

Søvigheia 90



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



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Langenes - Strandeendom i særklasse - svaberg, stort bryggeanlegg - Spektakulær utsikt over Søgne skjærgård

OMRÅDE

ADRESSE

Søvigheia 90, 4643 SØGNE

Prisantydning

kr 25 000 000,-

Omkostninger: **kr 642 500,-**

Totalpris: **kr 25 642 500,-**

Formuesverdi: **kr 139 713,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 419,- per år**

BRA-i: 272 m²

BRA-e: 37 m²

BRA Total: 309 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2020

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1710 m²



Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

900 20 059

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

SØVIGHEIA 90

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 416, bnr. 16, ideell andel 1/1
Gnr. 416, bnr. 32, ideell andel 1/1
Gnr. 416, bnr. 349, ideell andel 1/11, sameietype: realsameie
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 272 m²
BRA - e: 37 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 309 m²
Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 136 m² Teknisk rom, Bad, Kontor, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod

1. etasje

BRA-i: 136 m² Gang, Bad, Soverom, Omklingsrom, Stue/kjøkken, Teknisk rom/grovkjøkken

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 37 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1710 m²

Tomtebeskrivelse

Totalt 1710 kvm fordelt på:
Gnr 416 Bnr 16: 1282 kvm
Gnr 416 Bnr 32: 428 kvm
Gnr 416 Bnr 349 ideell andel 1/11 i realsameie felles vei

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Langenes i Søgne, inn ved Kiwi-butikken. På Langenes finner man dessuten frisør, kirke, skole og barnehager.

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

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

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning. Se kartbeskrivelse på finn.no

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Kjeller

Er det utført arbeid med drenering? Ja. 2020- Oppsamlings kommer og avløp til sjøen etablert som grunnarbeide under bygging.

Innhold

Svært påkostet eiendom med sjøbod og egen strandlinje med storslått bryggeanlegg. Beliggende i Søgne vakre skjærgård. Det er også stor gårdsplass med rikelig antall parkeringsplasser.

Eiendommen ligger idyllisk til i vannkanten med sjøutsikt mot fredfull skjærgårdsideyll.

En fin adkomst med en nydelig hage på sjøsiden. Det er store, solrike uteplasser. Det er svaberg og et svært bra bryggeanlegg.

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

1.etasje: Gang/ entre, stue og kjøkken, soverom med garderobe, bad og innredet vaskerom (ikke godkjent som vaskerom pga våtromsstandard) teknisk rom

U.etasje: Kjellerstue, 2 soverom, kjøkken, bad, bod, teknisk rom og bod innredet som vaskerom ikke godkjent.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Sven Bentsen den 14.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Enebolig over to etasjer og frittliggende garasje fra 2020. Ut fra alder fremstår boligen i hovedsak med normal stand og slitasje. Sjøbod og bryggeanlegg er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig. Mindre endring på baderom og stue i underetasje. Badet er bygd større og det er etablert gang/kontor i hjørne av stuedel. Det tas forbehold om at dagens vaskerom omgjøres til bod/

grovkjøkken eller lignende slik at krav til sluk i rommet utgår. Rapporten er utført og beskrevet som om rommet ikke er et våtrom.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold. Stablemur av stein langs tomten ved garasje uten sikring/rekkverk. Utforming på rekkverk avviker fra krav. Ingen umiddelbare tiltak angitt, men forhold opplyses.

Garasje gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

Garasje har støpt gulv og murte fundamenter. Yttervegger og tak av trekonstruksjoner. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med betongstein. Leddet garasjeport og dør, funksjon ok. Garasje fremstår med normal god stand. Vanlig vedlikehold må uansett forventes.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Det er integrerte hvitevarer i boligen på kjøkken i 1 .etasje og i u.etasje.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen eiendom.

Dobbel garasje. Garasjen er ikke lovlig oppført iht opplysninger fra Kr. sand kommune

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring ASA-49

ENERGI

Oppvarming

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

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 17 419

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kr. 17 419,- pr 2024

Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann, forbruk vann, vannmålergebyr, abonnementsgebyr slamtømming, slamavskiller annet hvert år, tilsynsgebyr private avløpsanlegg. Vanngebyr vil variere iht. forbruk. Se forklaring vedr beløp på eiendomsskatten i pkt under ang. info eiendomsskatt.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 2.985,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på kr. 387,- pr. år 2024 for denne eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at selger skal melde fra til kommune da beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt er et for lavt beløp og samsvarer ikke med dagens eiendomsskatt på tilsvarende boliger. Beløpet som er oppgitt vil bli vesentlig høyere. Kommunen kan rette et utestående krav mot den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommen.

Formuesverdi primær

Kr 139 713

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Det gjøres oppmerksom på at selger skal ta kontakt med Skatteetaten slik at beløpet for formuesverdi samsvarer med dagens satser. Beløpet som er oppgitt vil bli vesentlig høyere. Formuesverdien skal fastsettes av Skatteetaten som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
4204/416/16:

Andel i realsameie:

2021/1475627-1/200 23.11.2021

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 349 IDEELL: 1/11- gjelder felles vei Søvigheia

Heftelser i eiendomsrett:

14.09.1942 - Dokumentnr: 501597 - Bestemmelse om veg

21.05.1957 - Dokumentnr: 501216 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:416 Bnr:38

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

06.02.1960 - Dokumentnr: 603 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1976 - Dokumentnr: 6909 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

19.10.1989 - Dokumentnr: 15999 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:416 Bnr:144
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1993 - Dokumentnr: 234 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata
14.09.1942 - Dokumentnr: 501097 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4204 Gnr:416 Bnr:1

28.12.1956 - Dokumentnr: 503426 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4204 Gnr:416 Bnr:38

19.10.1989 - Dokumentnr: 16000 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4204 Gnr:416 Bnr:144

01.01.2020 - Dokumentnr: 1170938 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:16 Bnr:16

Eiendommen rettigheter

Servitutter:

21.05.1957 - Dokumentnr: 501216 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:416 Bnr:38 (Pålsnesveien 44)
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

15.12.1976 - Dokumentnr: 14747 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:416 Bnr:18 (parsell vest for Søvigheia 86 med båthus på hjemmelshaver
Osmundsen/ Solberg)
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

18.11.2019 - Dokumentnr: 1374188 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:416 Bnr:349 (gjelder felles vei Søvigheia)
Bestemmelse om vedlikehold

Tomt Gnr 416 og Bnr 32 tilleggstomt på vei v/ Søvigheia nr 88)
Heftelser
1955/503320-1/93 08.12.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE

1960/603-1/93 06.02.1960 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/14747-3/93 15.12.1976 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 18
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

1987/20201-3/93 29.12.1987 BESTEMMELSE OM VEG

1993/234-1/93 07.01.1993 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/209200-1/200 10.03.2016 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 315
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 316
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 317
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 318

Eiendommens rettigheter

Servitutter:

1957/501216-2/93 21.05.1957 FORKJØPSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 4204 GNR: 416 BNR: 38 (Pålsnesveien 44)

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.12.2020. Ferdigattesten gjelder for enebolig samt omlegging av vei, slik det er beskrevet i tillatelse av 14.03.2019, saks nr 192/19. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. I u.etasje er det bygget kontor i del av stue og badet er bygget noe større enn på byggetegningene. Innredet vaskerom/ grovkjøkken i 1.etasje er ikke godkjent som våtrom grunnet mangel av sluk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bebyggelse på boligen. På fasade syd er det bygget et takoverbygg som ikke er byggesøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er gitt byggetillatelse den 12.06.1993 til oppføring av sjøbu på d.d gnr 16 og bnr 16. Det ble søkt om kombinert bruk sjøbu/ hytte. Det ble gitt tillatelse til sjøbu og iht tegninger er det i 1.etasje stue, kjøkken og bido. 2.etasje teineloft. 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 foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens bebyggelse på sjøbua. Alle tak ved sjøbua det ble søkt om er bygget. Det innerste taket over terrasse ga kommunen tillatelse til å bygge. Det ytterste taket over terrasse og taket over utegrill er ikke godkjent. Bryggeanlegget ved sjøbua er ikke byggesøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det ble ved søknad til kommunen i hht skriv datert 04.11.1991 søkt om oppføring av garasje som fikk avslag av bygningssjefen. Bygningssjefen skrev da at kommunen ville se positivt på ny søknad om oppføring av garasje på vestsiden av felles adkomstvei nær grensen mot bnr 438 og 3 meter fra nabogrense- ca. der garasjen i dag er oppført. Det foreligger ingen ny søknad og garasjen er derfor ikke lovlig oppført. 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

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen gnr 416 bnr 349- realsameie. Veiretten er tinglyst. Forøvrig kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

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

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Det gjøres oppmerksom på at selger skal melde fra til kommune og skatteetaten da beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt og beregningsgrunnlaget formuesverdi er lavt. Beløpene som er oppgitt i salgsoppgavene for eiendomsskatt og formuesverdi vil bli vesentlig høyere. Kommunen kan rette et utestående krav mot den som til enhver tid er hjemmelshaver til eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen gnr 416 og bnr 349 er en del av realsameie og er ubebygd og egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne egenerklæringen før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 25 000 000

Totalpris

Kr 25 642 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

25 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

625 000,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

626 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
642 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

25 626 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
25 642 500,00 (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.

Budgivning

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at

budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har meglers 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 meglers 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 meglers på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har meglers 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 meglers kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % 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 411 150,00,- inkl. mva.

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

Selger

Osvald Martin Thorkildsen
Ira Therese Stensland Thorkildsen

Oppdragsansvarlig

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

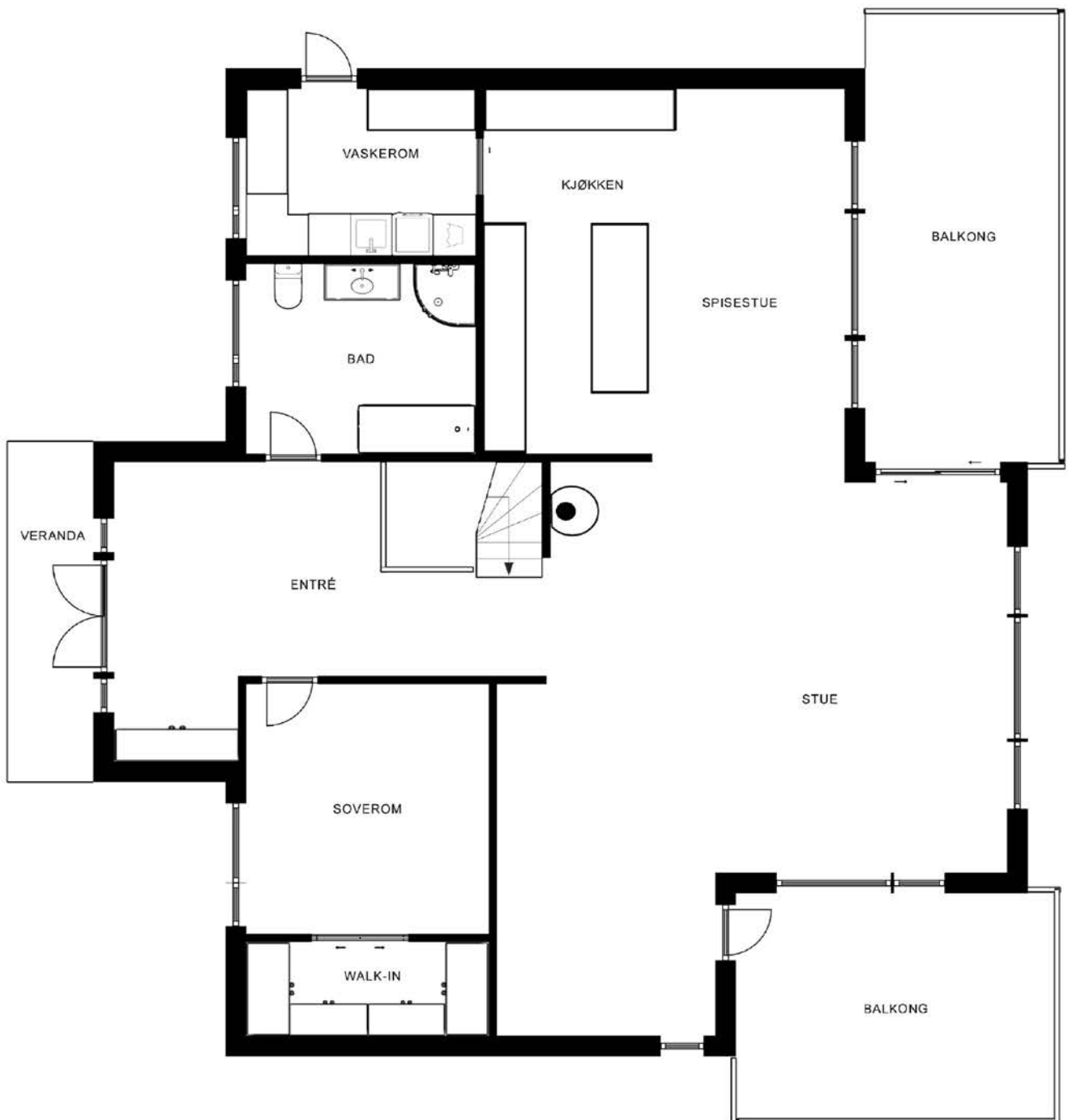
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

27.11.2024



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





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

EFXIT























Grovkjøkken/ teknisk rom. Ikke godkjent vaskerom pga krav til sluk



Grovkjøkken/ teknisk rom. Ikke godkjent vaskerom pga krav til sluk









Søvigheia 90

Nabolaget Langenesbygda - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Svigneset Linje 40E, 42	11 min	0.8 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	10 min	6.2 km
Høllen brygge Linje 92	11 min	6.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	18 min	14.2 km
Kristiansand Kjevik	37 min	

Skoler

Langenes skole (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser	19 min	1.4 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 236 elever, 22 klasser	10 min	6.5 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	15 min	9.4 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	9 min	4.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	19 min	12.3 km

Ladepunkt for el-bil

Øygarden 13. Langenes - Kristiansan...	18 min
--	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

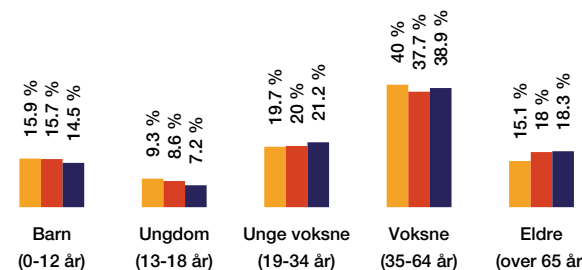
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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


Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år) 61 barn	19 min	1.4 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min	4.1 km
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år) 20 barn	8 min	4.3 km

Dagligvare

Kiwi Langenes Post i butikk, søndagsåpent	11 min	0.8 km
Bunnpris Høllen PostNord	9 min	5.6 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100





Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

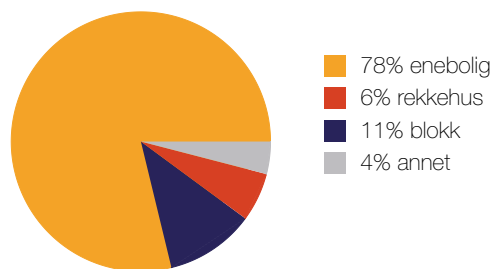
 Kossevigheia 14 min 
Ballspill 1 km

 Langenes stadion 19 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, fri... 1.4 km

 Family Sports Club Søgne 11 min 

 Fresh Fitness Søgne 10 min 

Boligmasse




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

Sitat fra en lokalkjent

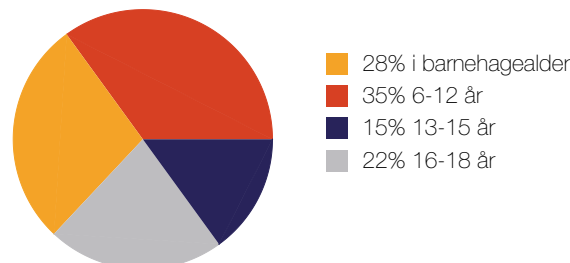


Varer/Tjenester

 Brennåsen senter 16 min 

 Vitusapotek Søgne 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

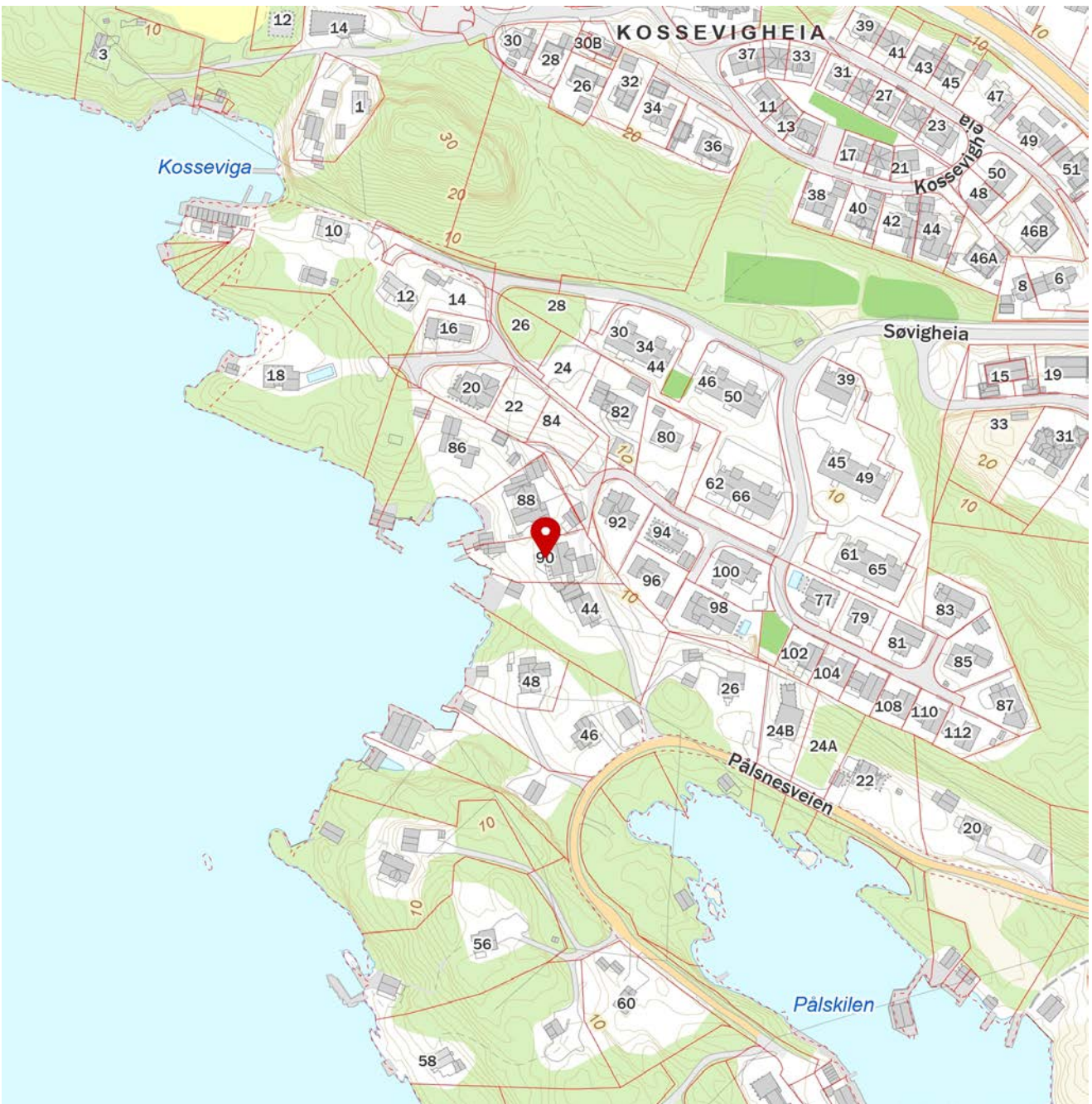
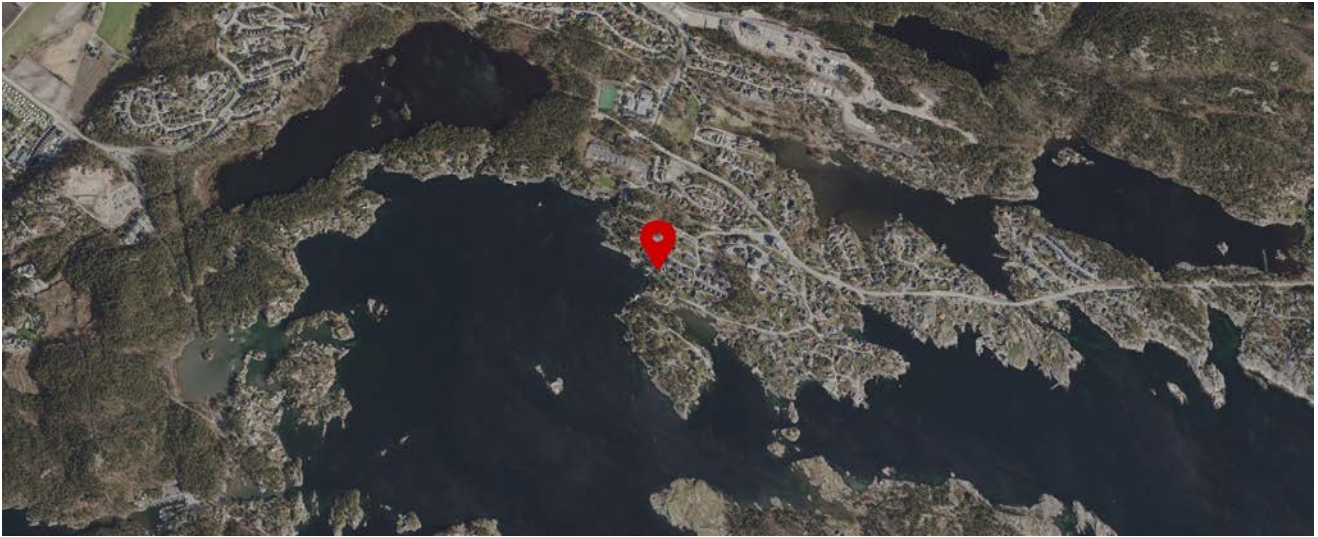
 Langenesbygda

 Søgne

 Norge

Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sormegleren avd. Sogne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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. Hvitvarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitvarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

 Oppvaskmaskin Annet: Integrerte hvitvarer på kjøkken
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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderoomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiener 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, lystoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur

Egenerklæring

Søvigheia 90, 4643 SØGNE

29 Aug 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Søvigheia 90

Postadresse

Søvigheia 90

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?

Oktober 2020

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.

Boligen er et nybygg. Vi har bodd i boligen siden den var ny.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger

Thorkildsen, Osvald Martin

Medselger

Thorkildsen, Ira Therese

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppsamlings kommer og avløp til sjøen etablert som grunnarbeide under bygging.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Repstad

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 93580346

Egenerklærings skjema

Name
Thorkildsen, Ira Therese
Stensland

Date
2024-08-29


Identification

 Thorkildsen, Ira Therese
Stensland

Name
Thorkildsen, Osvald Martin

Date
2024-08-29

Identification

 Thorkildsen, Osvald Martin



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

Tilstandsrapport

📍 Søvigheia 90, 4643 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 416, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 309 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 14.08.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 19344-1691

Referansenummer: KT1531

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



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 etasjer og frittliggende garasje fra 2020. Ut fra alder fremstår boligen i hovedsak med normal stand og slitasje.

Sjøbod og bryggeanlegg er ikke kontrollert eller beskrevet i denne rapporten etter enighet med eier. Videre informasjon må fås av eier, egenkontroll eller bestille kontroll som tilleggstjeneste av bygningskontrollør/fagkyndig.

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

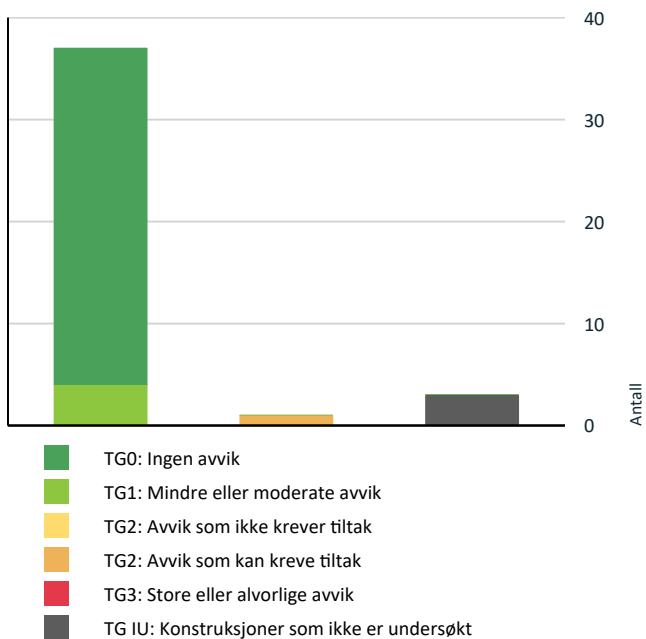
Mindre endring på baderom og stue i underetasje. Badet er bygd større og det er etablert gang/kontor i hjørne av stuedel

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2020

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein og underliggende asfaltplater. Takflater fremstår med normal slitasje. Takteking er kun kontrollert fra bakkenivå og balkong. Visuell kontroll.

Deler av terrasse har skjult teking som antas å være av type sveisepapp.

TG er satt ut fra synlige forhold, alder og dokumentasjon.



Nedløp og beslag

Utvendige beslag fra byggetid. Fremstår med normal slitasje.



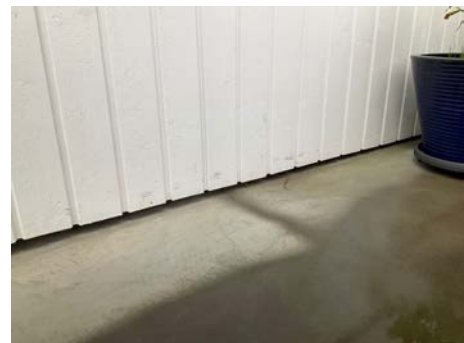
Snøfangere montert på hele boligen i henhold til krav

Veggkonstruksjon

Støpte/murte vegger på deler av underetasje. Øvrige Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Overflater fremstår med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Kledning har stedvis lite klaring til terreng/bakken. Det øker påkjenning/slitasje og gir økt behov for vedlikehold.



Fasade mot sjøen



Eksempel på kledning som har lite klaring til terreng/bakken

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperretak i tre med saltak utforming. Undertak av asfaltplater. Type løsning anses som vanlig å benytte.

Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Dører

Ytterdører fra byggetid. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Diverse verandaer og plattinger rundt boligen. Rekkverk av glass og stål med utforming i henhold til krav.



Andre utvendige forhold

Stablemur av stein langs tomten ved garasje uten sikring/rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utforming på rekkverk avviker fra krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt, men forhold opplyses.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruksslitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.

Radon

Ferdigattest sammen med byggeår ligger til grunn for at radonsperre antas å være etablert. Krav ut fra byggetid.

Pipe og ildsted

Vedovn i stuedel tilkoblet stålpipes. Glassplate på gulv.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke utført hulltaking grunnet bolig under 5 år gammel, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen registrert symptomer på fuktproblematikk.

Innvendige trapper

Tretrapp fra byggetid. Innfesting og utforming i henhold til krav.



Innvendige dører

Formpressede lettdører med malt overflate. Funksjon ok.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

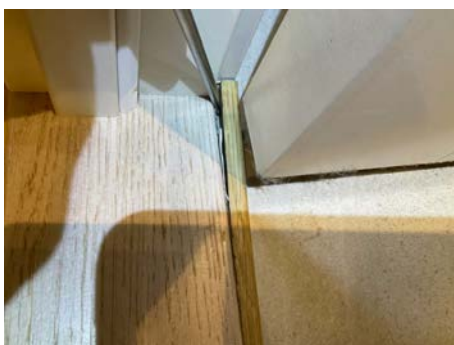
Malte flater i taket. Fliser på vegger.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Lokalt fall i dusjsone som vil ivareta at bruksvann ledes til sluk.
Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig for å ivareta krav til lekkasjesikring.



Synlig oppbrett på membran ved terskel registrert

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. TG satt ut fra synlige forhold, alder og dokumentasjon.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Sluk under badekar

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask, dusjhjørne med glassvegg og badekar. Vvs utstyr fungerte ok.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekkshvilt. Flat terskel for tilluft

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden badet er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.
Lokalt fall i dusjsone som vil ivareta at bruksvann ledes til sluk.
Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig for å ivareta krav til lekkasjesikring.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. TG satt ut fra synlige forhold, alder og dokumentasjon.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekkssystem. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden badet er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning fremstår med god stand. Lekkasjesikring montert under kjøkkenskap i henhold til krav. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Eier opplyste at det i etterkant av min befaring vil bli montert mekanisk avtrekksvifte over platetopp med kullfilter. Denne løsning valgt kjøkkenet blir lite brukt og anses som et sekundærkjøkken. TG 1 gis siden det er løsning med kullfilter. Optimal løsning vil være å ha eget avtrekk som ledes ut av boligen, men siden kjøkkenet er ment å ha begrenset bruk og det er ventilasjonsanlegg i boligen vil løsning med kullfilter fungere til sin hensikt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

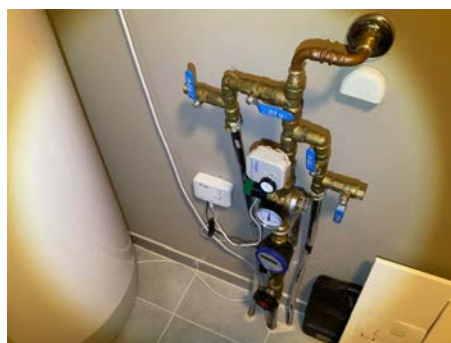
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på teknisk rom med gulvsluk. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert på teknisk rom. Funksjon ok.



Fordelerskap



Stoppekran

Tilstandsrapport

TC 0 Avløpsrør

Ingen synlig tegn til svikt.

TC 0 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlige filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Ingen varsler på display ved befaringen

TC 0 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TC 0 Varmtvannstank

Berder er plassert på teknisk rom og er fra byggetid. Ingen synlige tegn til svikt.

Gulvsluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring.



Datostemplet 2020. 194 liter tank.

TC 0 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.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nytt anlegg fra 2020.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Dokumentasjon foreligger ved å skanne QR kode som finnes i sikringskap.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?

Tilstandsrapport

Nei



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 bygningsakkyndig 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravninger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 0 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av type grunnmursplast på tilbakefylte vegger og nedløp som ledes til overvannsrør. Grunnmursplast er i hovedsak skjult/overbygd. TG er i hovedsak satt ut fra synlige forhold, type drenering registrert og dokumentasjon.



Taknedløp ledes til overvannsrør



Synlig grunnmursplast registrert på tilbakefylt del.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen tegn til svikt.

TG 0 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være gode forhold for avrenning.

Tilstandsrapport



Gårdsplass med asfalt og støpte flater.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

Garasje har støpt gulv og murte fundamenter. Yttervegger og tak av trekonstruksjoner. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med betongstein. Leddet garasjeport og dør, funksjon ok.

Garasje fremstår med normal god stand. Vanlig vedlikehold må uansett forventes.

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

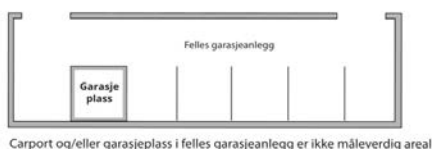
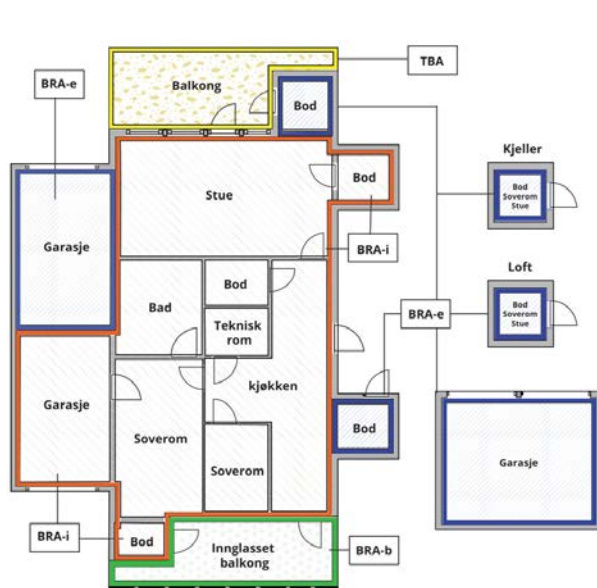
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	136			136	
Underetasje	136			136	
SUM	272				
SUM BRA	272				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang , Bad , Soverom , Omkledningsrom , Stue/kjøkken , Teknisk rom/grovkjøkken		
Underetasje	Teknisk rom , Bad , Kontor , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endring på badet og stue i underetasje. Badet er bygd større og det er etablert gang/kontor i hjørne av stuedel

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er bygd i 2020

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygd i 2020

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	263	9
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Osvald Martin Thorkildsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	416	16		0	1282 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søvigheia 90

Hjemmelshaver

Thorkildsen Ira Therese Stensland, Thorkildsen
Osvald Martin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	30.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.08.2024		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/KT1531>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Undertak garasje. Ingen synlige lekkasjer registrert



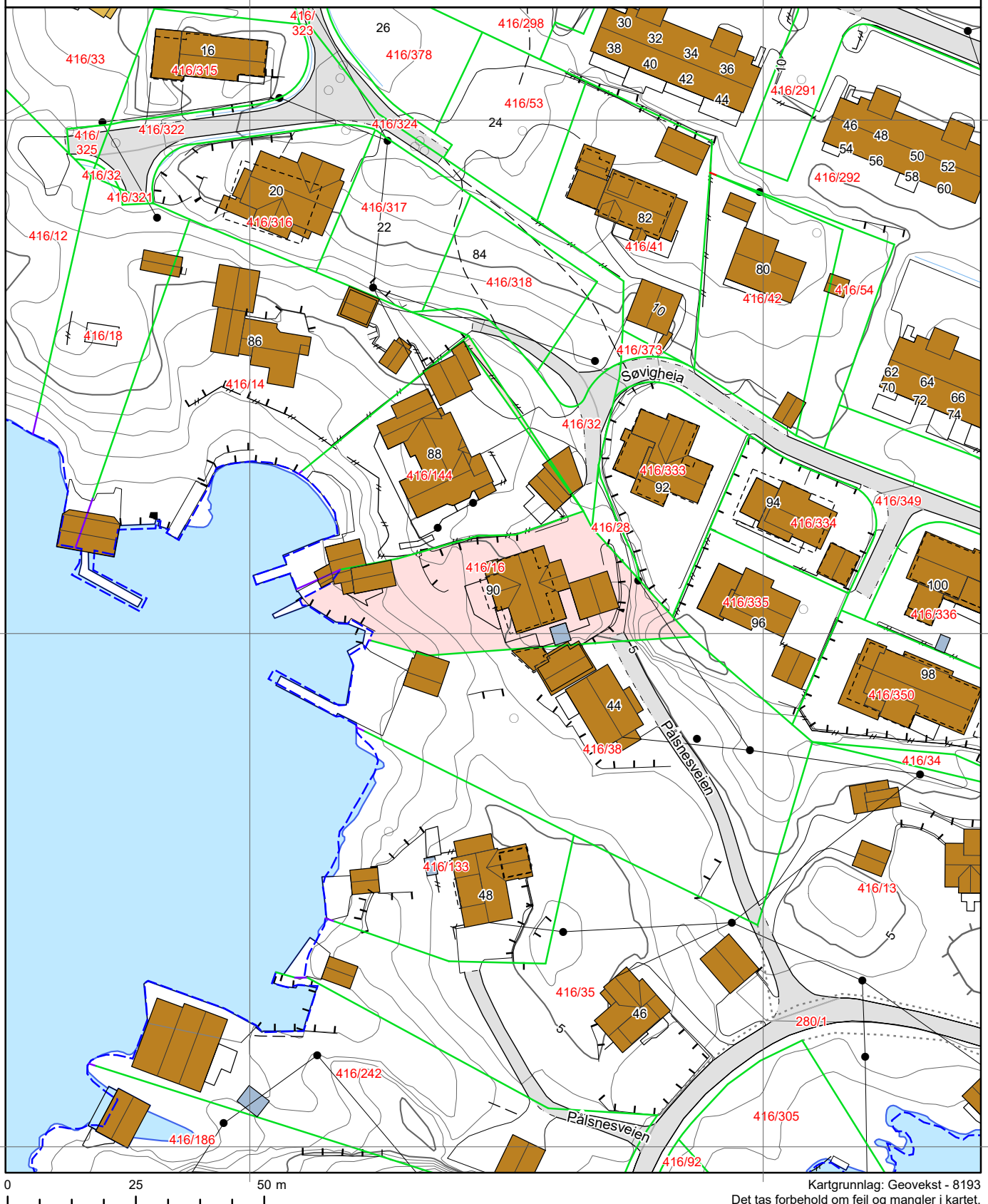
Takflate garasje



Leddet port og yttervegger med trepanel/kledning

Eiendomsgrenser











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



ambita

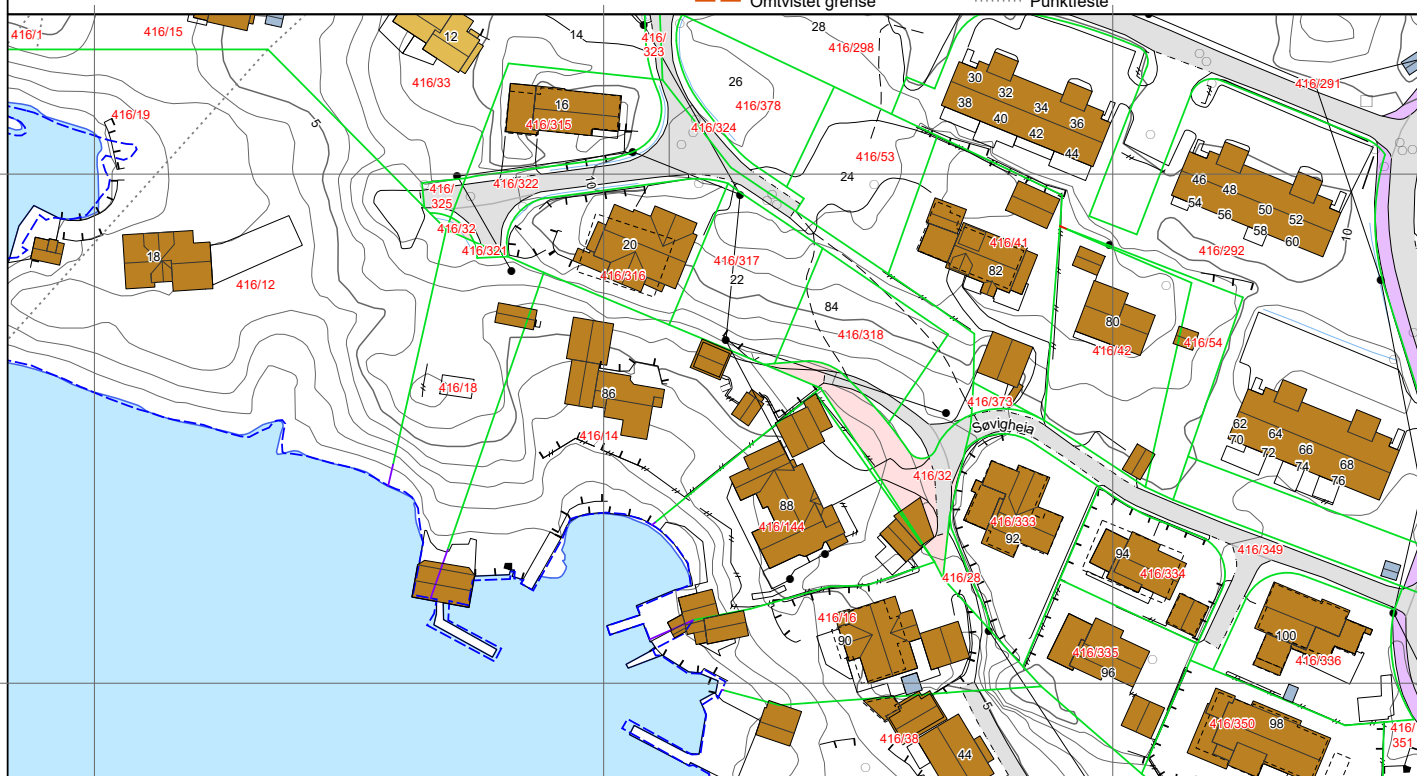
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/416/32/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 16.4.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/01076-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.12.2020

Søvigheia 90 - GB 416/16 - Ferdigattest - bolig - omlegging av vei

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 416 / 16 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Osvald Martin Thorkildsen

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen 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 enebolig samt omlegging av vei, slik det er beskrevet i tillatelse av 14.03.2019, saksnr. 192/19.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Terje Axelsen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990378

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

FLATNES BYGG CONSULT AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:
2019/152 -13186/2019 Terje Axelsen 16/16 14.03.2019

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-3.

Saksnr: 192/19
Behandlet i: Plansjefen

Byggested:	Pålsnesveien (tomt B8-1),	Gnr/Bnr:	16/16
Tiltakshaver:	Ira Therese S Thorkildsen	Adresse:	Pålsnesveien 40, 4643 Søgne
Søker:	FLATNES BYGG CONSULT AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakets art:	Enebolig – omlegging av vei		

Vedtak:

Søknaden omfatter oppføring av enebolig på GB 16/16, samt omlegging av vei i henhold til reguleringsplan.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-3, godkjennes søknaden mottatt den 15.02.2019. Tegninger og situasjonskart mottatt 15.02.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- **Før det kan gis brukstillatelse for boligen må det foreligge brukstillatelse/ferdigattest for fortau med tilhørende anlegg.**

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er mottatt den 15.02.2019.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av enebolig på GB 16/16. Det søkes videre om omlegging av del av vei, f_FV3, slik at denne blir i samsvar med regulert vei.

Situasjonskartet viser også plassering av fremtidig garasje, selv om garasjen ikke skal bygges i denne omgang.

Bebygd areal for boligen er oppgitt til 182,4 m².

Bruksareal for boligen er oppgitt til 290,9 m².

Grad av utnytting for eiendommen er beregnet til 29 % BYA. (Utnyttingsgrad er beregnet ut fra størrelse på område regulert til byggeformål, ikke hele eiendommens størrelse. I beregnet utnyttingsgrad er det medregnet to parkeringsplasser à 18 m²).

Spesielle forhold:

Den 19.09.2018, i sak 181/18, er det gitt dispensasjon på gitte vilkår for at oppføring av bolig på tomt GB 16/16 kan påbegynnes når det er gitt tillatelse til etablering av fortau langs Nodenesveien/Pålsnesveien, og det foreligger tilfredsstillende garantier.

Tillatelse er gitt den 15.10.2018, jfr. sak nr. 501/18.

Det er tidligere gitt tillatelse til grunnarbeid og etablering av vann- og avløpsledninger inn på tomta.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor delområde B8, regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for Pålsneset. Reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret den 22.03.2012. Siste endring av planen er vedtatt den 23.05.2018.

Naturmangfoldloven:

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

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

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

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

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

Byggetomten:

Eiendommen skal tilkobles offentlig vann- og avløpsnett. Det foreligger tillatelse fra ingeniørvesenet vedrørende påkobling til kommunalt ledningsnett.

Det foreligger samtykke fra nabo på GB 16/38 til plassering av bolig nærmere nabogrense enn 4 meter. (Boligens vegglinje kan være 3 meter fra nabogrense)

Estetiske krav:

Plan og bygningens krav til estetikk anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassing som omsøkt, definert som topp gulv underetasje (TGU) fastsettes til cote + 4,6.

Påvisning utføres av eget ansvarlig foretak som er godkjent i samsvar med erklæring om ansvarsrett, eller søknad om ansvarsrett.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser. Det er vist framtidig garasje på situasjonskart, men parkeringsplassene skal inntil videre opparbeides på tomta.

Protester/bemerkninger:

Foreligger ikke.

Dispensasjoner:

Dispensasjon fra rekkefølgekrav vedrørende fortau er gitt den 31.08.2016, jfr. saksnr. 147/16. Dispensasjon for endret tidspunkt for oppføring av boliger er gitt den 19.09.2018, jfr. saksnr. 181/18.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Tilsyn:

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

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

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

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:

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

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

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

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
3. Vilkår i vedtaket skal være oppfylt.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

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

Kartverkets standard **Plassering og beliggenhetskontroll** (19.08.2002) bes benyttet. Denne er samordnet med forskriftene til PBL, samt tilhørende veiledere; ISO 4463 og NS 3463. Plasserings- og innmålingsdata i horisontal- og vertikalplan for Søgne kommune følger toleransekrav etter områdeklasse 2, jfr. tillegg B.3 og B.4 i standarden.

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

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

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

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

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Bortfall av tillatelse:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 13941,-. Regning blir sendt separat.

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

Kommunen sender engangsfaktura for tilknytning til abonnenten samtidig som igangsettingstillatelse gis.

Etter lov om kommunale vass- og kloakkavgifter skal engangsgebyr betales for tilknytning til vann- og/eller avløpstjenester. Dette gebyret er for tiden på kr. 15.000 + mva for vann, og 15.000,- + mva for kloakk.

Etter forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer kreves vannmåler installert for alle nye abonnenter.

Med hilsen

Mette Erklev
fagleder byggesak

Terje Axelsen
byggesaksbehandler

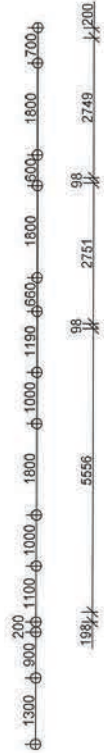
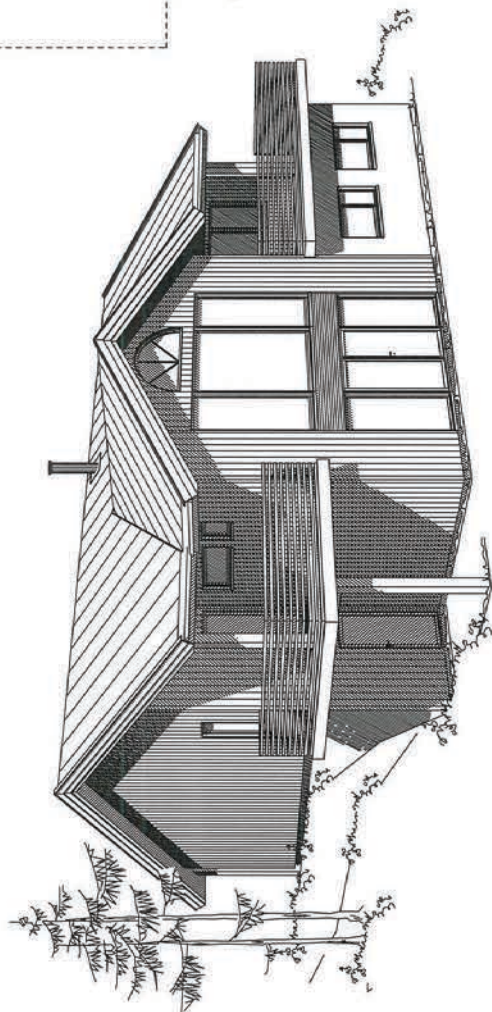
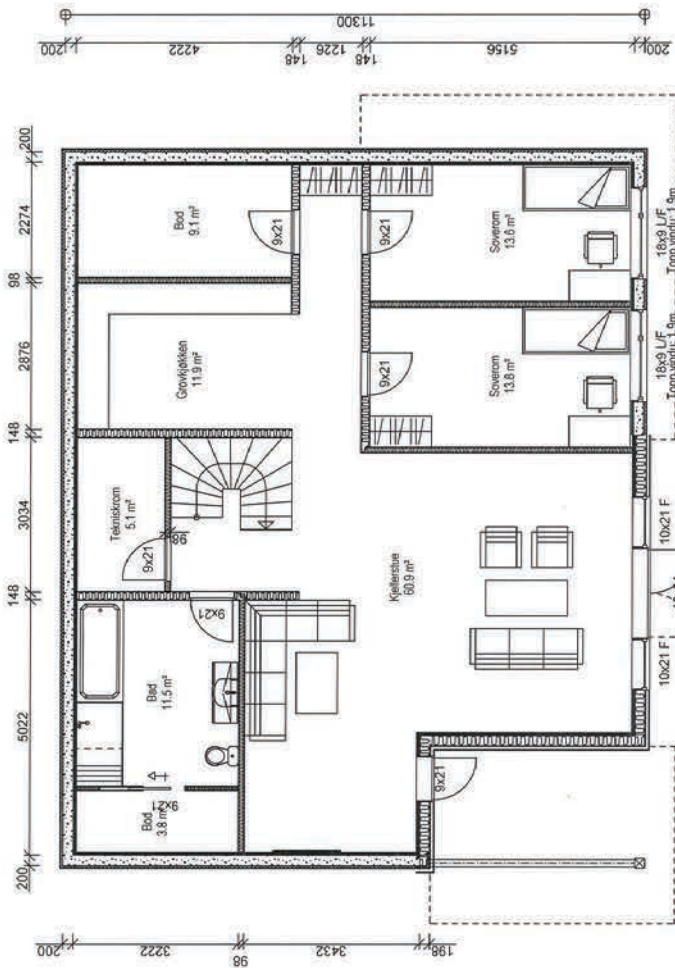
Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Vedlegg

- 1 Situasjonsplan
- 2 Tegninger

Kopi til:

Ira Therese S Thorkildsen Pålunesveien 40 4643 Søgne
Osvald Martin Thorkildsen Pålunesveien 40 4643 Søgne



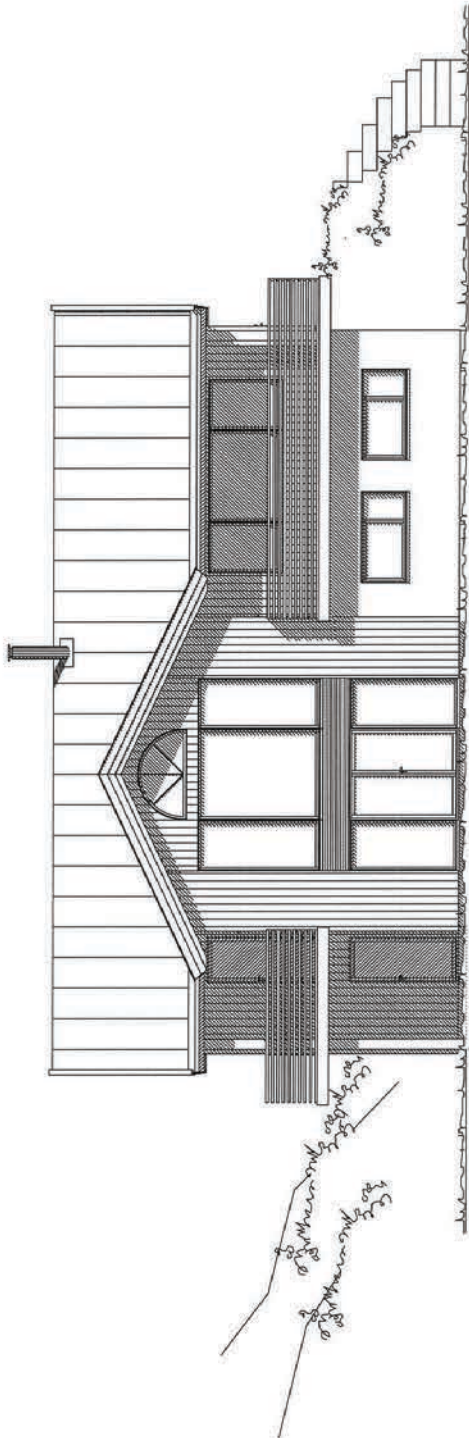
DATA DESIGN SYSTEM	A	Diverse	DMN	28.11.2018
	REV.	ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.

Enebolig Ira og Osvald Thorkildsen G.NR. 16 B.NR. 16

Under etasje Pålunes - tomt B8-1 KOMMUNE: Søgne

	TEGN. DMN	PROSJ.NR.
	GODKJ.	6077
	MAL 1 : 100	TEGN. NR.
	DATO 23.04.2018	500

TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTJØREISE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKERT




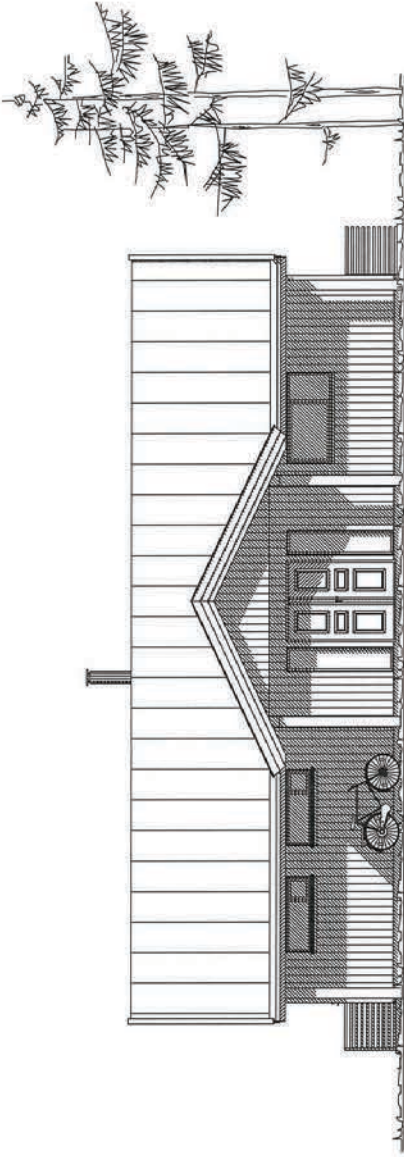
VEST



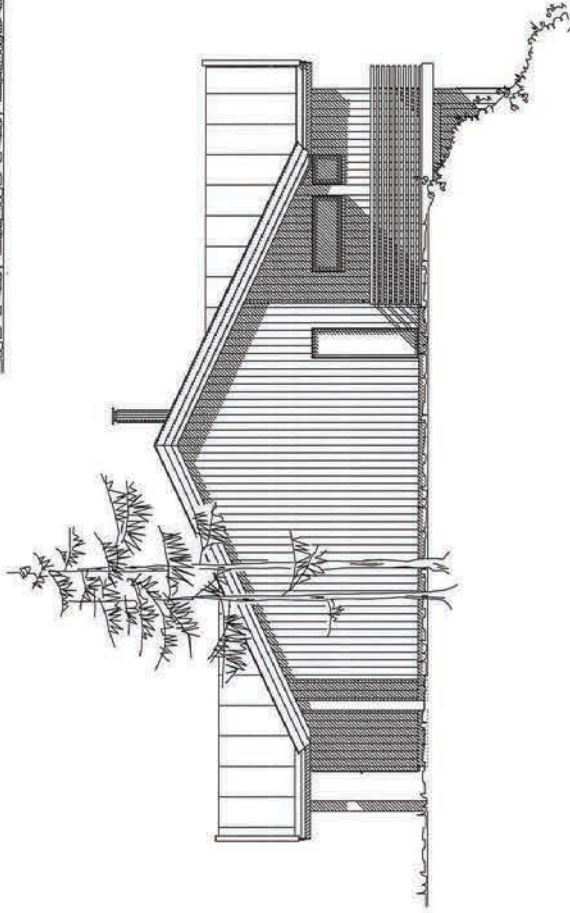
SYD



DATA DESIGN SYSTEM		Diverse		DMN	28.11.2018
A	REV. / ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.		DATE
Enebolig		Ira og Osvald Thorkildsen	G.NR. 16	B.NR. 16	
Fasader		Pålsnes - tomt B8-1	KOMMUNE: Søgne		
 Flatnes Bygg Consult		TEGN. DMN	PROSJEKTNR. 6077		
		GODKJ.			
		MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 504		
		DATE 23.04.2018			
<small>TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BEYTTET I UTTØRSELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS INNE MEDVIRKER I</small>					



NORD



ØST



DATA DESIGN SYSTEM	B Vindu		DMN	03.12.2018
	A	Diverse	DMN	28.11.2018
	REV. ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATE

Enebolig Ira og Osvald Thorkildsen G.NR. 16 B.NR. 16

Fasader Pålunes - tomt B8-1 KOMMUNE: Søgne

 Flatnes Bygg Consult	TEGN. DMN	PROSJEKTNR.	6077
	GODKJ.	TEGN. NR.	505
	MÅL 1 : 100	DATE	23.04.2018
	TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTTEN TILBUD AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I		

SØGNE KOMMUNE

JOURNALNR.: 93/00008
ARKIV NR.: L42

Reg.nr.: 93/002410

**SØKNAD OM OPPFØRING AV KOMBINERT SJØBU/HYTTE PÅ GNR.16
BNR.16 - PÅLSNES.**

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.:	Sign.:
Bygningssjefen	15.02.93	D-0019/93	O. Aaserød	

Byggherre/anmelder: Osvald Thorkildsen, Pålsvnesveien 3,
4641 Søgne.

Søknad om byggetillatelse datert 02.01.93.
Tegning, situasjonsplan, nabovarsel datert 02.01.93.
Skriv datert 02.01.93 fra byggherre.

Det søkes om tillatelse til oppføring av kombinert sjøbu/hytte på gnr.16 bnr.16 på Pålsvnes. Bygget får en grunnflate på 30 m² og det skal oppføres av treverk/leca. Takteking blir takstein og høyde over terreng blir ca 4 meter. Bygget er plassert vegg i vegg med sjøbu på naboeiendom gnr.16 bnr. 144. Denne sjøbu er utformet lik det nå omsøkte bygg. Området er i soneplan for Langenes definert som eksisterende boligområde. Gnr.16 bnr.16 er pr.idag ubebygget.

Bygningsjefens merknader:

Tillatelse til oppføring av nybygg med kombinert bruk har til nå på Langenes bare blitt gitt med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Videre er et mindre antall eksisterende sjøbuer gitt tillatelse til kombinert bruk. Det aktuelle sted er ikke regulert og det omsøkte nybygg kan således ikke tillates med hjemmel i reg.plan. Sjøbu på 16/144 som ligger inntil det omsøkte bygg skal ifølge søknaden ikke benyttes til kombinert bruk. Bygningsjefen kan derfor vanskelig se grunn for å akseptere den omsøkte bruk.

Vedtak:

" Oppføring av nye bygg på Langenes til kombinert bruk sjøbu/hytte kan bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Slik plan foreligger ikke for det omsøkte sted og tillatelse til kombinert bruk kan derfor ikke gis.
I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av sjøbu på 16/16 på følgende vilkår:

- OK
1. Ansvarshavende må ta kontakt med bygningskontrollen for kontroll av byggets plassering på stedet.
 2. Behandlings- og kontrollgebyr kr. 423,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning sendes separat.

3. Gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter må følges.

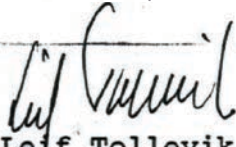
Osvald Thorkildsen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

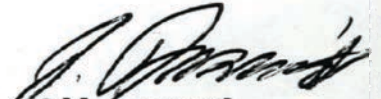
Før byggetillatelse kan utstedes må vilkår pkt.1 være oppfylt."

Sendes: byggherre.

En gjør oppmerksom på at vedtaket innen 3 uker etter at meddelelse om vedtaket er mottatt, kan påklages til fylkesmannen.

Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes bygningsrådet.


Leif Tollevik
bygningssjef


Odd Aaserød
avd. leder

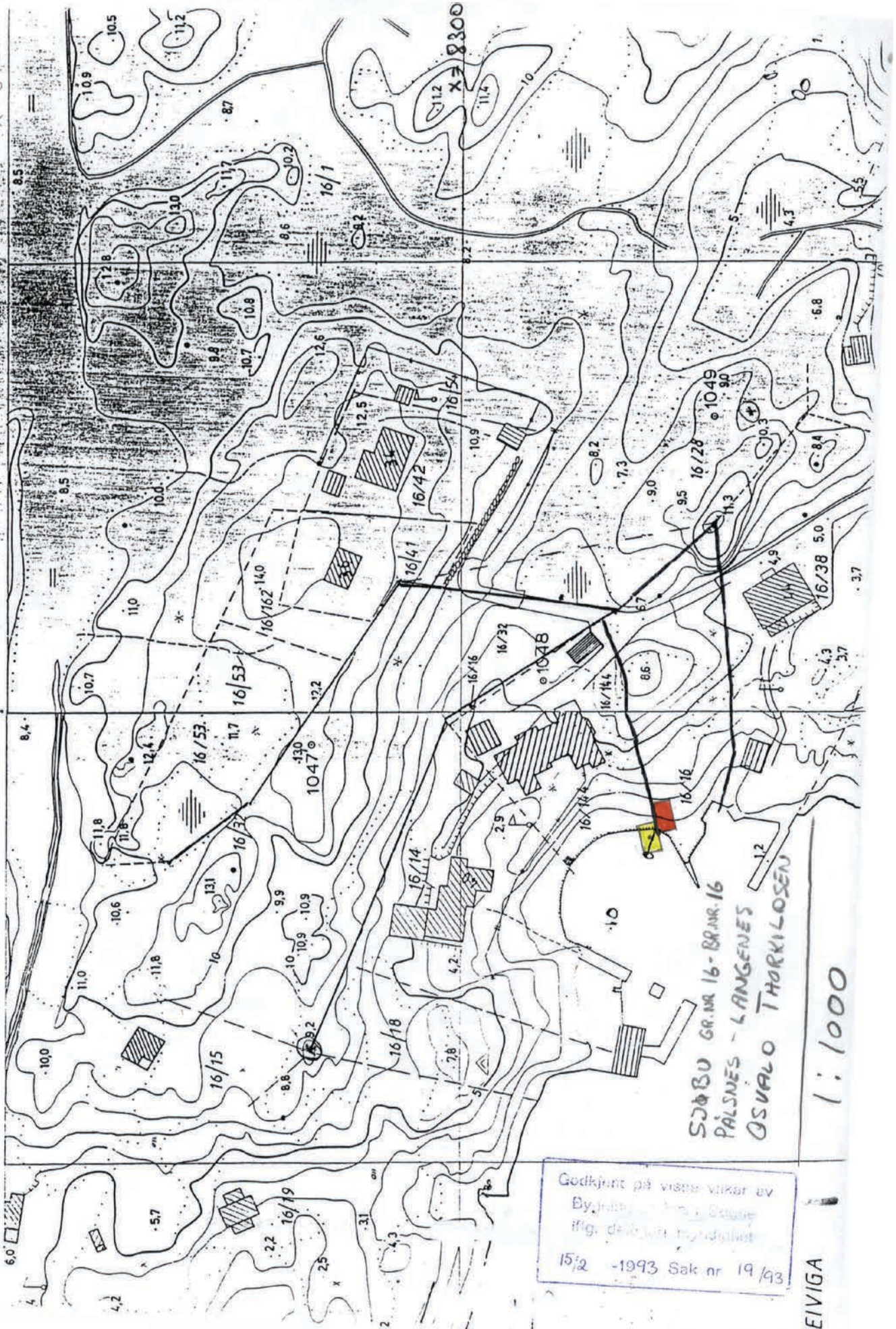
Kopi: bygningsrådet.

2/1-93

X = 8400

31 200

31 200



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

Godkjent på visse vilkår av
 Bygningstilsynet i Oslo
 iflg. dekkende byggesak
 15/2 -1993 Sak nr 19/93

1:1000

REIVIGA

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

OSVALD THORKILDOSEN

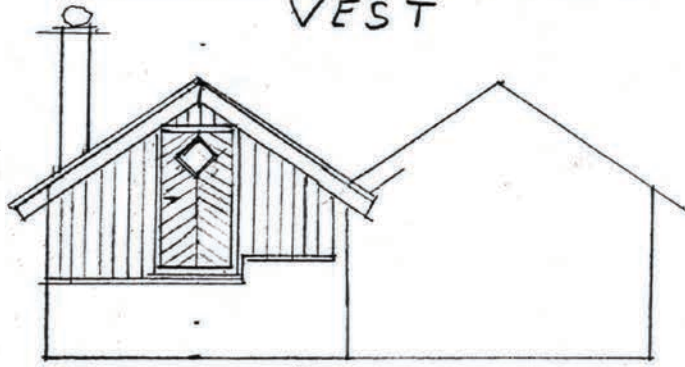
1:100

2/1-93

Godkjent på visse vilkår av
Bygningsrådet i Segne
iflg. delingsplan nr. 19/93
15/2 -1993 Sak nr 19/93



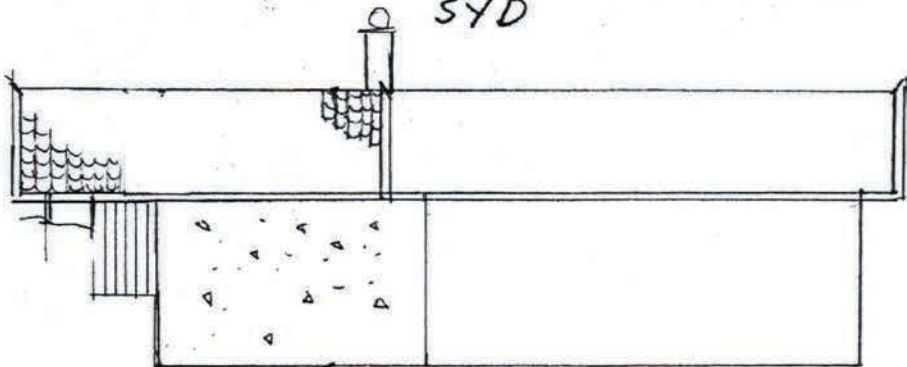
VEST



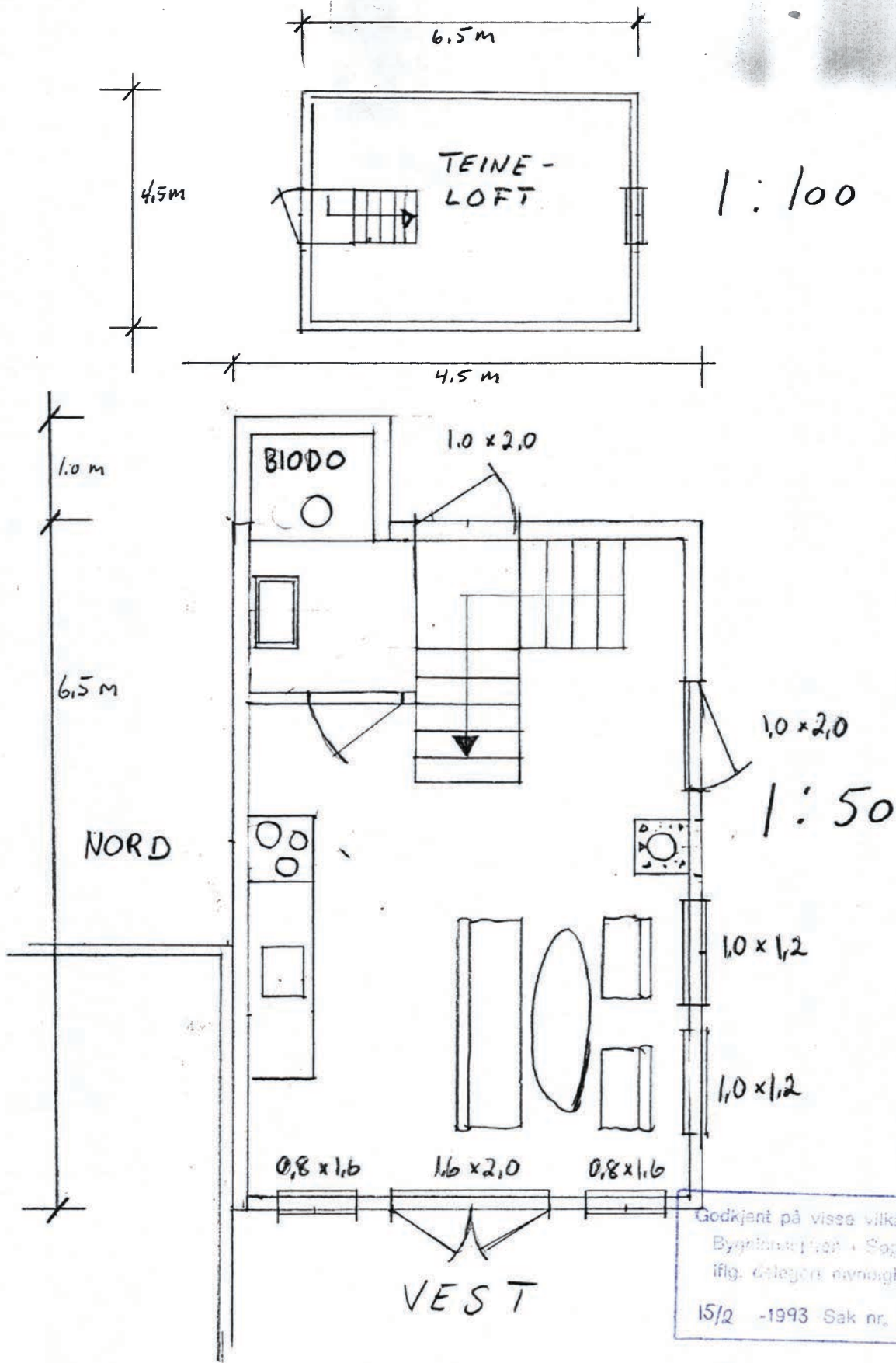
ØST



SYD



NORD



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

OSVALD THORKILPSEN

0

50

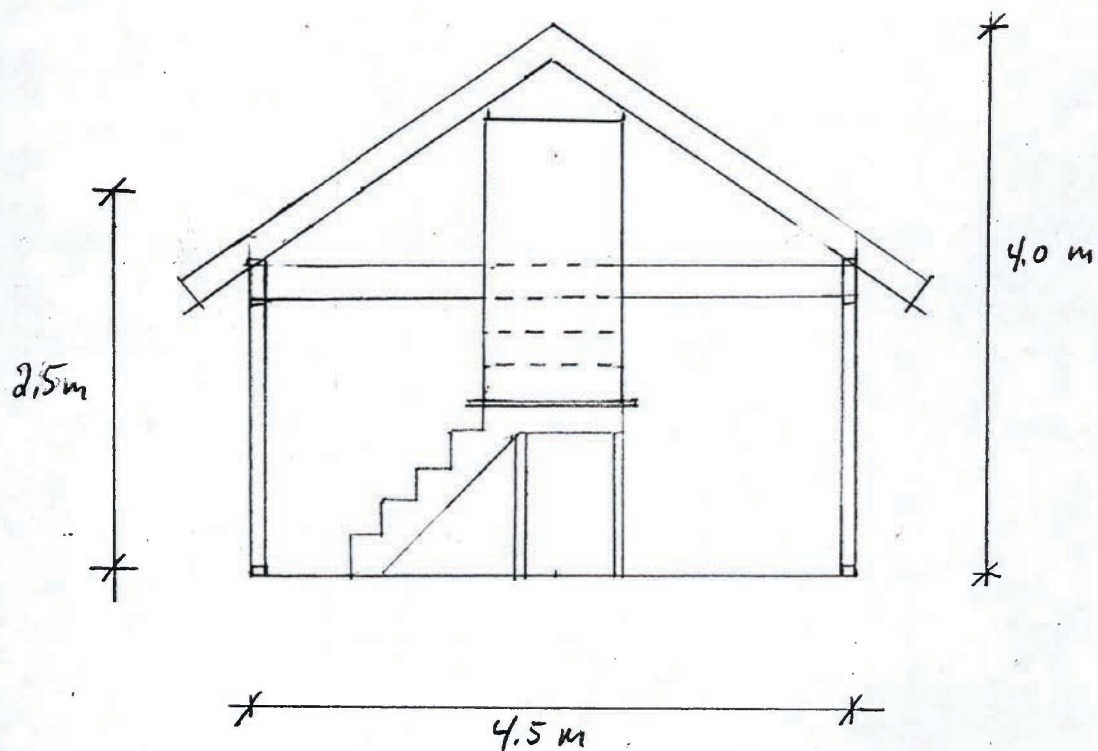
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AVS

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

OSVALD THORKILDSEN

2/1-93



SNITT

Godkjent på visse vilkår av
Bygningstilsyn i Søgne
iflg. delegert myndighet

15/2 -1993 Sak nr. 19/93



Søgne kommune

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

Løpenr: 6885/00/SAR
Arkiv nr: 16/16

Arkivsak: 00/01486-5
Saksbehandler: Solgunn Arnesen Stensli/Tlf.nr: 38 05 55 80

Svar ang melding om tiltak gnr 16 bnr 16 - Palsnes - tak over terrasse ved sjøbu

Til behandling i:	Møtedato:	Saksnr:	Sign:
Teknisk sjef	14.06.00	199/00	
Plan- og økonomiutvalget	23.08.00		

Tiltakshaver:
Osvald Thorkildsen, Kossevigheia 23, 4640 Søgne.

Dokumenter:
Melding om tiltak mottatt 19.05.00.
Nabovarsel datert 08.05.00.
Brev fra nabo Eve Kjellevik med innsigelser datert 19.05.00, mottatt 23.05.00.

Saksutredning:

Tiltakshaver ønsker å bygge tak over terrasse ved sjøbu på Palsnes. Taket blir nesten flatt, da loftsvinduet i sjøbua skal være over takoverbygget.

Innsigelser fra nabo:

Innsigelser fra nabo ble mottatt 15 dager etter at nabovarselet var levert.
Nabo mener at "halvtaket vil gi et rotete og uharmonisk inntrykk som blir forsterket av at det allerede er bygget brygge/terrasser i mange plan og vinkler, en dominerende skillevegg i leca og freverk melldom bryggene til Thorkildsen og naboen på andre siden, grillplass m/diverse benker og et legjerde med hel panel ytterst langs hele brygga. Alt dette ligger midt i synslinjen fra mitt hus/veranda og brygge."

Befaring på stedet:

Saksbehandler og avd.leder ved bygningsavdelingen har vært på befaring på stedet.
Den ytterste delen av takoverbygget som bare går ut over halve terrassen og taket over utegrill kan ikke aksepteres. Den innerste delen av takoverbygget burde ikke være til sjenanse for naboen.


Vedtaket:

"I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i Plan- og bygningslovens § gis tillatelse til takoverbygge som omsøkt på følgende vilkår:

1. Ytterste del av tak over terrassen og tak over utegrill godkjennes ikke.
2. 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.
3. Gebyr for behandling kr.412,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning sendes separat.

Vedtaket kan evt. påklages og sendes Søgne kommune, teknisk etat, innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.


Dag Arnesen
Teknisk sjef


Odd Aaserød
avd.sjef

Sendt til: Osvald Thorkildsen, Kossevigheia 23, 4640 SØGNE

Kopi til:

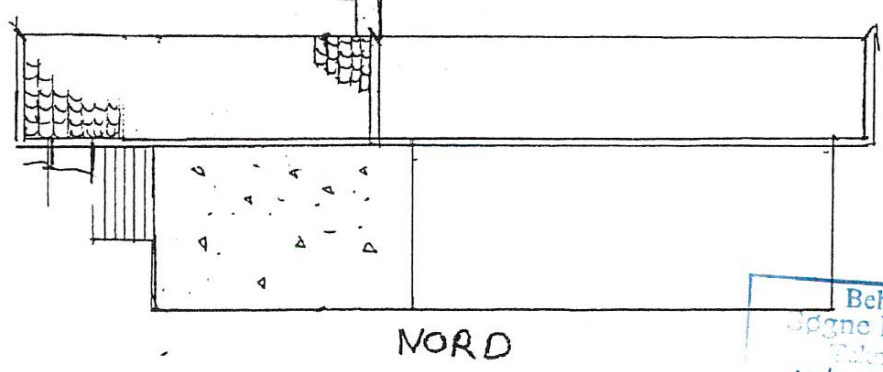
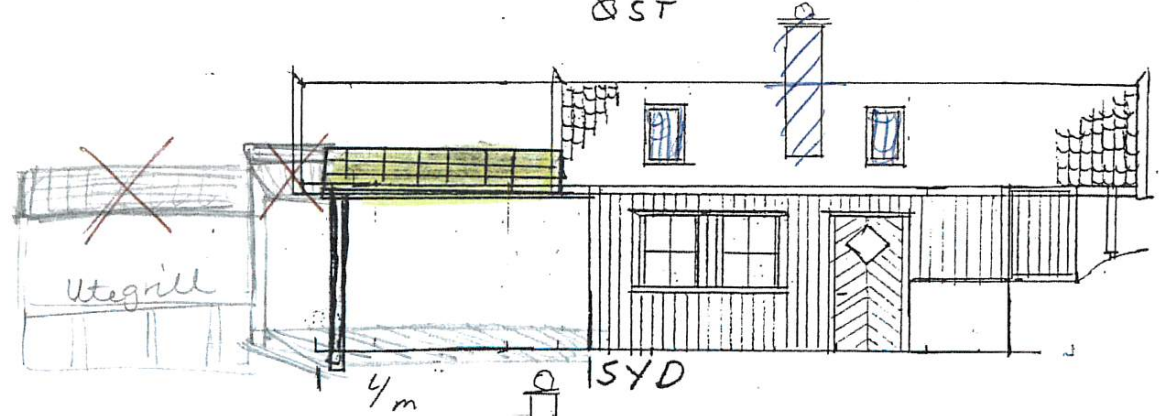
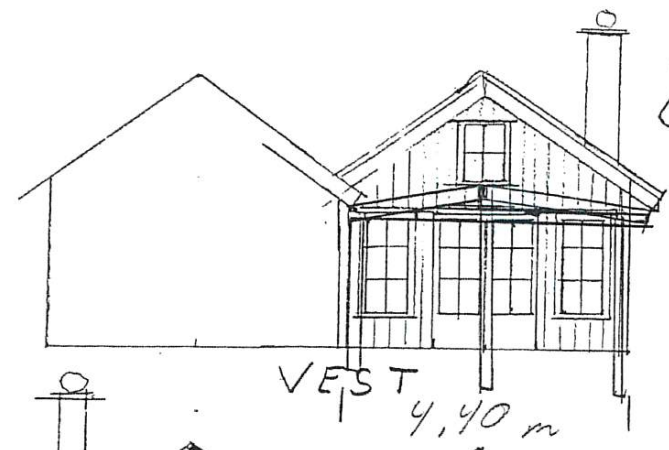
Eve Kjellevik, Palsnesveien 44, 4640 Søgne og Ivar Kjellevik, Grimsvollen 15, 4616 Kristiansand.

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

OSVALD THORKILOSEN

2/1-93

~~Boekjendingsprotokoll nr. 152
Dyrettingssaker nr. 19/93
15/2 1993 Saker nr. 19/93~~



Behandlet
Søgne kommune
Teknisk etatse
14/6-00 199/00

Skjøte kr 25 kass 12-4-57 av T.S

69

Avskrift av pantebok nr 1216 1957

Formål skjenning av eiendoms

Nr. 41. a
ENERETT. SEM & STYRNEN 9. OSLO
11-54.

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

T.S.

Undertegnede Nancy Langfeldt

født 05/5.1920
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til kaptein Tomas Kjellevik

født 29/7.1916
(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Solkroken"

g.nr. 16 br.nr. 38 av skyld mkr. 02 i Søgne herred¹⁾

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 2.500.-

som er avgjort på omforenet måte.

Kjøper og selger er enig om å dele vedlikehold og utbedring av felles veilengde langs parsellen med tilhørende parkeringsplass, med 2/3 på kjøperen og 1/3 på selgeren. Begge parter har rett til å bygge garasjer på nordøstsiden av nevnte parkeringsplass. Området herfra, på nordøstsiden av fellesveien, i en lengde lik lengden langs veien av den utparsellerte tomt, skal av såvel kjøper som selger kunne benyttes som friareal, hvor der ikke må bygges, hugges eller sprenges. Dog skal både eieren av br. nr. 14/16/18/32 og eieren av br. nr. 38 ha rimelig rett til utvådelse av veien (på begge sider av den). Eierne av begge eiendommer skal videre i felleskap ha opphalingslipp og båtopplagsplass på kjøperens side av grensen mellom br. nr. 16 og br. nr. 38, ved stranden.

Eieren av br. nr. 38 skal ha gjerdeplikt hvor dette måtte bli aktuelt. Videre skal det uten godtgjørelse, for evtl. ulempe til samme eier, kunne fremføres elektriske ledninger, telefonlinjer og vannledning fra vannverk over parsellen og frem til selgerens hus. Eieren av br. nr. 14/16/18/32 skal ha såvel forkjøpsrett som fortrins leierett etter takstpris til br. nr. 38 med gård og grunn.

Ved anlegg av brygge m.v. for br. nr. 38, skal der tas hensyn til at tilstøtende strandlinje vestover ikke mister utbyggingsmuligheten av bryggearrangement for tomtene nr. 16 og 32.

Vedtatt for Tomas Kjellevik
Eve Kjellevik.

fullmakt i sønnemappen,

Langenesbygda, den 8. april 1957

Nancy Langfeldt
(Ustederens underskrift)

Vi | jeg bekrefter herved at Nancy Langfeldt
har underskrevet dokumentet i vårt | mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Langenesbygda, den 8. april 1957

Til vitterlighet:

1.

2.

1) Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

9. februar 1960

A-23-146

Verdi kr. 500.-

Overenskomst.

Avskrift av dagbok nr. 603 1960

Stybm. kr. 5.- kass. av byrådet 6-2-1960.

Jens Simonsen som eier av gnr. 16 bnr. 1 i Søgne, (nedenfor kalt Simonsen), Nancy og Erik Langfeldt, som eiere av gnr. 16 bnr. 14, 16, 18 og 32 i Søgne (begge nedenfor kalt Langfeldt), Tomas Kjellevik, som eier av gnr. 16 bnr. 38 i Søgne (nedenfor kalt Kjellevik), Ingeborg og Lars Rasmussen, som eiere av gnr. 16 bnr. 42 i Søgne (begge nedenfor kalt Rasmussen), Rolf og Mia Rustad, som eiere av gnr. 16 bnr. 41 i Søgne (begge nedenfor kalt Rustad), Petter Pettersen, som eier av gnr. 16 bnr. 13 og bnr. 34 i Søgne, Erling Pettersen, som eier av gnr. 16 bnr. 23 i Søgne, Marius Pettersen som eier av gnr. 16 bnr. 11 i Søgne, Arne Pettersen som eier av gnr. 16 bnr. 36 i Søgne, Helge Pettersen som eier av gnr. 16 bnr. 28 og 35 i Søgne, (alle fem i fellesskap kalt Pålsmesfolket), og Olav Simonsen som eier av gnr. 16 bnr. 39 i Søgne er blitt enige om følgende:

1. Kjellevik og Langfeldt gir Rustad og Rasmussen rett til å bruke den eksisterende vei over deres eiendommer og til å bygge vei i forlengelsen av denne frem til sine egne eiendommer. Veien skal brukes som adkomst fra Pålsmesveien og frem til Rustads og Rasmussens eiendommer. Den skal avsluttes ved disse eiendommer, og der skal ikke være kjørbar forlengelse av den over på Simonsens eiendom.

Veien skal ha en bredde av 2,5 meter med nødvendige grøfter m.v. og skal over bnr. 32 legges inn mot grensen til Helge Pettersens tilstøtende eiendom.

2. Rustad og Rasmussen skal delta i vedlikeholdet av denne veien på den strekning den er felles. De skal betale Kjellevik og Langfeldt en andel av opparbeidelsesutgiftene for veien. Begge deler fastsettes i mangel av mindelig avtale ved skjønn.

3. Helge Pettersens eiendom gnr. 16 bnr. 28 skal ha samme rett som de øvrige interesserte til å bruke den i pkt. 1 omhandlede vei som adkomst dog uten plikt til å delta i vedlikehold eller å bære noen andel av opparbeidelsesutgiftene,

4. Simonsen forplikter seg for sitt vedkommende til ikke

- 2 -

146 a

å la eiere av tomter han senere fraskiller sin eiendom få noen rett til kjørevei frem til Pålsneset over Rustads, Rasmussens, Langfeldts og Kjelleviks eiendommer.

Han forplikter seg til ikke å la det bli noen kjørbar forlengelse av den i pkt. 1 omhandlede vei over sin eiendom.

Olav Simonsen fraskriver seg den rett til vei fra Ødegård til Pålsneset som er tillagt hans eiendom gnr. 16 bnr. 39.

5. Simonsen og Rustad er enige om at Rustad kjøper en tomt på ca. 1 dekar som ligger langs hele nordgrensen av gnr. 16 bnr. 16 og 32 og i bredde lik Rustads nåværende tomt for en pris av kr. 3,50 pr. m² som betales etter nærmere avtale. Rustad forplikter seg til ikke å bebygge denne tomt.

6. Pålsnesfolket skal ha rett til å bruke den i pkt. 1 nevnte vei over Kjelleviks, Rasmussens, Rustads og Langfeldts eiendommer.

Fra denne veien og frem til Ødegård skal de ha rett til å anlegge en sykkelvei i inntil 1,25 meters bredde med nødvendige grøfter m.v.

I den utstrekning veien går over Langfeldts eiendom, skal den følge hans eiendomsgrense.

Veien skal kunne brukes som gangvei og med vanlig sykkel men skal ikke være noen kjørevei. Veiretten skal være en enerett for de eiendommer som er nevnt i første avsnitt av nærværende overenskomst og for parseller som senere utskilles fra disse.

Opparbeidelse av sykkelveien må Pålsnesfolket selv foreta og for egen regning. De skal ikke ha noen anpart i vedlikeholdet eller opparbeidelsesutgifter for den i pkt. 1 nevnte vei.

Pålsnesfolket frafaller den rett deres eiendommer har til anlegg av kjørevei fra Pålsneset og frem til Ødegård.

7. Den port som er anbragt ved veien foran Kjelleviks eiendom skal fjernes, og ny port eller andre stengsler skal ikke anbringes. Der skal kunne settes opp skilter hvor det står "Privat

- 3 -

146 b.

vei" o.l.

8. Overenskomstens parter er enige om at Pålsmesfolkets nå etablerte veirettigheter ikke skal kunne søkes avløst i h.t. lov av 23/5-1874 § 3.

9. De verserende prosesser heves som forlikt. Hver av partene bærer sine omkostninger. Utgiftene ved byretten, til utarbeidelse av utdrag og kart deles likt mellom Erik Langfeldt, Nancy Langfeldt, Thomas Kjellevik, Rustad, Rasmussen og Simonsen.

Overenskomsten skal tinglyses som heftelse på de eiendommer den vedrører. Hver av underskriverne får sitt eksemplar.

28-11-1959 Jens Simonsen

28-11-1959 Olav Simonsen

28-11-1959. Marius Pettersen

28-11-1959. Erling Pettersen

30-11-1959 Erik Langfeldt

Nancy Langfeldt

17/1-1960

Tomas Kjellevik

18-11-1959. Petter Pettersen

Helge Pettersen

22-12-1959 Rolf Rustad

Mia Rustad

Langenes 4/1-60

22/12-59 Lars Rasmussen

Arne Pettersen

Ingeborg Rasmussen

heft

DAGBOKFØRT
19. OKT 89 15999
KRISTIANSAND BYRETT

ERKLÆRING

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

Eventuelle forutsetninger:

VEIRETTEN FORPLIKTER Å BETALE DEN FØRHOJSMÆSSIGE
DEL AV VEIENS VEDLÆGHOVD.....

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min/våre eiendommer.

Søgne, den 26/8-89.....

Eier av:	<u>16/16</u>	-	<u>Osvald Puhls</u>	-	<u>15 20 00 0</u>
	gnr/bnr		navn		personnr.
"	<u>16/38</u>	-	<u>Janne Kallvåg</u>	-	<u>15 20 00 0</u>
"	<u>16/</u>	-	<u>J. Puhls</u>	-	<u>15 20 00 0</u>
"		-		-	<u>15 20 00 0</u>
"	<u>16/13</u>	-	<u>Edna Puhls</u>	-	<u>15 20 00 0</u>

Skjema utgitt av TEKNISK ETAT - Se rettleiding på baksiden.

Rettsakskrift bevitnes
Osvald Puhls

Skjøte¹

ADISTIANLAND BYDETT
14747 15.1276

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
Gnr. 16, Bnr. 14 og 18	Søgne

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
Nancy C. Langfeldt	Dag - mnd. - år - personnr.

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
Egil Remi Jensen	Dag - mnd. - år - personnr.

KJØPESUMMEN KR. 700.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Kjøper har veirett over selgers eiendom begrenset til på gnr. 16, bnr. 32 bredde og tracé som anlagt. Det påhviler kjøper å holde veien med tilhørende skråninger vedlike, og også å delta på like fot med de øvrige oppsittere i vedlikehold av fellesvei.

Kjøpers og selgers eiendommer har felles brønn og felles på gnr. 16, bnr. 14 septiotank, med likt fordelt vedlikeholdsplikt.

Evtlt. spørsmål om fremtidig gjerdeplikt er kjøpers ansvar. Radio- og TV-antenne for bnr. 14 er midlertidig montert på bnr. 32. Ordningen kan sies opp av eier av br.nr. 32 med 3 mndrs. varsel.

På gnr. 16 bnr. 38 er tinglyst at eier av gnr. 16 bnr. 14, 16, 18 og 32 har forkjøpsrett. Denne rett følger fremtidig kun bnr. 16 og 32 og er de øvrige bnr. uvedkommende.

Enig i ovennevnte betingelser.

Egil Remi Jensen (s) Kr.sand S. den 15. des. 1976
Kjøper Nancy Langfeldt (s) Erik Langfeldt (s)
Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75 Selger



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

Rett kopi bekreftes

Sign.:
Erik Stenland
Eiendomsmedler MNEF

Erklæring

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

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

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

Søgne, den 28.11.2018
Aamodts Eiendom as



Doknr: 1374188 Tinglyst: 18.11.2019
STATENS KARTVERK

EIER GNR 16 BNR 350

Vidar Aamodt
MNR RUBEN RYBERG OLSEN
FNR 090631438

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

Eier av gnr 16 bnr 16

Vidar Aamodt For Aamodts Eiendom
Org nr 988 412 945

Arvid Thorkildsen Ira Therese Thorkildsen
Fnr 090631438 Fnr 090631438

Eier av gnr 16 bnr 42

Trine Helle
Fnr 090631438

Eier av gnr 16 bnr 333

Terje Drivdal Stie Line Drivdal Stie
Fnr 090631438 Fnr 090631438

Eier av gnr 16 bnr 335

Are Sverre Søreng Anne Lill Flo Berge Søreng
Fnr 090631438 Fnr 090631438

Eier av gnr 16 bnr 14 og 318

Kari Hamre
Fnr 090631438

Eier av gnr 16 bnr 144

Kari Berthelsen
Fnr 090631438

EIER AV GNR 16 BNR 334

Ole-Sohan Melin
Fnr 090631438

Lise Christoffersen
Fnr 090631438

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

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

Navn:
Adresse:

DAGBOKFØRT

23.DES87 20201

KRISTIANSAND BYRETT

ERKLÆRING

Eier av g.nr. 16, b.nr. 14 vil akseptere at nybygg oppføres nærmere enn 4,0 m. fra eiendomsgren på g.nr.16, b.nr. 16, som vist på utsnitt av 19.oktober 1987, utarbeidet av arkitekt Helge Rui.

Som kompensasjon gir hjemmelsinnehaver til eiendommene g.nr.16, b.nr. 16 og 32, rett til å anlegge vei i felles grense med g.nr. 16, b.nr. 14, frem til eiendommen g.nr 16, b.nr. 18, som angitt på forslag til utbygningsplan for g.nr 16, b.nr. 32, datert 5.6.87.

Dersom eiendommen g.nr. 16, b.nr.32, eller tomter som senere skilles ut fra denne eiendom, bebygges, skal disse ha veirett i den samme trase. Kostnadene for opparbeidelse av felles adkomstvei, og kostnader for senere drift og vedlikehold, skal deles forholdsmessig på de bebygde eiendommer.

Ved ev. senere reguleringsplaner, hvor felles avkjørsel kan tilknyttes offentlig vei frem til fv. (Pålsnesveien), skal felles avkjørsel opprustes med bredde og standard som kreves for kommunal overtagelse.

Denne avtale kan tinglyses på eiendommene.

Grimstad den 12/11.87

Lars Langsnes
Nancy Laugfeldt


Eier av g.nr. 16, b.nr. 16 og 32

Langenes den 9. november 1987

Gunnar Lunde
Kari Lunde

Eier av g.nr. 16, b.nr. 14 og 18

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): <i>Segne kommune</i>	Place for tinnkvelnesteemal  Doknr: 209200 Tinglyst: 10.03.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: <i>FB 1051</i>	
Postnummer: <i>4682</i> Poststed: <i>SØGNE</i>	
Fødselsnr./Org.nr. <i>964967091</i> Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn <i>Osvald Thorslidzen Jørn Thorslidzen</i>	Fødselsnr./org.nr. (11/8 siffer)

2. Eiendom (avgivers)³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<i>Segne</i>	<i>16</i>	<i>32</i>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	<i>1018</i>	<i>SØGNE</i>	<i>16</i>	<i>12, 18, 315 316 317 318</i>	
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato <i>4. mars 2016</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Osvald Thorslidzen Jørn Thorslidzen</i>
-----------------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
16/32 vir 16/18, 16/12, 16/315, 16/316, 16/317, 16/318 Veirett over eiendommen 16/32, frem til offentlig vei i SØVIGHEA.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
8. Underskrifter	
Sted og dato Søgne 4. mars 2016	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Eivind Thorkildsen Jørn Thorkildsen

Noter:

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Søvigheia 90

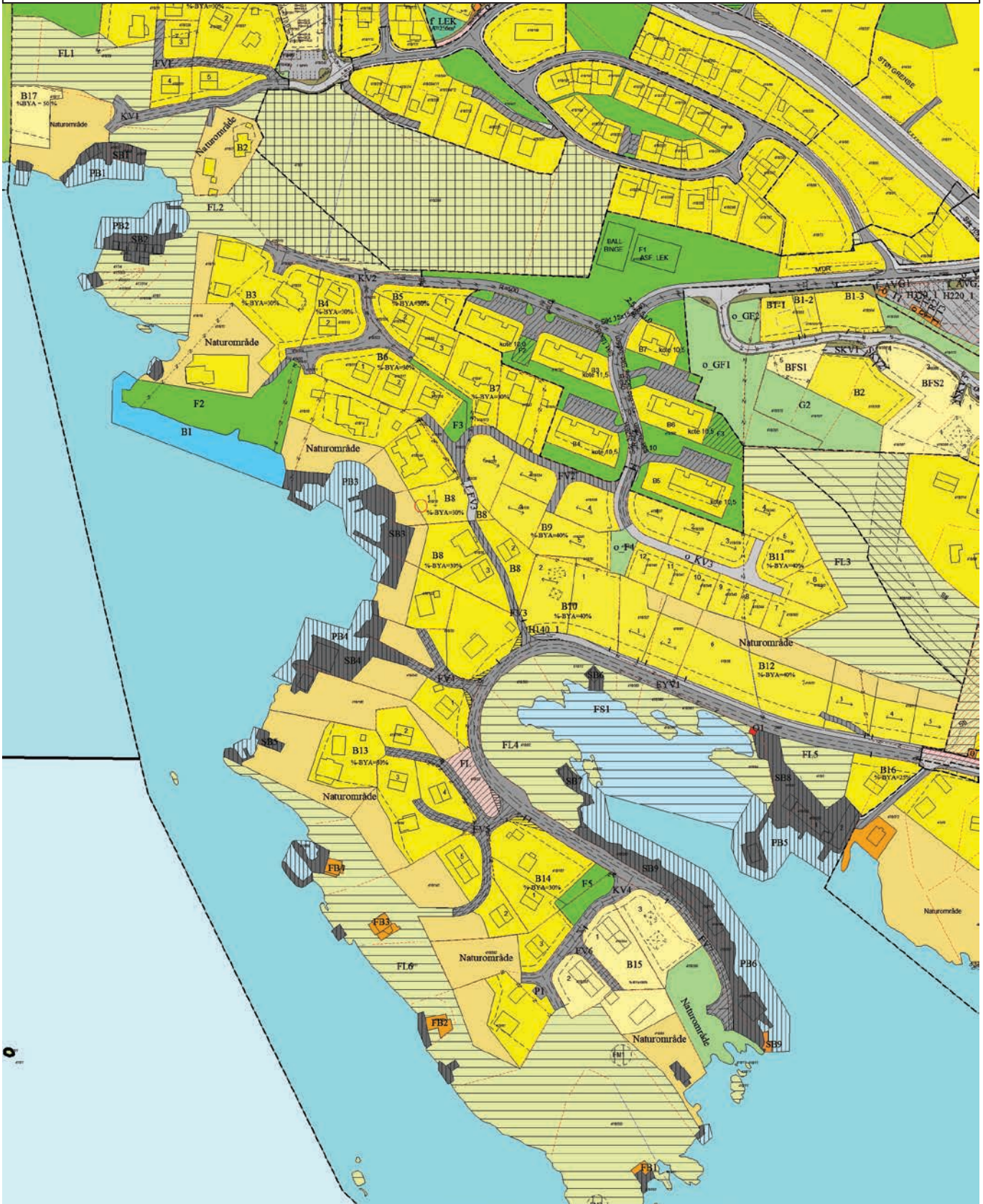
Dato: 16.04.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Påluneset Plan ID 20120322

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

REGULERINGSFORMÅL

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

1 Byggeområder - §2

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

2 Offentlige trafikkområder - §3

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

3 Offentlige friområder - §4

- friområde, lek, idrettsplass
- badeområde

4 Spesialområder - §5

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

5 Fellesområder - §6

- felles adkomstveg
- felles parkering
- felles båttopplag

§1.1 Formål med planen

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

§ 1.2 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

§2 Byggeområder

§2.1 Boliger med tilhørende anlegg

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

På hver boligtomt tillates kun en boenhet, men slik at det for bolig nr. 1 og 2 i boligområde B13, B14 tomt nr. 5, B15 tomt nr. 1 og 2, B5 tomt nr. 3 og på GB 16/14 tillates to boenheter. I område B16 tillates 1 bolig med en boenhet. Tillatt utnyttelse framgår av plankartet. Naturområder inngår ikke i beregning av grad av utnyttning. Eksisterende bebyggelse kan utvides innenfor den utnyttelsen som framgår av planen. Nye boliger er ikke direkte plassert på plankartet.

Formålsgrensen angir byggegrense mot sjø. Mot eiendomsgrenser, hvor det ikke er angitt byggegrense i plankartet, gjelder den generelle avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4.

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

Det kan bygges garasjer på inntil 40 m² bebygd areal med maks mønehøyde 5,0 meter og maks gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer inngår i grad av utnyttelse og skal være tilpasset hovedhuset mht. materialvalg, form og farge. Garasjen skal plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense mot vei når innkjøring skjer vinkelrett på veien. Når innkjøringen skjer parallelt med veien skal garasjer plasseres med vegglinj minst 2 meter fra tomtegrenen. Bestemmelsen gjelder i forbindelse med kommunal veg, felles avkjørsel og privat vei.

B1- B8

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

B9 – B12

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

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

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

B13, B14, B16

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

B15

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

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

B17

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

§2.2 Fritidsboliger FB1 – FB4

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

§ 2.3 Kommunaltekniske anlegg O1

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

§3 Offentlige trafikkområder

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

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist på planen.

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

P1 er offentlige parkeringsplass.

§4 Offentlige friområder

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

B1 er badeområde sjø.

§5 Spesialområder

§5.1 Frisiktsoner

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

§ 5.2 Kulturelt bevaringsområde

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

§ 5.3 Småbåtanlegg på land og i sjø

Avgrensningen av småbåtanlegg land og sjø er vist på plankartet. Det tillates ikke utstikkere lengre ut enn det som er vist på planen. I områdene tillates uthus med maks T-BRA 15 m² og maks 3,5 meter mønehøyde. Bygningene skal ha saltak. Uthusene kan ikke brukes til varig opphold.

§5.4 Friluftsområde på land

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

§5.5 Naturområde

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

§6 Fellesområder

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

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

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

Revidert 24.04.13 etter vedtak i plan- og miljøutvalget 10.04.13

Revidert 06.09.17 etter vedtak i plan- og miljøutvalget 30.08.17.

Revidert 23.03.2018

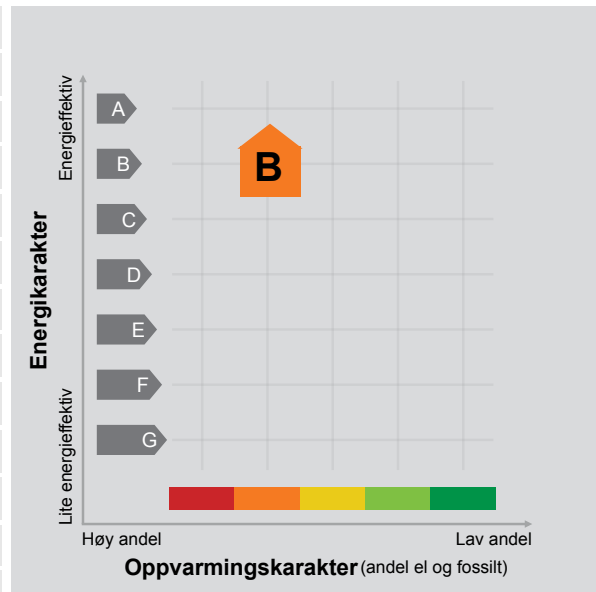
Revidert 20.08.2018

Revidert 31.10.2019

Revidert 20.4.2020

ENERGIATTEST

Adresse	Søvigheia 90
Postnummer	4643
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	416
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300766385
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a84ea5bd-e076-4562-a202-1b6919351a82
Dato	18.02.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	290.9
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Søvigheia 90
Postnummer: 4643
Sted: SØGNE
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 18.02.2024 10:51:40
Energimerkenummer: a84ea5bd-e076-4562-a202-1b6919351a82

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 416
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300766385

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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. 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 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:

Søvigheia 90, 4643 SØGNE

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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