparert og montert ytterst på brygga for helårsbaderne.
- Båtlaget har informert Velforeningen om at de vil å løsrive seg og ønsker

derfor helt egen økonomi og kommer fra nå av til å kreve inn kontingenten selv.

- Sjøbulaget er pr i dag litt svevende, eierne er ikke enige om organisasjonsform og hva som faktisk gjelder pr i dag. I regi av Vellet er hele Sjøbulagets historikk gått igjennom i 2023 da det dukket opp en del uklarheter rundt eierskap til både buer, brygge og tomt. Vellet håper dette blir oppklart og formalisert 1. januar 2024.

- Kontingenten, styret ønsker at denne holdes på samme nivå dersom vi skal forfølge saken vedr velbua. Vi har også andre investeringsbehov/oppgraderingsmuligheter vi ønsker å forfølge i årene som kommer.

- St.Hans bål blir ikke prioritert i fremtiden, det er ofte bålforbud rundt den tiden og det blir derfor liggende – i tillegg kastes det ekstra søppel på og rundt bålet.

## VEDTEKTER

### SAMEIET AUSVIGHEIA SJØBULAG

1. Sameiet Ausvigheia Sjøbulag er et ideelt sameie i eiendommen gnr. 30 bnr. 170 i Søgne med tilhørende/påstående anlegg i form av sjøbuer og fellesanlegg som er etablert på eiendommen.
2. Sameiet består av 35 sameieparter hvorav 34 har 1 sjøbu hver og Ausvigheia Velforening som eier bryggeanlegget på eiendommen. Antall sameieparter kan endres dersom det bygges ytterligere sjøbuer på eiendommen.

Styret for sameiet fører liste over sameiepartene.

3. Sameieparter skal være i personlig eie. Styret kan i særlige tilfeller godkjenne at sameiepart erverves eller leies av upersonlig deltaker (AS eller liknende) når dette knyttes til eierskap av boligeiendom i området.
4. Sameiepart kan kun overdras til ny eier som er medlem av Ausvigheia Vel.

Ved eierskifte av sameiepart skal styret ha skriftlig melding om dette. Styret skal så gi skriftlig bekreftelse både overfor tidligere og ny eier at overdragelsen er registrert.

Ved overdragelse av sameiepart er ny eier solidarisk ansvarlig med tidligere eier for eventuell utestående årsavgift og eventuelle andre økonomiske forpliktelser som tidligere eier har overfor sameiet pr. tidspunkt for melding om overdragelsen.

Øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av sameiepart.

5. Utleie av sjøbu tilknyttet sameiepart er kun tillatt til beboer innenfor området for Ausvigheia Vel. Styret skal ha skriftlig melding når leieforholdet starter og når det opphører. Ved utleie er det sameieren som er ansvarlig overfor sameiet vedr. årsavgift m.m., og han er også ansvarlig for leietakers bruk av sjøbua og leietakers opptreden overfor sameiet og øvrige sameiere.
6. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin sjøbu og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Rettkopi bekreftet  
*Ante*  
Advokatfirmaet  
Kjær & Co



Det felles bryggeanlegg er åpnet for alle beboere innenfor velforeningens område og etter velforeningens bestemmelse.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7. Den enkelte sameier skal holde sin egen sjøbu forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt det indre vedlikehold av den enkelte sjøbu, samt vedlikehold av dører og vinduer, besørages og bekostes av den enkelte sameier.

Ausvigheia Velforening plikter å holde bryggeanlegget ved like.

8. Det ytre vedlikehold av bygningene og tomteområdet for øvrig besørages og bekostes som fellesutgift av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold m.v. Velforeningen deltar ikke i ytre vedlikehold av bygningene med mindre velforeningen selv blir eier av sjøbu(er), jfr. pkt 16.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

9. Til dekning av fellesutgifter til drift, vedlikehold og lignende, skal sameierne betale en årlig avgift som fastsettes likt for alle sjøbuene uavhengig av forskjeller i størrelse på de enkelte sjøbuer. Den årlige avgift fastsettes på årsmøtet. Styret fastsetter frist for betaling.

Sameierne plikter å delta i dugnader og lignende etter vedtak fra styret. Styret skal fastsette et vederlag som den uteblivende må betale til sameiet.

10. Dersom sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, enten ved betalingsunlatelse, brudd på ordensregler, bruk av sjøbu og fellesanlegg i strid med forutsetningene eller ved at sameieren setter seg utover vedtekter eller vedtak truffet av styret eller årsmøtet eller opptrer på en måte som er til vesentlig ulempe for andre sameiere, kan styret pålegge vedkommende en dagmulkt som fastsettes etter styrets skjønn i hvert enkelt tilfelle, og som kan løpe inntil forholdet blir ordnet opp i.

Ved svært alvorlige pliktbrudd eller ved gjentatte vesentlige pliktbrudd hvor det tidligere er gitt reaksjon i form av advarsel og/eller dagmulkt, kan styret beslutte innløsning av den aktuelle sameiepart til godtgjørelse som fastsettes ved takst.

11. Sameiet skal holde et årsmøte (generalforsamling) som avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Innkalling skjer med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Alt kopi bekreftes  
Advokatfirmaet  
Kjær & Co DA

På det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- a. Styrets årsberetning.
- b. Regnskap.
- c. Styrets forslag til budsjett.
- d. Fastsettelse av årlig kontingent.
- e. Valg av styre.
- f. Innkomne forslag.
- g. Andre saker som er oppført på dagsorden.

12. På årsmøtet har hver sameiepart én stemme. Sameiere kan møte og avgi stemme ved fullmektig.

Med mindre annet er bestemt i vedtektene fattes beslutning med simpelt flertall av de stemmer som avgis på årsmøtet. Ved stemmelikhet teller møteleders stemme dobbelt.

Ekstraordinær generalforsamling kalles sammen etter beslutning av styret eller når minst 20 % av sameierne forlanger det. Denne må avholdes senest én måned etter at styret har mottatt krav om ekstraordinær generalforsamling. På ekstraordinær generalforsamling behandles kun de saker som er angitt på innkallingen.

13. Sameiet ledes av et styre som består av 3 personer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer til styret. Styrets leder velges på årsmøtet. Styret fordeler for øvrig arbeidsoppgavene seg imellom.

Styremedlemmene velges for to år av gangen.

Styremedlem kan trekke seg fra vervet i funksjonstiden dersom tyngende grunner gjør dette rimelig. Styrevervet bortfaller dersom vedkommendes sameiepart overdras. I så fall trer én av de valgte varamedlemmene inn i styret for gjenværende funksjonstid.

Styret avgjør alle saker som ikke må behandles av årsmøtet. Det føres protokoll for styremøtene.

Styret fører protokoll over sameiepartene og holder oversikt over overdragelser og leieforhold.

14. Sameiet tegnes av styret i fellesskap.

15. Opptak av lån, iverksetting av investeringer og lignende utover vanlig vedlikehold, samt endring av vedtektene, krever 2/3 flertall på årsmøtet, samtidig som minst halvparten av sameiepartene være representert.

Flitt kopi bekreftes  
*[Handwritten signature]*  
Advokatfirmaet  
Kjær & Co DA

Forslag om oppløsning av sameiet behandles av generalforsamlingen. Sameiet kan ikke oppløses dersom minst 4 sameieparter stemmer i mot. Dersom sameiet blir oppløst, skal sameiets midler fordeles likt på sameierne med sjøbuer, mens bryggeanlegget fortsatt skal tilhøre Ausvigheia Vel. Sameielovens § 15 gjelder ikke.

16. Ausvigheia AS og/eller Ausvigheia Vel har rett til å oppføre 10 nye sjøbuer og 2 fellesboder på sameiets eiendom slik dette er fastsatt i vedtak 26.02.2014 fra Søgne kommune.

Så snart de 10 nye sjøbuene er ferdig oppført går de inn som nye sameiere i sameiet slik at sameiet utvides tilsvarende.

Fellesbodene skal tilhøre Ausvigheia Vel som ved utbygging av disse trer inn med 1 sameiepart for hver fellesbu slik at sameiet utvides tilsvarende.

Mindre justeringer m.h.t. størrelse, plassering og utforming av de nye bygningene er tillatt.

I henhold til avtale tinglyst 5. februar 2014 har Sameiet Ausvigheia Småbåthavn rett til landfeste for flytebryggeanlegg på eiendommen gnr 30, bnr 170. Dette er en varig rett som er knyttet til del av fellesarealet. Avtalen med kart følger som vedlegg til disse vedtekter.

17. Oppstår det tvist mellom sameiet og en sameier eller mellom sameiere innbyrdes angående forståelse av disse vedtekter, eller om forhold som vedr. sameiet og sameierenes forhold til dette, eller om tvister mellom sameiere innen rammen av sameiets virksomhet, avgjøres tvisten ved voldgift i henhold til voldgiftslovens regler.
18. Bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr 6 gjelder i den utstrekning lovens bestemmelser ikke er fraveket i vedtektene.

Vedtatt på sameiermøte den 13. oktober 2014.

Heitt kopi bekræftes  
hukk  
Advokatfirmaet  
Ves & Co DA



## SAMEIERMØTE

### SAMEIET AUSVIGHEIA SJØBULAG

Den 13. oktober 2014 ble det holdt sameiermøte i Sameiet Ausvigheia Sjøbulag.

Til stede: Styret i Ausvigheia AS representert ved Gerhard Andre Aamodt, Øystein Bosdal Andreassen, Grete Bjørnstad Johannessen, Per Christian Andersen, Ketil Hauge og Terje Rogstad

1. Ausvigheia AS har besluttet å selge ideelle sameieparter i eiendommen gnr 30 bnr 170 i Søgne til de som fra før har rettigheter til/eier sjøboder som står på eiendommen. Dette innebærer at det oppstår et tingsrettslig sameie i eiendommen. Dette betegnes Sameiet Ausvigheia Sjøbulag.

Sameiet består av 35 sameieparter.

Overdragelse av sameiepartene i eiendommen skjer på betingelser som fastsettes som vedtekter for sameiet.

2. Forslag til vedtekter for Sameiet Ausvigheia Sjøbulag ble vedtatt som sameiets vedtekter. Vedtektene følger som vedlegg til protokollen for sameiermøtet.
3. Valg av styre:

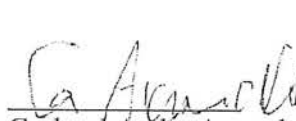
Til styre for sameiet ble valgt:

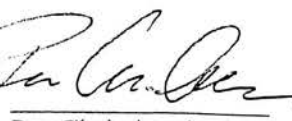
Hannu Koivunen	Styrets leder
Per Christian Andersen	Styremedlem
Jørgen Benestad-Johansen	Styremedlem
Yngvar Aamodt	Styremedlem

Ytterligere forelå ikke til behandling.

Søgne, 13. oktober 2014

  
Terje Rogstad

  
Gerhard Andre Aamodt

  
Per Christian Andersen

  
Øystein Bosdal Andreassen

  
Grete Bjørnstad Johannessen

  
Ketil Hauge

Rett kopj. bekreftes  
  
Advokatfirmaet  
Kjær & Co DA

## **VEDTEKTER**

### **SAMEIET AUSVIGHEIA SMÅBÅTHAVN**

1. Sameiet Ausvigheia Småbåthavn har som formål å eie og drive småbåthavnanlegg som er etablert på eiendommen gnr. 430 bnr. 170 i Søgne.

2. Sameiet består av 93 sameieparter som hver har 1 båt plass i småbåthavna. Antall sameieparter kan endres dersom småbåthavna utvides til å omfatte flere båt plasser.

Styret for sameiet fører liste over sameiepartene.

3. Sameieparter skal være i personlig eie. Styret kan i særlige tilfeller godkjenne at sameiepart eies av upersonlig deltaker (AS eller lignende) når dette knyttes til eierskap til boligeiendom i området. Sameiepart kan kun overdras til ny eier som er medlem av Ausvigheia Vel.

Ved eierskifte av sameiepart skal styret ha skriftlig melding om dette. Styret skal så gi skriftlig bekreftelse både overfor tidligere og ny eier at overdragelsen er registrert.

Ved overdragelse av sameiepart er ny eier solidarisk ansvarlig med tidligere eier for eventuell utestående årsavgift og eventuelle andre økonomiske forpliktelser som tidligere eier har overfor sameiet pr. tidspunkt for melding om overdragelsen. Øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av sameiepart.

4. Utleie av båt plass tilknyttet sameiepart er kun tillatt til beboer innenfor området for Ausvigheia Vel. Styret skal ha skriftlig melding når leieforholdet starter og når det opphører. Ved utleie er det sameieren som er ansvarlig overfor sameiet vedr. årsavgift m.m., og han er også ansvarlig for leietakers bruk av båt plassen og leietakers opptreden overfor sameiet og øvrige sameiere.

5. Til dekning av utgifter til drift, vedlikehold og lignende, skal sameierne betale en årlig avgift som fastsettes i forhold til størrelsen på den båt plass som den enkelte part representerer. Den årlige avgift fastsettes på årsmøtet. Styret fastsetter frist for betaling. Sameierne plikter å delta i dugnader, vaktordning og lignende etter vedtak fra styret. Styret skal fastsette et vederlag som den uteblivende må betale til sameiet.

6. Dersom sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, enten ved betalingsunnlattelse, brudd på ordensregler, bruk av båt plass i strid med forutsetningene eller ved at sameieren setter seg utover vedtekter eller vedtak truffet av styret eller årsmøtet eller opptrer på en måte som er til vesentlig ulempe for andre sameiere, kan styret pålegge vedkommende en dagmulkt som fastsettes etter styrets skjønn i hvert enkelt tilfelle, og som kan løpe inntil forholdet blir ordnet opp i.

Ved svært alvorlige pliktbrudd eller ved gjentatte vesentlige pliktbrudd hvor det tidligere er gitt reaksjon i form av advarsel og/eller dagmulkt, kan styret beslutte innløsning av den aktuelle sameiepart til godtgjørelse som fastsettes ved takst.

7. Styret kan beslutte omfordeling av båtplasser når dette anses nødvendig for drift eller hensiktsmessig bruk. Dette innebærer mulig flytting fra en flytebrygge til en annen, flytting av hele eller deler av flytebrygger og endringer som er nødvendig for å tilrettelegge for mest mulig hensiktsmessig drift og forvaltning av småbåthavna og evt. ved at man kan besørge utvidelse av småbåthavna.

8. Sameiet skal holde et årsmøte (generalforsamling) som avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Innkalling skjer med minst 14 dagers skriftlig varsel. På det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- a) Styrets årsberetning.
- b) Regnskap.
- c) Styrets forslag til budsjett.
- d) Fastsettelse av årlig kontingent.
- e) Valg av styre.
- f) Innkomne forslag.
- g) Andre saker som er oppført på dagsorden.

På årsmøtet har hver sameiepart en stemme. Sameiere kan møte og avgi stemme ved fullmektig.

Med mindre annet er bestemt i vedtektene fattes beslutning med simpelt flertall av de stemmer som avgis på årsmøtet. Ved stemmelikhet teller møteleders stemme dobbelt.

Ekstraordinær generalforsamling kalles sammen etter beslutning av styret eller når minst 20 % av sameierne forlanger det. Denne må avholdes senest en måned etter at styret har mottatt krav om ekstraordinær generalforsamling. På ekstraordinær generalforsamling behandles kun de saker som er angitt på innkallingen.

9. Årsmøtet kan beslutte utvidelse av bryggeanlegget/småbåthavna med økning av antall sameieparter som tilsvarer økning i antall båtplasser.

10. Sameiet ledes av et styre som består av 3 til 5 personer. I tillegg kan det velges inntil 2 varamedlemmer til styret. Styret velger selv sin leder og fordeler for øvrig arbeidsoppgavene seg i mellom.

Styremedlemmene velges for to år av gangen.

Styremedlem kan trekke seg fra vervet i funksjonstiden dersom tyngende grunner gjør dette rimelig. Styrevervet bortfaller dersom vedkommendes sameiepart overdras. I så fall trer en av de valgte varamedlemmene inn i styret for gjenværende funksjonstid.

Styret avgjør alle saker som ikke må behandles av årsmøtet. Det føres protokoll for styremøtene.

Styret fører protokoll over sameiepartene og holder oversikt over overdragelser og leieforhold.



11. Sameiet tegnes av styrets i felleskap.

12. Opptak av lån, iverksetting av investeringer og lignende utover vanlig vedlikehold, samt endring av vedtektene, krever 2/3 flertall på generalforsamlingen, samtidig som minst halvparten av sameiepartene være representert.

Forslag om oppløsning av sameiet behandles av generalforsamlingen. Sameiet kan ikke oppløses dersom minst 7 sameieparter stemmer i mot. Dersom sameiet blir oppløst, skal sameiets midler fordeles på sameierne i forhold til størrelsen på den enkeltes båtplass. Sameielovens§ 15 gjelder ikke.

13. Oppstår det tvist mellom sameiet og en sameier eller mellom sameiere innbyrdes angående forståelse av disse vedtekter, eller om forhold som vedr. sameiet og sameierenes forhold til dette, eller om tvister mellom sameiere innen rammen av sameiets virksomhet, avgjøres tvisten ved voldgift i henhold til voldgiftslovens regler. Voldgiftsretten settes i Kristiansand.

14. Bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr 6 gjelder i den utstrekning lovens bestemmelser ikke er fraveket i vedtektene.

Vedtatt på stiftelsesmøte den 28.10.2013.

Revidert årsmøte, 17.04.2024.

# REGLEMENT FOR SAMEIET AUSVIGHEIA SMÅBÅTHAVN.

## **Kapittel 1. Administrative forhold / generelt.**

### **§1-1 Gyldighet.**

Dette reglement gjelder for bryggeanlegget i Ausvigheia.  
Med bryggeanlegg menes flytende installasjoner og gangveier til flytebrygger.  
Felles opplagsplass regnes som en del av bryggeanlegget.

### **§ 1-2 Formål**

Dette reglement er skrevet i den hensikt at bryggeanlegget skal fungere godt for alle som har båt plass i havna.  
Samtidig skal småbåthavna være et positivt bidrag til miljøet i hele området og være et sted hvor alle kan trives og ferdes trygt.

### **§ 1-3 Havnemyndighet.**

Det er Styret i sameiet Ausvigheia småbåthavn (heretter kalt Bryggesameiet) på vegne av årsmøtets bestemmelser som treffer avgjørelser i h.t. dette reglement.

### **§ 1-4 Styret i Sameiet Ausvigheia Småbåthavn.**

Styret i Bryggesameiet velges i eget årsmøte.  
Bestående av 3 til 5 personer som velges for 2 år av gangen. Styret velger sin leder og fordeler oppgavene seg i mellom. Der bør velges 2 varamedlemmer som kan tre til om noen av styrets medlemmer unntas møteplikt av grunner spesifisert av vedtektene.

## **Kapittel 2. Erverv og bortfall av båt plass m.v.**

### **§ 2-1 Rett til båt plass.**

Se vedtektene for sameiet Ausvigheia småbåthavn.

### **§ 2-2 Registrering og endring av opplysninger.**

Vedtektene for sameiet Ausvigheia småbåthavn beskriver medlemmenes plikter til å informere styret ved overdragelser til ny eier og ved utleie.

## **Kapittel 3. Ordensregler.**

### **§ 3-1 Adgang til havneområdet.**

Det er kun medlemmer av Sameiet som har adgang til bryggeanlegget.

Enhver som benytter eller ferdes i havneområdet skal rette seg etter bestemmelsene i dette kapittel og anvisninger gitt med hjemmel i det.  
Bryggeanlegget med tilhørende utstyr skal kun brukes til det det er beregnet for. Alle har ansvar for å påse at dette overholdes.

### **§ 3-2 Orden**

Det skal holdes god orden i havneområdet. Det er forbudt å tømme olje, oljeholdig vann, kjemikalier og annet avfall i havna og havneområdet. Innhold i septiktankanlegg må ikke under noen omstendighet tømmes i sjøen eller i nærheten av havneområdet.

Fiskeredskap, teiner etc. må ikke oppbevares i havneområdet eller strandpromenaden.

**Søppel tas med hjem.** Organisk avfall bør dumpes på dypt vann der det ikke blir til sjenanse for strandleker og annen rekreasjon langs vannkanten.

### **§ 3-3 Manøvrering.**

All manøvrering i havn (innenfor bølgebryter) skal skje med forsiktighet og med sakte fart (max.3 knop), så det ikke oppstår fare eller volder skade, og det skal utvises hensynsfullhet overfor andre som benytter havnen og som bor i nærheten.

### **§ 3-4 Fortøyning**

Båtene skal være forsvarlig fortøyet uten å ligge til hinder for annen trafikk og være tilstrekkelig fendret mot naboer og brygger. Tauverk skal være dimensjonert i forhold til båtens størrelse og tyngde. Alle fortøyingstau skal være fjærende. Båtplassene er i utgangspunktet beregnet på fortøyning av en båt på hver plass. Dersom flere båter skal fortøyes samtidig på plassen er dette kun tillatt når det ikke er til sjenanse for nabobåter eller båttrafikken for øvrig. Fortøyning av båter utenfor uttrigger er ikke tillatt. Sameiet bruker Norske Bryggeprodusenters Forening anbefalinger til fortøyning og båtplassberegning. Det vil si at medlemmene må rette seg etter denne anbefalingen. Strekkavlastere i stål er ikke tillatt.

### **§ 3-5 Merking av fartøy.**

Alle båtplasser skal være merket med eierens husnummer. Båter som leier plass utenfor merkede båtplasser skal merkes med enten husnummer eller registreringsnummer fra småbåtregisteret.

### **§ 3-6 Strøm.**

Bruk av strøm utover vanlig vedlikehold betinger ekstra betaling. Strømforbruk ut over vanlig vedlikehold skal avtales med styret. Slik at godkjent måler kan settes inn og måle forbruket. Gjelder også bruk av strøm til oppvarming vinterstid. Se eget vedtak om vinterlagring

### **§ 3-7 Lensing av båt**

Båten må holdes lens så den ikke synker eller volder skade.

Bryggelaget kan om nødvendig lense båter som er i ferd med å fylles, og heve båter som har sunket. Eierne vil bli krevet for evt. omkostninger

### **§ 3-8 Fjerning av båt**



Båter/fartøy som representerer fare eller betydelig ulempe for annet fartøy eller havneanlegget kan fortøyres for eiers regning og risiko og uten ansvar av noen art for styret i Bryggesameiet.

### **§ 3-9 Støy fra fortøyninger m.v.**

Enhver båteier plikter å forhindre støyende elementer fra strekkavlastninger i stål, tauverk/vaiere som slår mot master m.v. som er til sjenanse for beboere i området.

### **§ 3-10 Opplag**

For tiden ingen opplagsplass så denne må beskrive når vi får tilgang til opplagsplass.

### **§ 3-11 Ansvar**

Uavhengig av egen skyld svarer båteier for de skader hans båt måtte forårsake på havneinstallasjoner, andre båter og båter i opplag.

### **§ 3-12 Dugnad**

Alle medlemmer i Bryggesameiet er pliktig til å delta på dugnader og evt. vaktordning.

### **§ 3-13 Vinterlagring i det flytende anlegget**

- Vinterfortøyning (Ikke vinteropplag) –
- Følgende skal gjelde for opphold i bryggeanlegget i perioden mellom 1.12 og 31.03 hvert år.
- Vinterfortøyning er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret i Ausvigheia småbåthavn.
- Vinterfortøyning gjelder i perioden 1.12 til 31.03.
- Ausvigheia småbåthavn sin fortøyningsanvisning skal følges.
- Det er ikke tillatt å koble seg til strøm uten forhåndsavtale med styret i sameiet.
- Båtens elektriske anlegg og frostsikrings- oppvarmingsmetode skal godkjennes av sameiets styre før strøm kan tilkobles pga. brannfare.
- Strømmåler lånes ut og avleses av begge parter ved start og slutt på vinterfortøyningen eller ved periodiske uttak av strøm ut over normalt forbruk til ladning og vanlig vedlikehold.
- Alle båter som ikke skal ligge i vinterfortøyning må fjernes fra anlegget innen 1.12.
- Avtale om vinterfortøyning må være inngått før 1.12.
- Avgifter betales sammen med annen kontingent.
- Årsmøte vedtar satser for båter som vinterfortøyres og gebyr for de som ikke sikrer plassen sin i vintersesongen.

Vedtak 2013 er for tiden kr. 500.

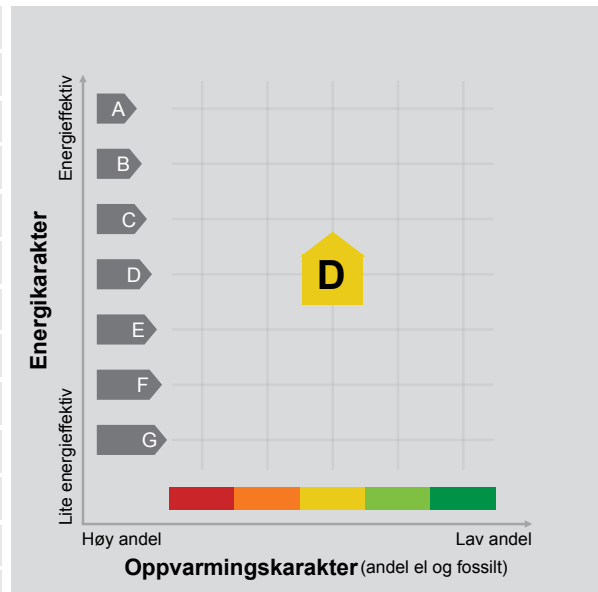
Vedtak 2016 er nå en differensiert gebyrsats i henhold til båt plassbredde.

Vedtak 2016 er for tiden kr 0,-

Reglementet er godkjent av Årsmøte i Ausvigheia småbåthavn 26. mars 2014  
Revidert og godkjent av Årsmøtet i Sameiet Ausvigheia Småbåthavn 14. mars 2016

# ENERGIATTEST

Adresse	Ausvigheia 166
Postnummer	4641
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	430
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19514412
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e8f28330-8657-43f3-ac11-8a65139c9158
Dato	03.07.2024



**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](http://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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1996
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	198
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 05 95](tel:24240595).

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ausvigheia 166  
Postnummer: 4641  
Sted: SØGNE  
Kommune: Kristiansand  
Bolignummer: H0101  
Dato: 03.07.2024 12:42:59  
Energimerkenummer: e8f28330-8657-43f3-ac11-8a65139c9158

Kommunenummer: 4204  
Gårdsnummer: 430  
Bruksnummer: 82  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 19514412

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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. Kjøle- 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 varmelementer 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 11: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 14: 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 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: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Bygningsmessige tiltak**



**Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Ausvigheia 166

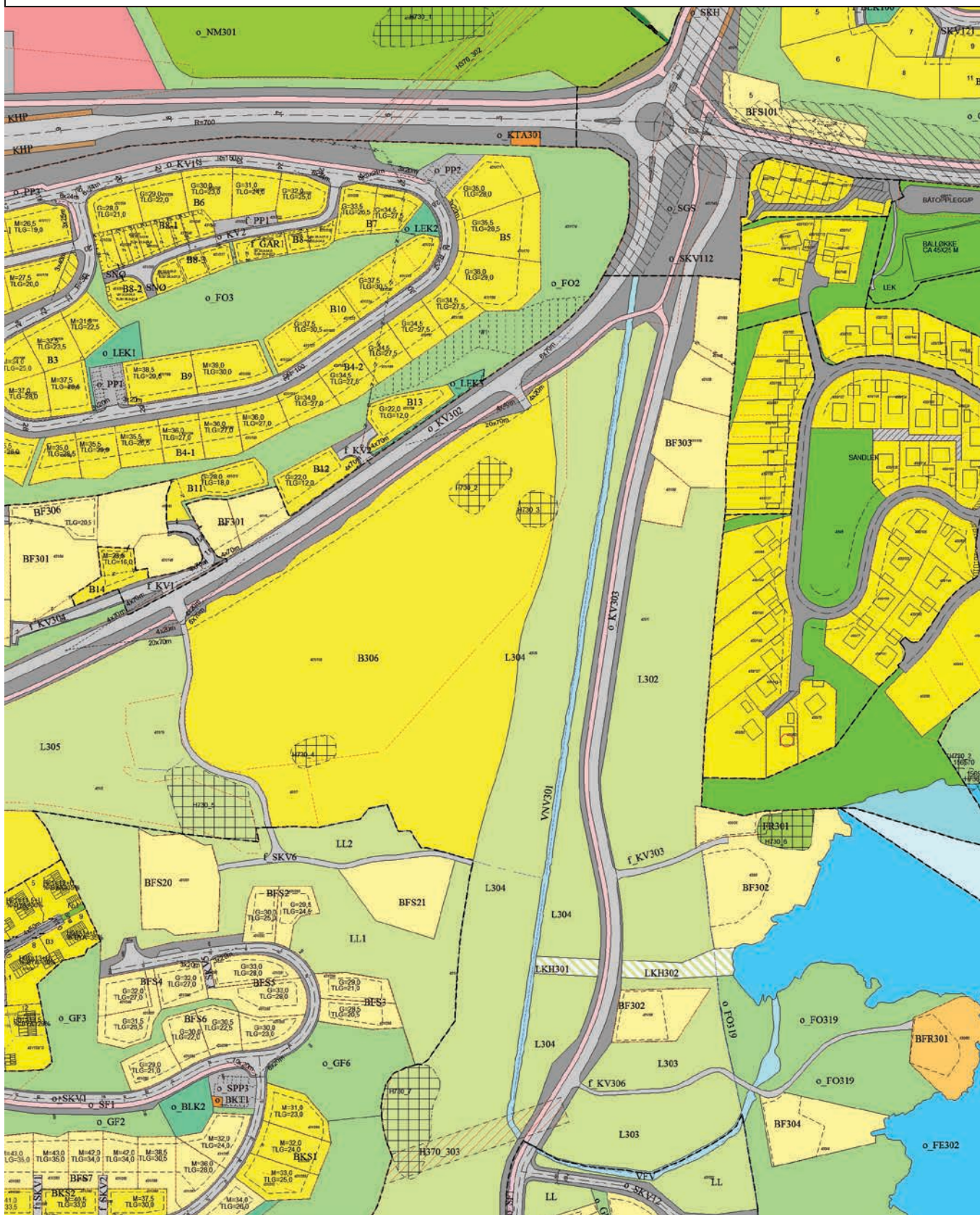
Målestokk: 1:3000

Dato: 02.07.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

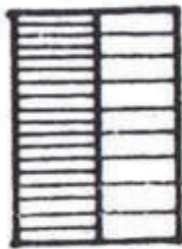








TEGNFORIARING :



BOLIG SOMNIN-  
GÅR I PLAFEN



GRENSE FOR DEL-  
OMRÅDE



TOMTEGRUSE

⑤

TOMTENR  
BRANN SKIE



ANBEFÅLTE HØYDER

Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 m fra  
O.K. golv hovedetasje.

H = C+O.K. GULV HOVEDETASJE

U = C+O.K. GULV UNDERETASJE

D : 02.05.95      M : 1 : 500

R : 11.08.95

R : 28.09.95

R :

R :

R :



## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRSKOG - OFTENES.**

PLAN SIST RETTET 14.06.94.

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i mål 1:1000, og delt inn i feltene: A1, A2, A3 - B1, B2, B3 - C1, C2, C3, C4 - D1, D2, - E - F - H1, H2, I, K og L.

#### § 1.

#### **OMRÅDET ER REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL:**

- Byggeområder for boligformål.
- Byggeområder barnehage/grendehus.
- Trafikkområder, vegger/småbåthavn/båtopplag.
- Friområder, bade/leke/ballplasser.
- spesialområde, kommunalteknisk virksomhet.
- spesialområde frisisiktsone.

#### § 2

I det regulerte området kan det tilsammen bygges 110 boligenheter -enten som frittliggende boliger, konsentrert småhusbebyggelse eller rekkehus.

Utnyttelsen skal være maks 0,30 og regnes som: Samlet bruksareal/tomteareal.

#### § 3,

#### **BESTEMMELSE FOR BYGGEOMRÅDENE:**

Ingen tomt eller byggeområde kan utskilles eller bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen for et naturlig sammenhengende område. Denne planen skal fastsette endelig tomtedeling, bebyggelsenes plassering og ytre dimensjoner m/etasjetall, atkomstforhold, planeringshøyder for den enkelte bolig/tomt, garasjeplassering, terrengbearbeiding, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningens og området bruk.

#### § 4.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

#### § 5.

Bygningsrådet kan tillate hus i 2 etasjer hvor forholdene ligger tilrette for dette.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasjen innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Frittliggende bolighus kan plasseres 2 m fra nabogrensen.

## § 6

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 gr. Bygningsrådet kan fastsette møneretning.

## § 7

Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 30 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasje og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammene av byggeforskriftene.

Der hvor garasjen plasseres ca. vinkelrett på off. veg skal avstanden mellom garasjen og eiendomsgrensen mot vegen være min. 5.0 m slik at det på egen grunn blir plass til en parkeringsplass foran garasjen.

I områder for småhus skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser.

En av disse plassene kan være garasje,

## § 8.

### **OFFENTLIG BYGGEFORMÅL.**

I dette området kan oppføres bygninger for barnehage og grendehus.

## § 9.

### **FRIOMRÅDE.**

Lekeplasser skal være ferdig opparbeides før boligene tas i bruk og det skal være minst. 1 sandlekeplass pr. 20 boliger. Disse skal ha en størrelse på minst 100m<sup>2</sup> og være opparbeidet med sandkasser og annet lekeutstyr og forsvarlig sikret med gjerde før boligene tas i bruk. Lekeplassene skal anlegges på et rimelig plant område.

Badeplassen skal avgrenses og markeres/sikres i sjøen slik som vist på planen.

I friområdet kan opparbeides atkomst til bade -og båt plasser. Adkomstveien opparbeides som gangvei fra kommunal vei og fram til båthavna med asfaltert bredde max 2 m. Veien forutsettes gitt en god terrengtilpasning med minst mulig sprengning.

Veien søkes tilrettelagt for rullestolbrukere. Før opparbeidelse skal traceen godkjennes av teknisk etat.

På badeplassen må opparbeides nødvendige sikringstiltak for barn etter bygningsrådets nærmere vurdering.

## § 10.

### **TRAFIKKOMRÅDE:**

Trafikkområdene skal opparbeides som vist på planen. Vegskråningene i området skal jordkles og gis en tiltalende landskapsmessig behandling.

I frisktsonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens planum.

På plankartet er nødvendige skjæringer og fyllinger for veiene inntegnet. Det forutsettes at skjæringer og fyllinger om nødvendig kan legges innenfor grensene for tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

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

## § 11.

### **SJØBODER/BÅTPLASSER.**

I området avsatt til båtplasser kan det anlegges inntil 70 småbåtplasser fordelt på 3 utstikkere. Før arbeid igangsettes, skal det fremlegges en plan i målestokk 1:500 som i detalj viser hvordan området skal utnyttes.

I tilknytning til båtplasser tillates oppført felles sjøboder for båt/fiskeutstyr.

Bodene skal plasseres så hensynsfullt som mulig i terrenget og gis en tiltalende utforming som i størst mulig grad gjenspeiler den tradisjonelle sjøbodbebyggelsen langs kysten. For at bodene skal tilpasses og underordnes terrenget og av hensynet til landskapsvern skal:

- A Skjæringer skal ikke være synlige fra sjøen.
- B Taktekke skal være av gammel teglstein.
- C Takvinkel 35-40 gr.
- D Små vinduer med gjennomgående sprosser.
- E Hele sjøboden skal rødmales.
- F Bodene skal ha varierende størrelse, bredde og høyde.
- G Fellesbodene skal ha en grunnflate på min. 12m<sup>2</sup> og maks 20m<sup>2</sup>.

Før bygging tillates skal det fremlegges en plan som viser detaljert plasseringen av bodene og skjæring/fylling.

Videre må det utarbeides et fasadeoppriss som viser bodene sett fra sjøen.

Bebyggelsesplanen skal godkjennes av konservator for å ta mest mulig hensyn til 2 registrerte huler i området.

§ 12.

#### **BÅTOPPLAG.**

Området for båtopplag skal til enhver tid holdes i ryddig stand.

Bygningsrådet kan her pålegge eierne tiltak som etter rådets skjønn er nødvendig for at området skal fremtre i ryddig stand.

I forb. med oppbevaring av utstyr m.v. tilates her oppført lagerboder på maks. 20m<sup>2</sup> og ellers etter samme bestemmelser som i § 11.

§ 13.

#### **SPESIALOMRÅDE/KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET.**

På dette området kan det anlegges pumpestasjon.

§ 14.

#### **FELLESBESTEMMELSER:**

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan-og bygningsloven samt bygningsvedtektene for Søgne kommune.

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

10.04.93 ATR.

06.09.93. Revidert i samsvar med merknader fra teknisk etat i Søgne.

VEDTATT AV SØGNE BYGNINGSRÅD DEN 16.11.1993.

RETTET AV SØGNE BYGNINGSRÅD DEN 14.12.1993.

RETTET AV SØGNE BYGNINGSRÅD DEN 14.06.1994.

VEDTATT (EGENGODKJENT) AV SØGNE KOMMUNESTYRE DEN 03.02.94 SAK K-8/94.



ANNE BERIT ANDERSEN.  
ORDFØRER.





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

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



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett 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 oppjøret 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeplerkjede.



Eiendom:

Ausvigheia 166, 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 | **90 02 00 59**

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