

Lundeveien 146D

Søgne



Prisantydning: **kr 2 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Pen og praktisk 3-roms leilighet med solrik terrasse i 4 mannsbolig - Garasje i rekke

OMRÅDE

Søgne

ADRESSE

Lundeveien 146D, 4640 SØGNE

Prisantydning

kr 2 490 000,-

Omkostninger: **kr 73 240,-**

Totalpris: **kr 2 563 240,-**

Formuesverdi: **kr 398 268,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 542,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 582,- pr. år**



BRA-i: 79 m²

BRA Total: 79 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1993

Soverom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 926.2 m²

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

95 00 00 00

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

Lundeveien 146D

Populær, sentral og solrik beliggenhet på Lunde i Søgne. Kort avstand til butikk, Lundeelva, badeplass, flotte turområder, barnehage og barne- og ungdomsskole. Tangvall med Tangvall Arena Kjøpesenter med mange forskjellige butikker og servicetilbud er også i kort avstand fra boligen. Ca. 18 km. til Kristiansand sentrum. Bussforbindelser til Tangvall, Kristiansand og Mandal.

Velkommen til påmeldingsvisning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 471, bruksnummer 360, seksjonsnummer 2 i Kristiansand kommune.

Innhold

1.etg.: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom. Garasje i rekke.

Standard

Pen leilighet med god romløsning Og alt på en flate med trappefri adkomst og følgende innhold. Gang med garderobeplass. Stue med vedovn, spise plass og utgang terrasse. Åpen tilbaketrukket kjøkkenløsning med lys innredning. Komfyr og kjøl/frys medfølger. Plass til spisebord. Bad med dusjkabinett, wc, baderomsinnredning, utslagsvask og vaskemaskin. 1 bod og 2 soverom hvorav det største har godt med garderobeskap. Garasje i rekke.

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Soverom, Soverom 2, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 10 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.

Byggemåte og tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass. Dører, nyere årgang. Ca. 2020, tredører med isolerglass. Funksjon OK. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke.

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 12.02.2025, 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet bygget 1993. Etablert sameie, romslig 3 roms leilighet som fremstår pent brukt med årene. Hovedsakelig normal teknisk stand utfra alder, men merknader kommentert i rapport. Isolerglass, ytterdører, wc, varmepumpe er nyere, men hovedsakelig eldre overflater og bygningsdeler ellers. De fleste vil nok modernisere. For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsen

hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen avvik har fått TG3.

TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater: Det meste er eldre men normal bruks og aldersslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Trinnyd/lytt må forventes ovenfra.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/> nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Mindre sprik i tapet skjøt. Mindre malingflass lister.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall. Det er fall mot dør. I normalt bruk vil ikke dette ha så mye så si siden det er dusjkabinett men vannsøl og evt lekkasje vil ledes mot døren. Misfarging belegg stedvis.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Noe bruksslitasje, men gjenværende god bruksverdi derom ønskelig.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Eldre type, noe luft kommer opp av riller på toppen, som kan medføre matos.

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs. ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt. opplysninger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, nytt arbeid 2022. Utført av faglært. Byttet til forhøyet toalett. Usikker på om jeg har kvittering. Firma som utførte arbeidet var Try Rør AS. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.

2.2.1 Nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Byttet vifte på bad, vegg/takvifte med spjeld + bryter. Utvendig stormkappe montert. Firma som utførte arbeidet var Søgne Elektriske AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

2.3.1. Nytt arbeid 2023. Utført av faglært. I leiligheten ovenpå ble det i 2023 skiftet kjøkkenarmatur ufagmessig og her ble en liten lekkasje ned til meg. Dette ble reparert/tørket. Da ble også kjøkken-og stuetak malt (stue for helhetens skyld). Firma som utførte arbeidet var Recover AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Installert Toshiba varmepumpe. Firma som utførte arbeidet var Varmepumpe Sør AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Rev den gamle plattingen og lagde ny terrasse med gjerde og spiler, samt trappe. Rev tujahekken rundt den gamle plattingen, samt blomsterbed ved inngangspartiet. Der fikk jeg lagt rullestener. Arbeidet med terrassen ble utført av XL-Bbygg i 2023. Har dokumentasjon. Arbeidet med tujahekken og blomsterbed ble utført samme år. Da at Kjær Maskin og Transport AS. Har dokumentasjon på dette også. Alle vinduer (unntatt badevinduet), samt begge utvendige dører ble skiftet ut før jeg overtok leiligheten. Varmtvannstanken er fra ca. 2018.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger i salget: Lampe kjøkken (og evt. to vegglampetter stue), balkongflagg og vimpel til ytterdør og 2 buksbom i urner (ved ytterdør).

Selger har i mail 14.02.25 opplyst at hun i tillegg ønsker at følgende skal medfølge i salget: Løs lagerreol i boden og hattehylle (evt. sammen med skostativet da dette hører sammen).

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og vaskemaskin hvis ønskelig.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Populær, sentral og solrik beliggenhet på Lunde i Søgne. Kort avstand til butikk, Lundeelva, badeplass, flotte turområder, barnehage og barne- og ungdomsskole. Tangvall med Tangvall Arena Kjøpesenter med mange forskjellige butikker og servicetilbud er er også i kort avstand fra boligen. Ca. 18 km. til Kristiansand sentrum. Bussforbindelser til Tangvall, Kristiansand og Mandal.

Tomt

926.2 m², eiet

Solforhold

Selger opplyser at det er sol fra ca. 07:30 til ca. 19:30 om sommeren.

Adkomst

Se kart. Fellesvisning vil bli skiltet.

Parkering

Garasje i rekke.

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk. Varmekabler i gulv i gang, stue/kjøkken og på bad. Varmepumpe i stuen.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 3 553 kWh for år 2024. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - D

ØKONOMI

Formuesverdi primær / Formuesverdi sekundær

Kr 398 268 pr 2023 / Kr 1 593 072 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 5 542 pr 2025

Info kommunale avgifter

Totalt kr. 8 124,-. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr, vannmålergebyr og gebyr for vann- og avløp. Gebyr for vann- og avløp vil variere iht. forbruk.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 3 091,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømninger.

Eiendomsskatt

Kr 2 582 pr 2025

Andre utgifter

Felles byggforsikring kr. 5 861,- pr. år for denne seksjonen.

Felles snømåking kr. 1 000,- pr. år pr. seksjon.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 04.01.94. Ferdigattesten gjelder bolighus . Lundeveien 146D. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetillatelse for fellesgarasje, datert 04.01.94.

Det foreligger melding om utvidelse av garasje, datert 01.07.03.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Terrasse/platting er ikke på opprinnelige tegninger og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen. Det gjøres også oppmerksom på at terrasse/platting ligger på sameiets fellesareal. Det innebærer at denne seksjonen ikke har enerett til benyttelse av den delen som ligger på fellesareal. Tiltaket er ikke søkt kommunen eller sameiet. Kjøper overtar risiko / ansvar / kostnader for terrassen/plattingen som er etablert ut over opprinnelige tegninger / seksjonering. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det er tinglyst bestemmelse om veg, datert 24.08.1993:
1. Eiendommen gnr. 71, bnr. 361 "Lundeveien 144", Søgne, skal ha rett til å benytte felles kjørevei anlagt på gnr. 71, bnr. 360 "Lundeveien 146", Søgne, mot at eierne av begge eiendommen deltar i felles vedlikehold.
2. Etter at det er bygget 2 stk. firemannsboliger på gnr. 72, bnr. 360 og bnr. 361, Søgne, skal det innenforliggende areal, gnr. 71, bnr. 117, Søgne, ha rett til å benytte kjørevei anlagt på eiendommene gnr. 71, bnr. 360 og 361, Søgne, mot å delta forholdsmessig i vedlikeholdet av veien på de 2 nevnte eiendommer, i den utstrekning bnr. 117 gjør bruk av veien.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan for Lunde, datert 07.02.2010. 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.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/471/360/2:

Heftelser:

24.08.1993 - Dokumentnr: 12347 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:361 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:361 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:361 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:361 Snr:4

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:360. Gjelder denne registerenheten med flere.

24.08.1993 - Dokumentnr: 12347 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:117. Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:360. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:

26.08.1993 - Dokumentnr: 12526 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 2. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 79/368.

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.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

BOENHETEN

Eierbrøk
79/368

SAMEIE

Sameienavn
aktivt sameie

Om sameiet

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett, vedtekter eller husordensregler. Sameiet har ikke valgt styre og avholder ikke årsmøter.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 490 000

Totalpris
Kr 2 563 240

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
73 240,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

2 553 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
2 563 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP
Boligkjøperforsikring))

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

avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Budgivning

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

akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 90 245,00,- inkl. mva.

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

Forsikring

Frende Forsikring
Polisenummer: 528883

Selger

Linda Lian

Oppdragsansvarlig

Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler
geir.johansen@sormegleren.no
Tlf: 950 00 000

Ansvarlig megler

Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler
geir.johansen@sormegleren.no
Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22
4632 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

13250017

Salgsoppgavedato

11.03.2025













 Boligfotografer.no

 SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



Nabolagsprofil

Lundeveien 146D - Nabolaget Lunde/Vedderheia - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Prestegården Linje 43, 210, 410	1 min 0 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	4 min 2.3 km
Høllen brygge Linje 92	7 min 4.7 km
Nodeland stasjon Linje F5	12 min 10.8 km
Kristiansand Kjevik	31 min

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 24 klasser	6 min 0.4 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	3 min 2.1 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	3 min 2.1 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	7 min 5 km

«Godt og trygt nabolag med gode muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

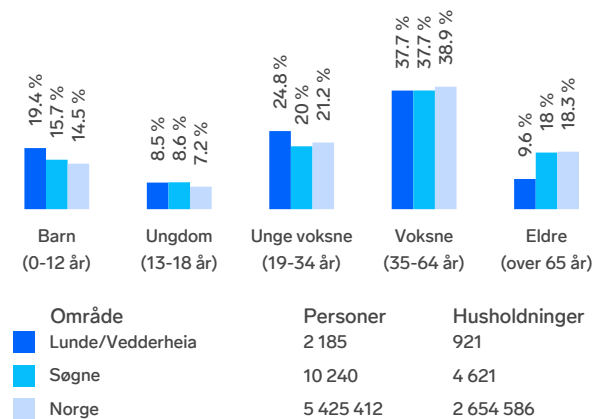
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Vedderheia barnehage (0-5 år) 111 barn	25 min 2 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	3 min 2.1 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	4 min 2.5 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	5 min
Coop Mega Søgne Post i butikk	4 min 2.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

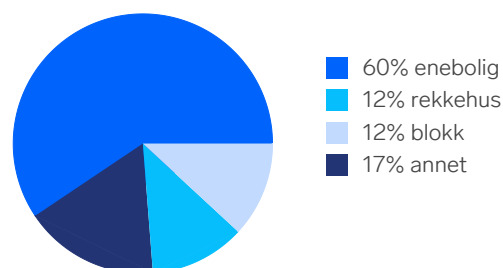
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

Sport

 Lundeparken ballflate Ballspill	4 min  0.3 km
 Lunde skole Ballspill, fotball	6 min  0.5 km
 Fresh Fitness Søgne	3 min 
 Family Sports Club Søgne	4 min 

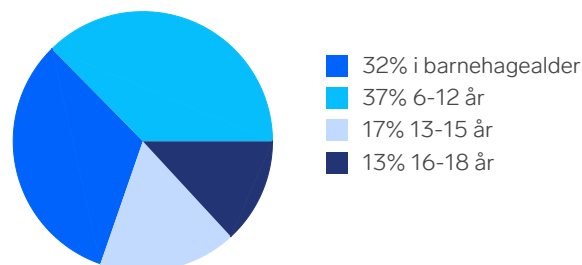
Boligmasse



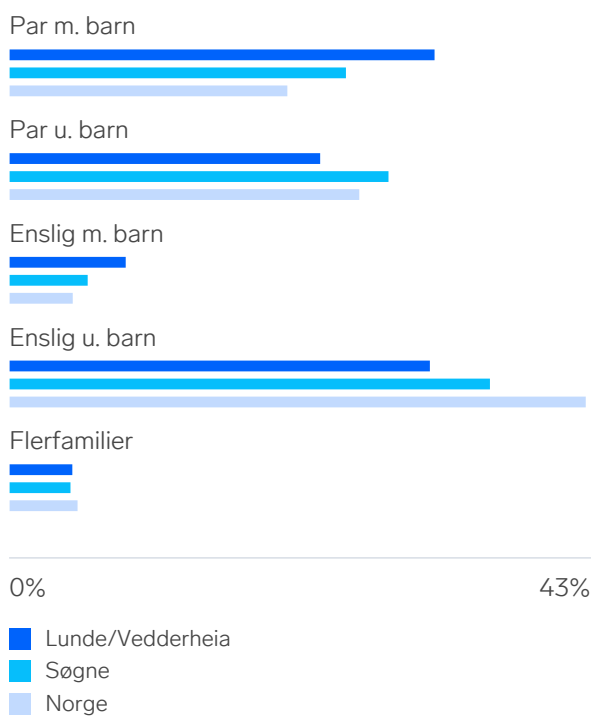
Varer/Tjenester

 Brennåsen senter	9 min 
 Apotek 1 Søgne	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

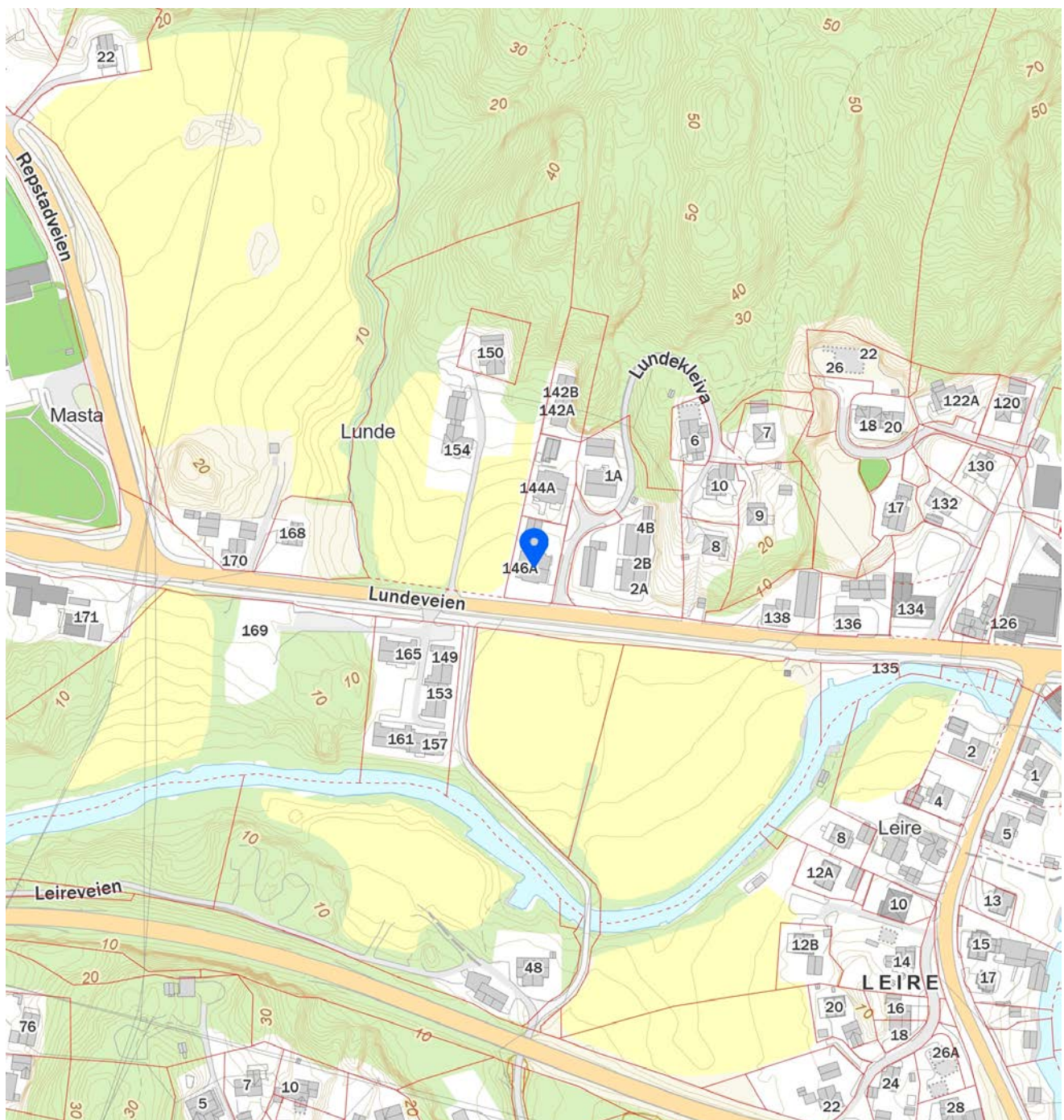
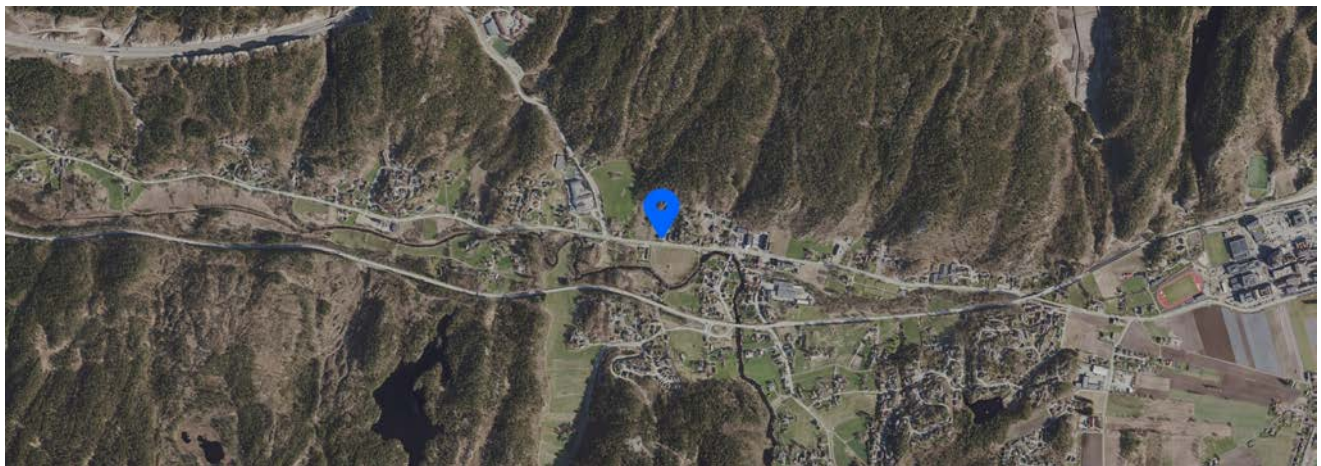


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Lundeveien 146D, 4640 SØGNE

10 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lundeveien 146D

Postadresse

Lundeveien 146D

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?

November 2021.

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.

Over 3 år.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Lian, Linda

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til forhøyet toalett. Usikker på om jeg har kvittering.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Try Rør AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vifte på bad, vegg/takvifte med spjeld + bryter. Utvendig stormkappe montert.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Søgne Elektriske AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2023

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I leiligheten ovenpå ble det i 2023 skiftet kjøkkenarmatur ufagmessig og her ble en liten lekkasje ned til meg. Dette ble reparert/tørket. Da ble også kjøkken-og stuetak malt (stue for helhetens skyld).

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Recover AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert Toshiba varmepumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Varmepumpe Sør AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



Rev den gamle plattingen og lagde ny terrasse med gjerde og spiler, samt trappe. Rev tujahekken rundt den gamle plattingen, samt blomsterbed ved inngangspartiet. Der fikk jeg lagt rullestener.

Arbeidet med terrassen ble utført av XL-Bygg i 2023. Har dokumentasjon.

Arbeidet med tujahekken og blomsterbed ble utført samme år. Da at Kjør Maskin og Transport AS. Har dokumentasjon på dette også.

Alle vinduer (unntatt badevinduet), samt begge utvendige dører ble skiftet ut før jeg overtok leiligheten. Varmtvannstanken er fra ca. 2018.

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 94558096

Tilstandsrapport

📍 Lundeveien 146 D, 4640 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 471, bnr. 360, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 12.02.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 13333-4047

Referansenummer: VH3398

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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 • løsøre 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget 1993. Etablert sameie, romslig 3 roms leilighet som fremstår pent brukt med årene.

Hovedsaklig normal teknisk stand utfra alder, men merknader kommentert i rapport. Isolerglass, ytterdører, wc, varmepumpe er nyere, men hovedsaklig eldre overflater og bygningsdeler ellers. De fleste vil nok modernisere.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

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

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

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

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

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

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1993

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Enkelte tar litt i karm, vurdere ved bruk, mulig mindre justering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

De fleste isolerglass er nyere, men eldre på baderom.



Litt malingflass.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- dører, nyere årgang. Ca 2020, tredører med isolerglass. Funksjon OK.

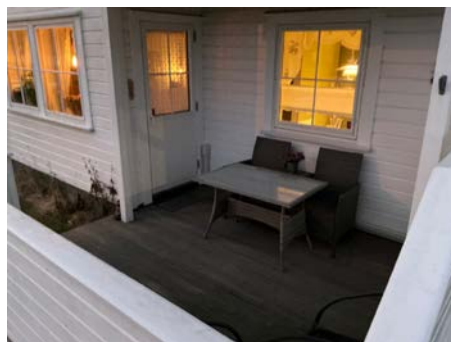
Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det meste er eldre men normal bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt modernisering mål underes av kjøper.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

Trinnlyd/lytt må forventes ovenfra.

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

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

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TO 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet vegger og malt slett tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre sprik i tapet skjøt. Mindre malingflass lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere vedlikehold.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall. Det er fall mot dør. I normalt bruk vil ikke dette ha så mye så si siden det er dusjkabinett men vannsøl og evt lekkasje vil ledes mot døren.

Misfarging belegg stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurdere modernisering med riktig fall.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, innredning, utslagsvask og nyere wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Nyere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilluft anbefales.

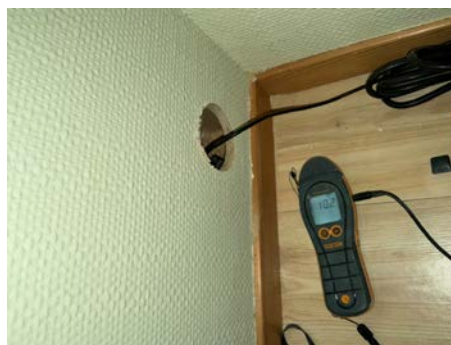
1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot opplegg vaskemaskin fordi dusj vender mot yttervegg.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Laminatgulv. Innredning fra byggeår, men mindre del av benkeplate er nyere. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje, men gjenværende god bruksverdi derom ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt modernisering må vurderes av kjøper.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre type, noe luft kommer opp av riller på toppen, som kan medføre matos.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Stoppekran plassert i bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Varmekabler

Gang, stue/kjøkken og badetrom. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Fra 2023, ref kopi faktura. Estimert levetid er 10-15 år.

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



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod og fra 2018 ifølge eier. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, i gangen.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Via Sector alarm, abb må enten videreføres, eller ny monteres.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

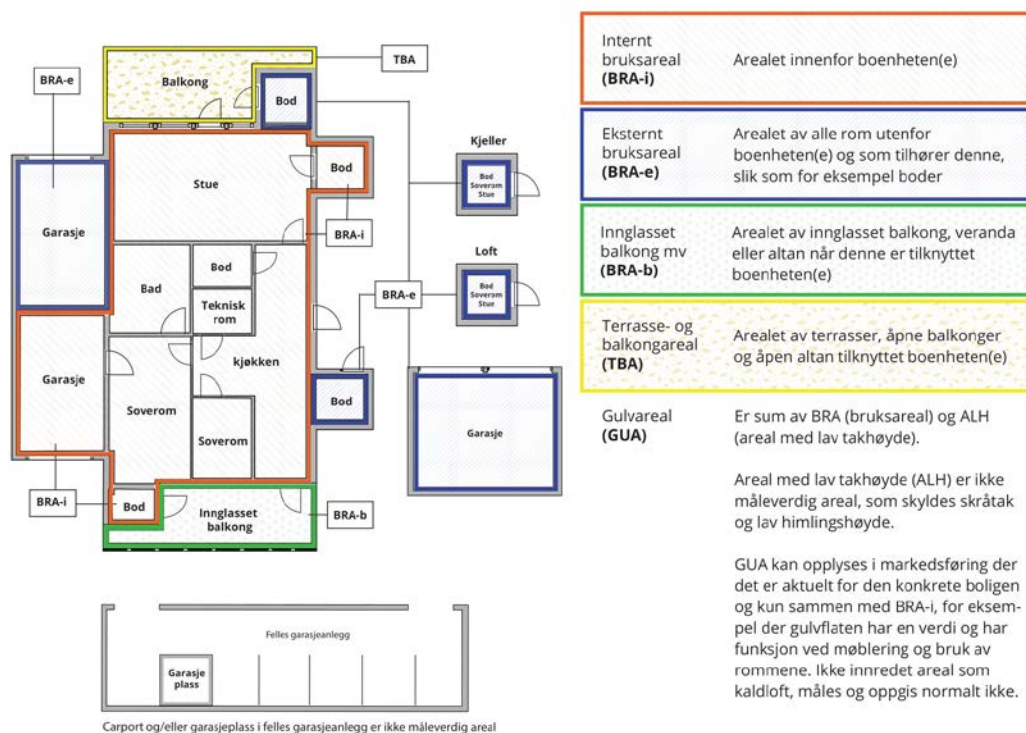
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Leilighet

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	79			79	10
SUM	79				10
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod		

Kommentar

Garasje i felles rekke er 17 kvm. Ikke vurdert bygningsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	75	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Linda Lian	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	471	360		2	926 m ²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Lundeveien 146 D

Hjemmelshaver

Lian Linda

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold 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 slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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 boligomsetningen. 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/VH3398>

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

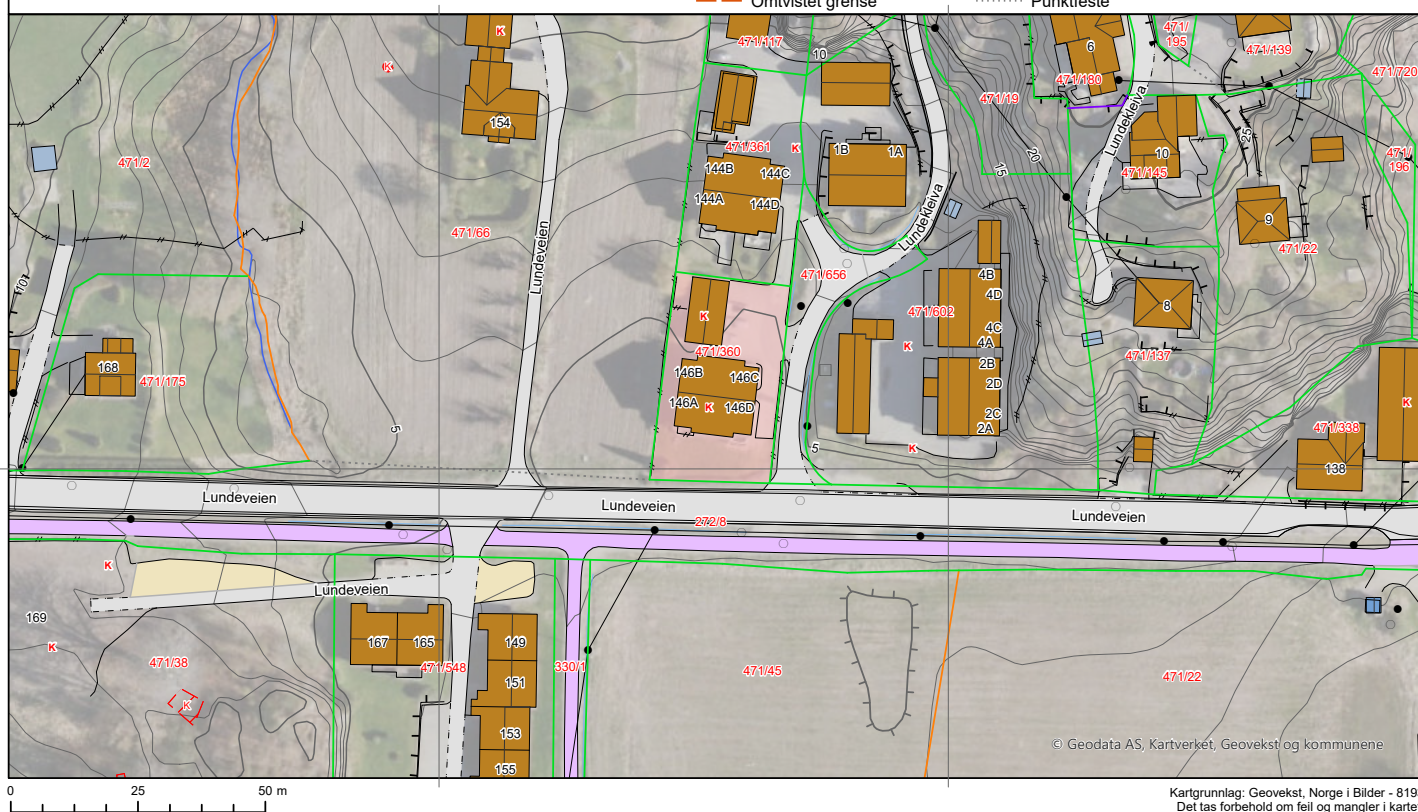
ambita

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/471/360/0/2

Eiendomsgrenser

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

N
Målestokk 1:1000
Dato: 10.2.2025

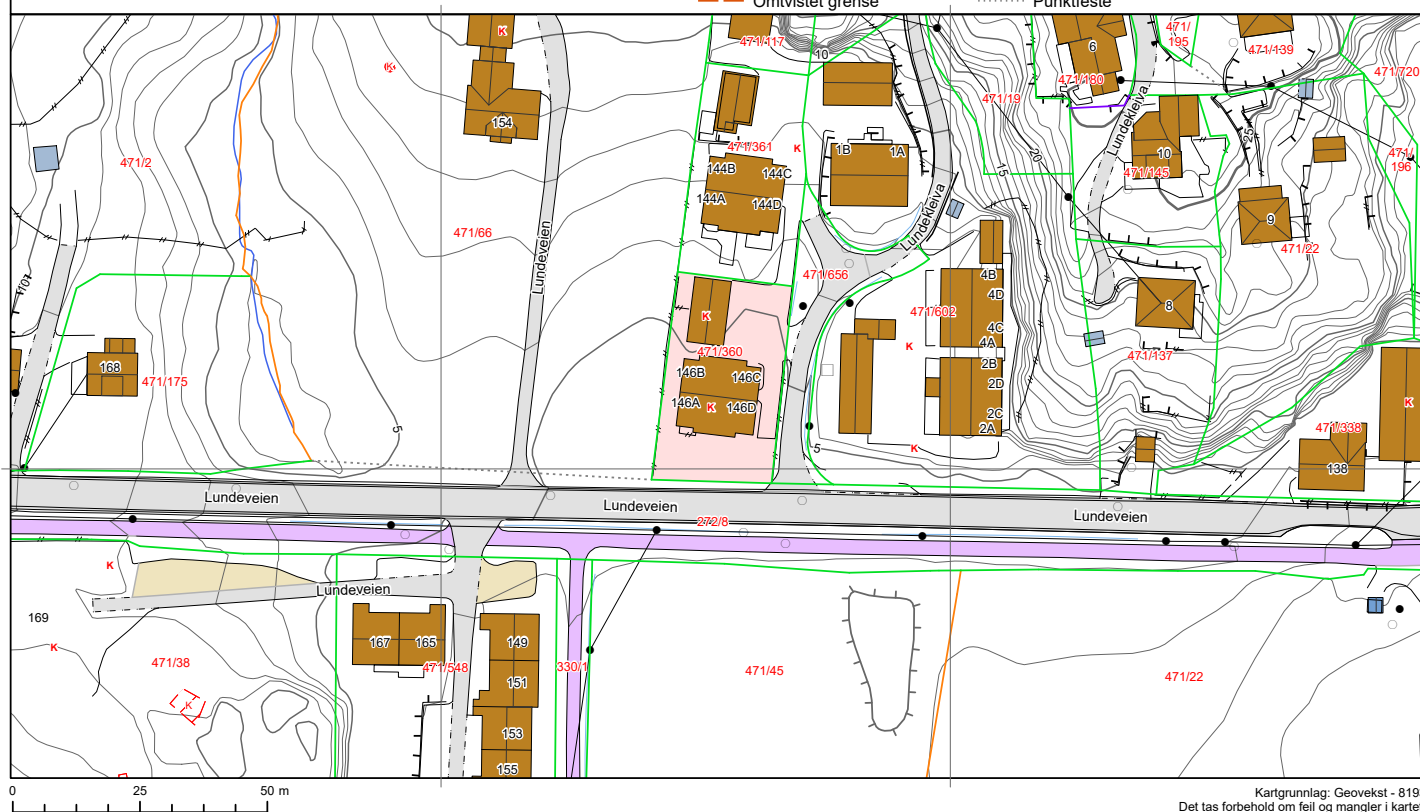


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	 Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uvisst	 Teigdelinje
— Omtvistet grense	 Punktlinje

N
Målestokk 1:1000
Dato: 10.2.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

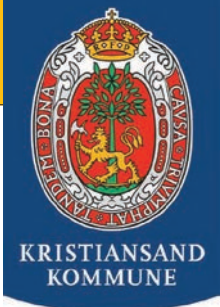
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende
	Vassflater



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Lundeveien 146D

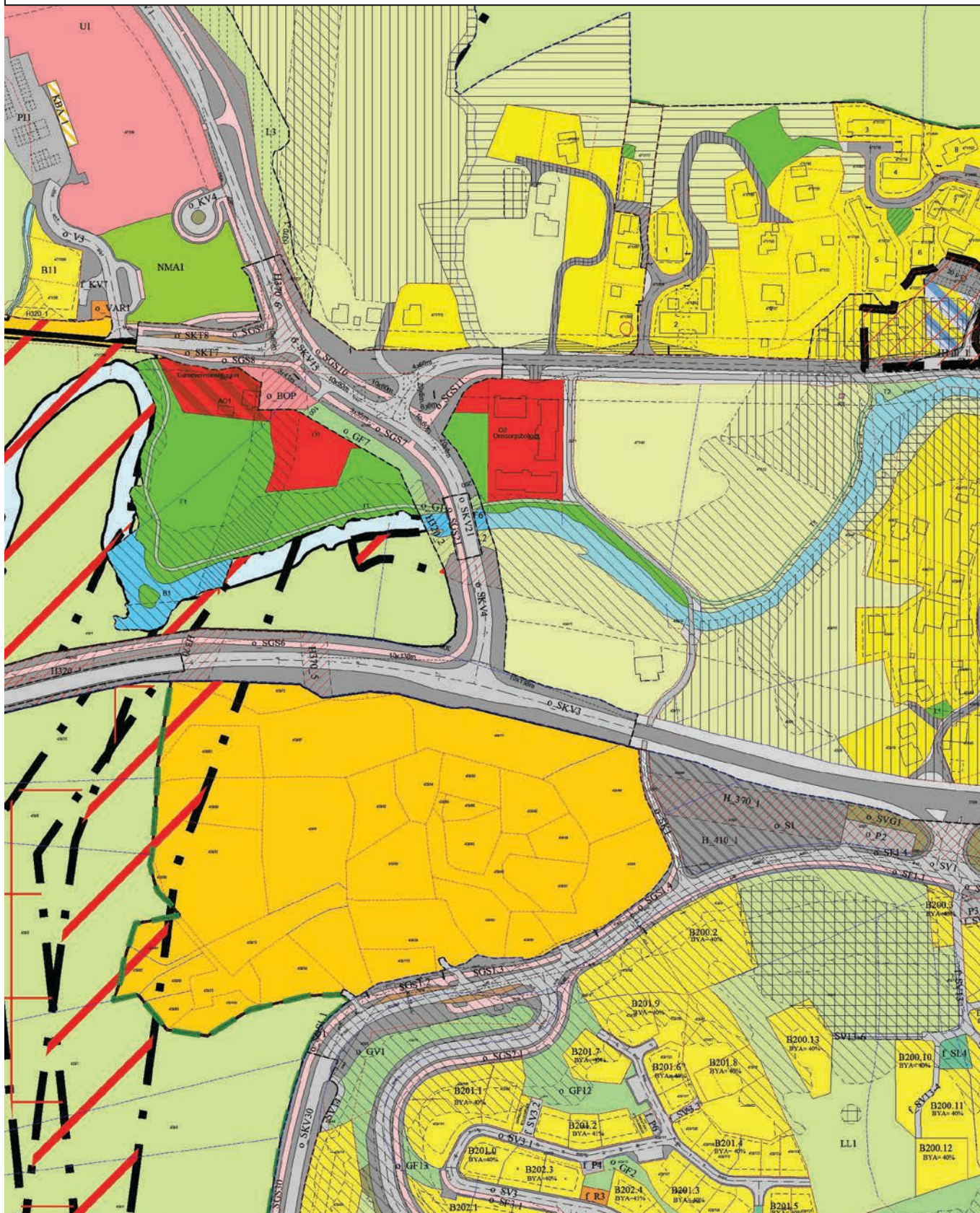
Dato: 11.02.2025

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



NOTAT

Søgne, 07.02.2010

Reguleringsbestemmelser reguleringsplanen for Lunde

Revidert 07.02.2010, 08.11.10.

§ 1 GENERELT

Planens begrensning er vist på planen i målestokk 1:2000 med reguleringsgrense.

For byggeområder merket A, B, C, D, E, F, G og H skal arbeid og tiltak nevnt i PBL § 84 og § 93 samt fradeling til slike formål ikke tillates før området inngår i bebyggelsesplan.

Planområdet er inndelt med følgende formål:

BYGGEOMRÅDER PBL § 25. 1, ledd nr. 1

- område for bolig med tilhørende anlegg
- område for offentlige bygninger
- område for industri/ lager
- område for særskilt allmennyttig formål

LANDBRUKSOMRÅDER PBL § 25. 1, ledd nr. 2

- område for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER PBL § 25.1, ledd nr. 3

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-/ sykkelveg
- parkeringsplass
- bussholdeplass
- annet trafikkområde på land (Miljøprioritert gjennomkjøring)
- annet trafikkområde i sjø/ vassdrag

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER PBL § 25.1, ledd nr. 4

- friområde
- turveg/ park
- badeområde

FAREOMRÅDER PBL § 25.1, ledd nr. 5

- høyspenningsanlegg
- område med flomfare

SPELALOMRÅDER PBL § 25.1, ledd nr. 6

- kulturelt bevaringsområde: bevaring av bygninger og anlegg
- område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- grav- og urnelund
- privat veg
- friluftsområde på land
- parkbelte i industristrøk
- friluftsområde i sjø og vassdrag
- frisiktsoner

FELLESOMRÅDER PBL § 25. 1, ledd nr. 7

- felles avkjørsel
- felles lekeareal for barn

KOMBINERTE FORMÅL PBL § 25, 2. ledd

- bolig/ forretning/ kontor
- offentlig/ allmennyttig
- annet kombinert formål

BYGGEOMRÅDER PBL § 25. 1, ledd nr. 1:

§ 2 Område for bolig med tilhørende anlegg

I område avsatt til bolig med tilhørende anlegg tillates oppført småhusbebyggelse- en og tomannsboliger- med mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng inntil 7,5 m. BYA=25% pr. tomt. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende og omkringliggende bebyggelsen med materialer, farger, takvinkel, vindusåpninger og detaljering. I området kan det oppføres garasjer T-BRA=50 kvm i 1 etasje uten ark/kvist og uten areal til varig opphold. Det skal avsettes lekeareal 5- 10 kvm pr. boenhet. For område merket B og C skal arbeid og tiltak nevnt i PBL §84 og § 93 samt fradeling til slike formål ikke tillates før området inngår i bebyggelsesplan.

§ 3 Område for offentlige bygninger (O 1- O 6)

- O 1: Avlastningssenter (fremtidig)
- O 2: Eldreboliger
- O 3: Bygdemuseum
- O 4: Omsorgsboliger
- O 5: Barnehage

For område O1, O2 og O4 kan oppføres bygninger/utvides eks. bygninger innenfor angitte byggegrenser med BYA=50%. Ved tiltak på O4 gjelder § 20 i disse bestemmelsene, utvidelse tillates ikk. For område O 1 skal arbeid og tiltak nevnt i PBL § 84 og § 93 samt fradeling til slike formål ikke tillates før området inngår i bebyggelsesplan.

§ 4 Område for industri/lager I 1)

For område I 1 tillates ny bygningsmasse BYA=50% med samme møne- og gesimshøyde som eksisterende bygninger. Det skal opparbeides parkeringsplass etter følgende utregning: En biloppstillingsplass pr. 50 kvm kontor, pr. 100 kvm industri og pr. 200 kvm lager. I 2 tillates ikke utvidet. Det tillates ikke tiltak som innebærer vesentlig ulempe som støy, forurensning og trafikk som er til ulempe for beboere i omkringliggende områder. For område I 1 skal arbeid og tiltak nevnt i PBL § 84 og § 93 samt fradeling til slike formål ikke tillates før området inngår i bebyggelsesplan. Det er krav om arkeologiske registreinger før nye tiltak tillates.

§ 5 Område for særskilt allmennyttig formål (A 1- A 4)

- A 1: Forsamlingslokale/ grendehus (fremtidig)

A 2: Forsamlingslokale ”Heimklang”

A 3: Menighetshus (Norsk luthersk misjonssamband)

For område A 1 kreves det bebyggelsesplan for nye tiltak. Område A 2 tillates ikke utvidet. A 3 kan utvides BYA=50%.

LANDBRUKSOMRÅDER PBL § 25.1, ledd nr. 2

§ 6 Område for jord- og skogbruk

I område avsatt til jord- og skogbruk tillates kun tiltak som er forenlig med formålet. Ved tiltak på gårdsbruk gnr. 71, bnr. 8 gjelder § 20 i disse bestemmelsene.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER PBL § 25.1, ledd nr. 3

§ 7 Kjøreveg

§ 8 Annen veggrunn (veggrøfter, fyllinger, restarealer)

§ 9 Gang-/ sykkelveg

I område avsatt til gang- og sykkelveg skal det opparbeides veg med minimum totalt 5,5 m bredde hvorav 3m asfaltert flate med 0,25m skulder og 1m grøft. Det skal opparbeides 1,5m rabatt til fylkesveg. Eksisterende trær langs traseen skal bevares.

§ 10 Parkeringsplass (østenden av kirkegården, nord for E 39, bak sentrumsbebyggelsen)

I område avsatt til parkering skal det kun tillates tiltak som er forenlig med formålet. Det skal opparbeides to parkeringsplasser for funksjonshemmede langs fylkesvegen ved egnet inngang til kirken. Ved opparbeiding av parkering i forlengelse av kirkegården skal eksisterende kirkegårdsmur forlenges og ha samme utførelse som eksisterende mur. Parkeringsplassen skal følge symmetrien i kirkegården, som anvist i plankartet.

§ 11 Bussholdeplass

§ 12 Annet trafikkområde på land (Miljøprioritert gjennomkjøring)

I område avsatt til Miljøprioritert gjennomkjøring tillates kun tiltak som er forenlig med formålet. Det skal utarbeides en samlet plan for tiltaket med avgrensning som avmerket i plankartet. Tiltaket skal tilrettelegges for mennesker med funksjonshemming.

§ 13 Annet trafikkområde sjø/ vassdrag (fra E 39 til badeplass ved Mjåland)

I område avsatt til trafikkområde sjø/vassdrag tillates ordinær båttrafikk.

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER PBL § 25.1, ledd nr. 4

§ 14 Friområde (F 1- F 3)

I område F 1- F 3 tillates kun tiltak som er forenlig med formålet. I område F 1 kan kommunen ved behov opparbeide lekeareal, grillplass, toaletter el.l. I område F 2 og F 3 tillates ingen tiltak. Alle tiltak skal tilpasses bruk for mennesker med funksjonshemming.

§ 15 Turveg/ park (T 1- T 8)

I område avsatt til turveg/ park tillates kun tiltak som er forenlig med formålet. Ved større tiltak skal det utarbeides utomhusplan. Turveg merket T 1 skal ha 1,5m- 2,5m bredde med grus overflate. Vegen skal ikke være brattere enn 1:10. Vegen skal ha en ”myk” linjeføring i så vel

plan som profil. Det tillates ikke omfattende inngrep i terrenget. Vegen skal opparbeides for bruk av rullestol og barnevogner. Vegen må utformes med henblikk på flomfare. Kantvegetasjon skal bevares. Alle tiltak skal tilpasses bruk for mennesker med funksjonshemming. I område T 2, T 4, T 5, T 6, T 7 og T 8 tillates ingen tiltak som ikke er forenelig med formålet. Det tillates tiltak for opprustning av parkområdene. Område T 3 skal opparbeides med benker, belysning, plass for salgsboder, trær og beplantning. Tiltak i område T 3 skal tilpasses mennesker med funksjonshemming.

§ 16 Badeområde (B 1)

I område avsatt til badeområde tillates kun tiltak som er forenlig med formålet. Kommunen kan ved behov opparbeide badebrygge el.l. Alle tiltak skal tilpasses bruk for mennesker med funksjonshemming.

§ 17 Anlegg for lek (L 1)

I område L 1 skal det opparbeides lekeareal for barn.

FAREOMRÅDER PBL § 25.1, ledd nr. 5

§ 18 Høyspenningsanlegg

Området er båndlagt og frarådes bebygd. Eventuelle tiltak krever tillatelse fra ekstern myndighet.

§ 19 Område med flomfare

I området tillates kun tiltak som har adekvat sikring mot flomfare. Byggehøyde er satt til min. kote 3,5 meter i områder avmerket som flomfarlige områder.

SPESIALOMRÅDER PBL § 25.1, ledd nr. 6

§ 20 Kulturelt bevaringsområde: bevaring av bygninger og anlegg

- Lunde kirke med kirkegård og omkringliggende anlegg
- all bebyggelse langs Gamle Lundevei
- all bebyggelse langs Leirevegen
- del av sentrum (AF) og boligområde C
- Bygdemuseet
- Prestegården
- Petter Lundes gård (gnr. 71, bnr. 8)
- Fornminnefunn i grunnen (automatisk fredet kulturminne)

For område avsatt til spesialområde bevaring gjelder følgende:

- a.) Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.
- b.) Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn på målestokk, form detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød enkeltkrummet tegl. Glassert svart tegl skal benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av gamle vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser med kittfals i ytre ramme.

- c.) Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk med mer på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder pkt. b).
- d.) Nybygg kan tillates innenfor planområdet under forutsetning at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming m.h.t. størrelse, form, materialer, detaljering og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.
- e.) Eksisterende utomhusanlegg og kulturlandskap som veier, brygger, terrasserings, trapper, steingjerder med mer skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonisere med stedets karakter.
- f.) Bolig og driftsbygning på gnr. 71, bnr. 2 tillates kun etter gyldig vedtak fra Riksantikvaren om frigivelse av fornminnefunn på eiendommen (flatmarksgrav). Det tillates ingen tiltak i 10 meter rundt markert fornminnefunn på gnr. 71, bnr. 66 (kokegrop) uten godkjent vedtak om frigivelse av fornminnefunn fra Riksantikvaren.

§ 21 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (K 1- K 6)

I område avsatt til anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet tillates kun tiltak som er forenlig med formålet.

§ 22 Grav- og urnelund

I område avsatt til grav- og urnelund tillates kun tiltak som er forenlig med formålet. Dette omfatter bårehus, redskapsboder m.m. Alle tiltak skal følge symmetrien i eksisterende grav- og urnelund. Ny kirkegårdsmur skal anlegges i form og utførelse som eksisterende mur. Kirkegården kan utvides mot øst. Området er underlagt § 20 i disse bestemmelsene.

§ 23 Privat veg

Avkjørsel fra fylkesveg må være utformet i hht forskrifter i veglovens § 43 og må være etablert før nye bygg eller tiltak med atkomst fylkesveg kan etableres, og skal vedlikeholdes i hht veglovens § 43.

§ 24 Friluftsområde på land

I område avsatt til friluftsområde på land tillates ingen tiltak som krever byggetillatelse. For område langs Lundeelva mot bebyggelse tillates ordinært vedlikehold på eksisterende anlegg og brygger.

§ 25 Parkbelte i industristrøk (P 1- P 2)

I område avsatt til parkområde i industristrøk tillates kun tiltak som fremmer allmennhetens bruk av turveg langs Føssa. Det tillates ikke dumping av avfall fra industriområdet I 1.

§ 26 Friluftsområde i sjø og vassdrag

I område avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag tillates ingen tiltak.

§ 27 Frisiktsoner

I frisiktsoner skal det ikke være sikthinderende vegestasjon eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 m. I frisiktsoner for vedkryss kan stakittgjerder og flekkverksgjenstander tillates med høyde på opptil 0,8 m. Tilsvarende gjerder kan tillates med høyde opptil 0,6 m i frisiktsoner for avkjørsel.

FELLESOMRÅDER PBL § 25,1. ledd nr. 7

§ 28 Felles avkjørsel

Område for felles avkjørsel er markert flere steder i plankartet. Felles avkjørsel gjelder tilstøtende eiendommer til formålet.

§ 29 Felles lekeareal for barn

Området FL 1 er lekeareal for barn i tilstøtende eiendommer i Gamle Lundevei.

KOMBINERT FORMÅL PBL § 25, 2. ledd

§ 30 Bolig/ forretning/ kontor (BF 1- BF 5)

I område avsatt til bolig/ forretning/ kontor tillates tiltak som er forenlig med formålet. For BF 1 og BF 5 gjelder følgende:

- det skal utarbeides en samlet detaljplan for området før tiltak etter pbl § 93 i gangsettes
- Utnyttelsesgraden er satt til BYA på 50 %
- Tilstrekkelig ute- og oppholdsareal må være på plass før det gis byggetillatelse.
- planen skal forholde seg til strukturen avsatt i plankartet med parkering bak ny bebyggelse
- det tillates ny bebyggelse med maks mønehøyde 13 m
- det tillates ikke bolig i bebyggelsens 1. etasje
- gangareal mellom bebyggelsen skal ha avstand 8m
- bebyggelse skal ha saltak med 35-45 graders takvinkel. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i form, materialvalg og detaljering.
- Parkeringsplasser skal opparbeides etter følgende utregning:
- 1,5 parkeringsplass pr. leilighet
- 1,0 parkeringsplass for kunder pr. 50 kvm salgsflate
- 1,0 parkeringsplass for ansatte pr. 100 kvm gulvflate
- Parkeringsplasser for leiligheter (1 stk) skal tinglyses hver enkelt boenhet.

For BF2 gjelder kravene som er nevnt ovenfor, bortsett fra utnyttelsesgrad og bebyggelsens høyde. Dette vil bli tatt opp i forbindelse med en eventuell regulering.

Ved tiltak på BF 3 og BF 4 gjelder § 20 i disse bestemmelsene.

§ 31 offentlig/ allmennyttig (AO 1)

I område avsatt til offentlig/ allmennyttig tillates kun tiltak som er forenlig med formålet. BYA=50%. Mønehøyde 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 32 Allmennyttig formål/ bolig (AK 1)

I området avsatt til allmennyttig tillates kun tiltak som er forenlig med formålet, BYA=50%, mønehøyde 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

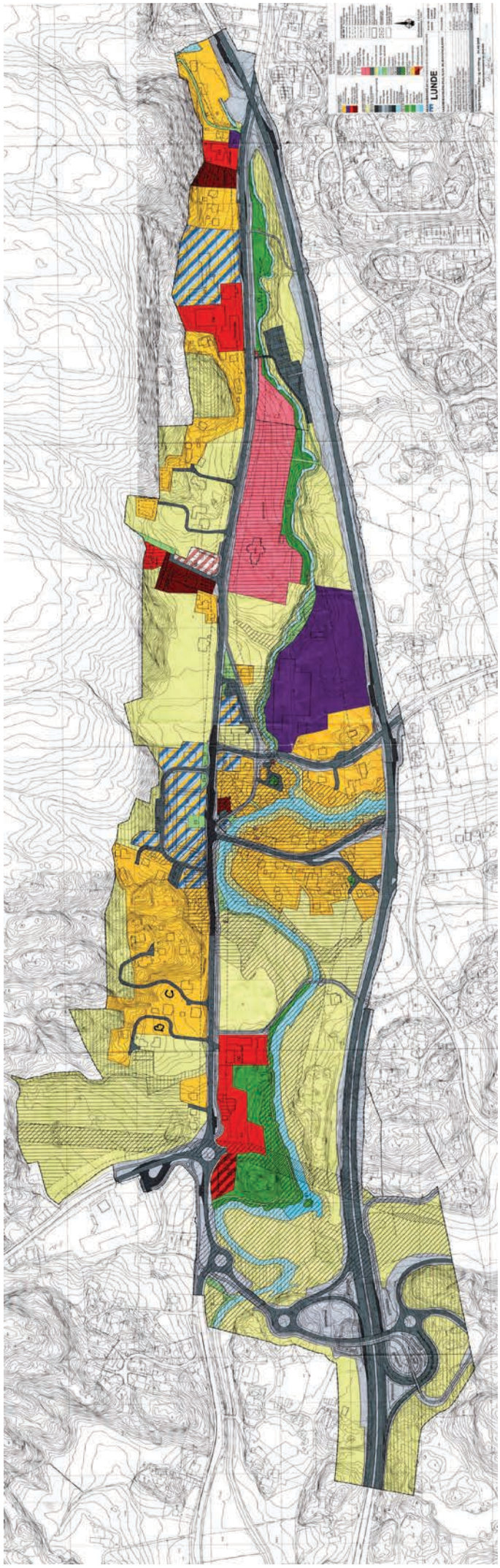
RETNINGSLINJER:

1. Landskapskapskapsyn og god arkitektur skal legges til grunn ved all bebyggelse. PBL § 74.2 "Estetikkiparagrafen" skal være retningsgivende ved tiltak i hele planområdet.

2. Spesialområde bevaring: Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med det omkringliggende miljø.
3. Alle tiltak tiltenkt bruk av allmennheten i planområdet skal være tilpasset mennesker med funksjonshemming. Dette omfatter turveg langs Føssa, badeplass og ny sentrumsbebyggelse.
4. Det skal utarbeides en samlet plan for miljøprioritert gjennomkjøring med avgrensning avsatt i plankartet.
5. Ved tiltak i sentrum bør det utarbeides en samlet plan som innbefatter torg og gateløp mellom den planlagte bebyggelsen. Planen bør vektlegge sentrum som et funksjonelt, trivelig og vakkert sted for Lundes beboere. Estetiske og funksjonelle parametere bør vektlegges likt i utarbeidelse av sentrumsplanen.

Mindre endring godkjent av plan- og bygningssjefen på delegert myndighet den 08.04.2022

plan- og bygningssjefen



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.1)

-  Omr.for boliger m/tilhørende anlegg
-  Industri
-  Offentlige bygninger
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål

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

-  Jordbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMR. (PBL § 25 1.ledd nr.3)

-  Miljøprioritert gjennomkjøring
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg, fortau
-  Parkeringsplasser
-  Bussholdeplass
-  Trafikkområde i sjø/vassdrag

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.4)

-  Friområde (gen.)
-  Park, turveg
-  Anlegg for lek
-  Friområde i sjø/vassdrag
-  Badeområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.5)

-  Flomfarlig areal
-  Høyspent anlegg

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.6)

-  Bevaringsverdig bebyggelse og anlegg
-  Komm.tekn. anlegg
-  Grav-/urnelund
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsomr. sjø/vassdrag
-  Parkbelte i industristrøk
-  Frisiktsone

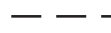
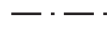
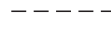
FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1.ledd nr.7)

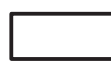
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeplass

KOMBINERTE FORMÅL PBL § 25 2.ledd

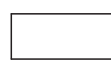
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Offentlig/Almennyttig
-  Annet kombinert formål

STREKSYMBOLER MV.

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Grense for fareområde
-  Grense for bevaringsomr.
-  Byggegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert senterlinje vei
-  Frisiktslinje i vegkryss
-  Regulert parkeringsfelt

-  Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen

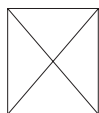
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet

-  Omriss av eksisterende bebyggelse som ikke inngår i planen



Ekvidistanse 2 m (5 m)
Kartmålestokk {%MSTK%}

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER



LUNDE

PLAN NR. 20050908-3

SAKSNR. E 2005/50

WS 02/1625

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

UTVALGSNR.

DATO

Revisjon

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

(WS 02/1625-4)

10.12.2002

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

PL 082/04

21.04.2004

Offentlig ettersyn fra 23.04.2004 til 02.07.2004

(WS 02/1625-70)

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

PL 167/04

01.09.2004

Offentlig ettersyn fra 03.09.2004 til 01.10.2004

(WS 02/1625-117)

3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

PL 177/05

31.08.2005

Kommunestyrets vedtak:

K 49/05

08.09.2005

PLANEN UTARBEIDET AV:

Søgne kommune, Plan- og utvikling 01.08.2005

SAKSBEH.

M.K.K./D.E.A.

Godkjent av kommunestyret den, 08.09.2005

Ordfører i Søgne

Kommune

SØGNE

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Jan Otto Jakobsen

Byggherre (navn, adresse)

Jan Otto Jakobsen,
Tjønnebakken 11
4640 SØGNE**Ferdigattest er gitt for**

Eiendom/byggested

Lundeveien 146 D

Gnr.

71

Bnr.

360

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

11.05.92

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Bolighus

Behandling/vedtak

Delegert myndighet

Vedtak dato

18.11.92

Saksnr.

D-197/92

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen-
dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

1. Offisielt husnummerskilt 146 D må monteres.

SØGNE KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 94/000204	Saksbeh. AKB
06.01.1994	
Ark.kode P	GB 71/360
Ark.kode S	L42
J.nr. 92/01086	Dok.nr.

Underskrift

Sted

Søgne

Stempel/underskrift

Dato

04.01.94

O. Kaserød
avd. lederA. K. Birkeland
bygningskontrollør**Kopi sendt til**

☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

Kommune

SØGNE

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Jan O. Jakobsen

Byggherre (navn, adresse)

Jan O. Jakobsen
Tjønnebakken 11
4640 Søgne

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

LUNDEVEIEN 144

Gnr.

71

Bnr.

(117) 360

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

11.5.92

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Firemannsbolig

Behandling/vedtak

Delegert myndighet

Vedtak dato

18.11.92

Saksnr.

D-197/92

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

SØGNE KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 93/000058	Saksbeh. AKB
06.01.1993	
Ark.kode P GB 71/117	
Ark.kode S L42	
J.nr. 92/01086	Dok.nr.

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted

SØGNE

Dato

22.12.92

Stempel/underskrift


O. Aaserød
avd. leder

Kopi sendt til

☒ ansvars- havende	Navn Jan Otto Jakobsen	Adresse
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse



STATENS VEGVESEN
VEST-AGDER
Vegkontoret

Vår dato
1992-11-05

Vår referanse
92/01377

Vår saksbehandler - innvalgsnr.
Tore Hansen

Vårt ark.nr.
775-Sø

Deres referanse

T I L L A T E L S E

til å legge avkjørsel fra offentlig veg

JAN OTTO JAKOBSEN, TJØNNEBAKKEN 21, 4640 SØGNE

Etter Deres søknad av 11.05.92 gir en med dette tillatelse til avkjørsel fra fylkesveg K-114 Hp 03 Km 2,380 H til eiendommen Lundeveien 144 gnr. 71 bnr. 117 og 121 i Søgne kommune

Tillatelsen er gitt i henhold til bestemmelsene om avkjørsler i vegloven av 21. juni 1963 og Vegdirektoratets regler av 16. juli 1964, og på følgende spesielle vilkår:

1. Tillatelsen gjelder bare for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med godkjent skisse.
2. Tillatelsen gjelder følgende formål:
2 fire-mannsboliger
3. Sammenkoplingen mellom avkjørselens sidekanter og den offentlige veks nærmeste kjørebane kant skal være avrundet med en sirkel med radius minst 5 meter.
4. Andre vilkår: Tillatelsen gjelder utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.
5. Frisikttrekanter på 4x65 m må alltid holdes fri for sikthindrende vegetasjon og andre sikthindringer.
6. Tillatelsen er å oppfatte som midlertidig. Ved framtidig bygging av boliger med atkomst fra "Lundekleiva" må det anlegges en felles avkjørsel i grense mellom eiendommene 71/117 og 71/19.

Vegsjefen i Vest-Agder fylke

For vegsjefen

Arne Birkeland

Tore Hansen

Gjenpart: Søgne kommune v/teknisk etat
Vegmester V. Vollen

ToH/ESP

Postadresse:
Postboks 157
4601 Kristiansand S.

Kontoradresse:
Henrik Wergelandsgt. 26-36
4612 Kristiansand S.

Telefon: (042) 26 650
Telefax: (042) 26 654

Postgiro nr. 0808.50.40902
Bankgiro nr. 0625.05.70226

SØGNE KOMMUNE

JOURNALNR.: 92/01086
ARKIV NR.: L42

Reg.nr.: 92/009684

SØKNAD OM OPPFØRING AV TO FIRE-MANNSBOLIGER PÅ GNR. 71 BNR. 121 - LUNDEVEIEN 144

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.:	Sign.:
BYGNINGSRÅDET	16.06.92	B-118/92	O. AASERØD	

Byggherre og anmelder: Jan Otto Jakobsen, Tjønnebakken 21,
4640 Søgne.

Søknad om byggetillatelse dat. 11.5.92
Nabovarsel dal. 11.5.91
Tegninger og situasjonsplan dat. 8.5.92
Søknad om ansvarsrett dat. 11.5.92
Skriv dat. 16.5.92 fra Torbjørn Odd Olsen
Skriv dat. 19.5.92 fra Agda Svendsen

Bygningssrådet behandlet ovennevnte søknad i møte 26.05.92 sak B-106/92. I bygningssjefens saksframstilling het det:

" Eiendommen gnr. 71 bnr. 117 og bnr. 121 er på til- sammen 3090 m² og er bebygd med større bolighus i 2 etasjer og garasje/uthus. Boligen er tilknyttet off. vann- og avløpsnett og har avkjørsel til Fv-114, Lundeveien. Området er ikke regulert og er i kommuneplanens arealdel i hovedsak definert som eksisterende boligområde. Det søkes nå om godkjennelse av to fire-mannsboliger på eiendommen. Dette medfører at eksisterende bolig og uthus/garasje skal rives. Boligene får en grunnflate på 161 m² og de skal oppføres i 3 etasjer uten kjeller. Totalhøyde over terreng blir ca 9 m. Videre er det på situasjonsplanen vist 2 fellesgarasjeanlegg hvert med grunnflate ca 60 m². Ved skriv dat. henholdsvis 16.5.92 og 19.5.92 framkommer eier av gnr. 71 bnr. 66, T. O. Olsen og eier av 71/19, Agda Svendsen med merknader til søknaden. Kopi av skrivelne vedlegges. "

Bygningssjefens merknader:

Da det her er tale om en vesentlig sterkere utnyttelse av eiendommene enn tidligere finner bygningssjefen det hensiktsmessig å få avklart utnyttelsen før alle detaljer i byggesaken blir vurdert. Selve byggesaken kan behandles ved delegert myndighet når utnyttelsen er avgjort. Bortsett fra eldreboligene på Lunde består bebyggelsen her stort sett av frittliggende eneboliger med varierende standard og størrelse. Det areal som reelt står til disposisjon for den planlagte bebyggelse er ca 2,1 dekar. Det øvrige areal

er svært brattlendt fjellterreng.

Med hensyn til utnyttelsesgrad vil boligene bryte med de tradisjonelle eneboliger som boligmiljøet i området stort sett består av. De omsøkte boliger har ytre mål 13m x 14m og selve utformingen kan aksepteres i forhold til omgivelsene. Rent teknisk er det lite til hinder for oppføring av byggene, og vanlige krav til avstand til nabogrense, fylkesvei og annen bebyggelse kan oppfylles. Garasjer med grunnflate over 50 m² krever i utgangspunktet en avstand på 4 m til nabogrense dersom ikke særskilt tillatelse gis.

Til merknader fra naboer vil en anføre at det er klart rimelig at flettverksgjerde må anlegges mot naboer. Dette er både selger og byggherre innforstått med. Videre mener naboene at utnyttelsen er sterk. Bygningssjefen kan for såvidt være enig i dette. Det har imidlertid vist seg å være behov for slike leiligheter og det er vanligvis unge eller eldre som viser interesse.

Tilslutt vil bygningssjefen anføre at disponibelt areal er et langt og smalt område som gir rimelig god mulighet for eventuell kjedebebyggelse. Byggherren bør derfor også vurdere en slik løsning.

--- " ---

Resultatet av bygningsrådets behandling 26.05.92 ble at saken ble utsatt for befaring. Befaring fant sted 16.06.92.

BYGNINGSSJEFENS INNSTILLING:

" Bygningsrådet ser i utgangspunktet positivt på planen om oppføring av to fire-mannsboliger på gnr. 71 bnr. 117 og 121.

Ved byggesaksbehandlingen vil det bl.a. bli stilt som vilkår at flettverksgjerde må anlegges mot naboer. "

Repr. Peder Johan Pedersen fremmet dette forslag til vedtak:

" Bygningsrådet ser positivt på oppføring av en fire-mannsbolig på gnr. 71 bnr. 117 og 121. Bygget bør tilpasses eksisterende bebyggelse. "

Ved avstemning ble bygningssjefens innstilling vedtatt med 6 stemmer. P. J. Pedersens forslag fikk 1 stemme.

Sendes: Byggherre

: Torbjørn Odd Olsen, Lundeveien 148

: Agda Svendsen, Lundekleiva 2

m/vedlegg: Vegsjefen i Vest-Agder

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

SØGNE, den 18. juni 1992

L. Tollevik
bygningssjef



O. Aaserød
avd.leder

SØGNE KOMMUNE

JOURNALNR.: 92/01086
ARKIV NR.: L42

Reg.nr.: 92/008751

SØKNAD OM OPPFØRING AV TO FIRE-MANNSBOLIGER PÅ GNR. 71 BNR. 117 OG BNR. 121 - LUNDEVEIEN 144

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.:	Sign.:
BYGNINGSRÅD	26.05.92	B-106/92	O. AASERØD	

Byggherre og anmelder: Jan Otto Jakobsen, Tjønnebakken 21
4640 Søgne

Søknad om byggetillatelse dat. 11.5.92
Nabovarsel dat. 11.5.91
Tegninger og situasjonsplan dat. 8.5.92
Søknad om ansvarsrett dat. 11.5.92
Skriv dat. 16.5.92 fra Torbjørn Odd Olsen
Skriv dat. 19.5.92 fra Agda Svendsen

Eiendommen gnr. 71 bnr. 117 og bnr. 121 er på tilsammen 3090 m² og er bebygd med større bolighus i 2 etasjer og garasje/uthus. Boligen er tilknyttet off. vann- og avløpsnett og har avkjørsel til Fv-114, Lundeveien. Området er ikke regulert og er i kommuneplanens arealdel i hovedsak definert som eksisterende boligområde.

Det søkes nå om godkjennelse av to fire-mannsboliger på eiendommen. Dette medfører at eksisterende bolig og uthus/garasje skal rives. Boligene får en grunnflate på 161 m² og de skal oppføres i 3 etasjer uten kjeller. Totalhøyde over terreng blir ca 9 m.

Videre er det på situasjonsplanen vist 2 fellesgarasjeanlegg hvert med grunnflate ca 60 m².

Ved skriv dat. henholdsvis 16.5.92 og 19.5.92 framkommer eier av gnr. 71 bnr. 66, T. O. Olsen og eier av 71/19, Agda Svendsen med merknader til søknaden. Kopi av skrivene vedlegges.

Bygningssjefens merknader:

Da det her er tale om en vesentlig sterkere utnyttelse av eiendommene enn tidligere finner bygningssjefen det hensiktsmessig å få avklart utnyttelsen før alle detaljer i byggesaken blir vurdert. Selve byggesaken kan behandles ved delegert myndighet når utnyttelsen er avgjort.

Bortsett fra eldreboligene på Lunde består bebyggelsen her stort sett av frittliggende eneboliger med varierende standard og størrelse. Det areal som reelt står til disposisjon for den planlagte bebyggelse er ca 2,1 dekar. Det øvrige areal er svært brattlendt fjellterreng. Det er derfor klart at boligene vil bryte med vanlig byggeskikk i området. Rent teknisk er det imidlertid lite til hinder for oppføring av byggene, og vanlige krav til avstand til nabogrense, fylkesvei og annen bebyggelse kan oppfylles. Garasjen med grunnflate over 50 m²

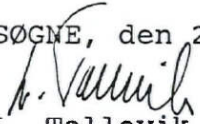
krever i utgangspunktet en avstand på 4 m til nabogrense dersom ikke særskilt tillatelse gis. Med hensyn til merknader fra naboer finner bygningssjefen det klart rimelig at flettverksgjerde må anlegges mot naboer. Når det gjelder utnyttelse mener begge naboer at denne er sterk. Bygningssjefen har ikke sterke meninger om utnyttelsen og da dette forhold i stor grad beror på skjønn legges saken fram for bygningsrådet til vurdering uten forslag til innstilling.

Bygningsrådets enstemmige vedtak:

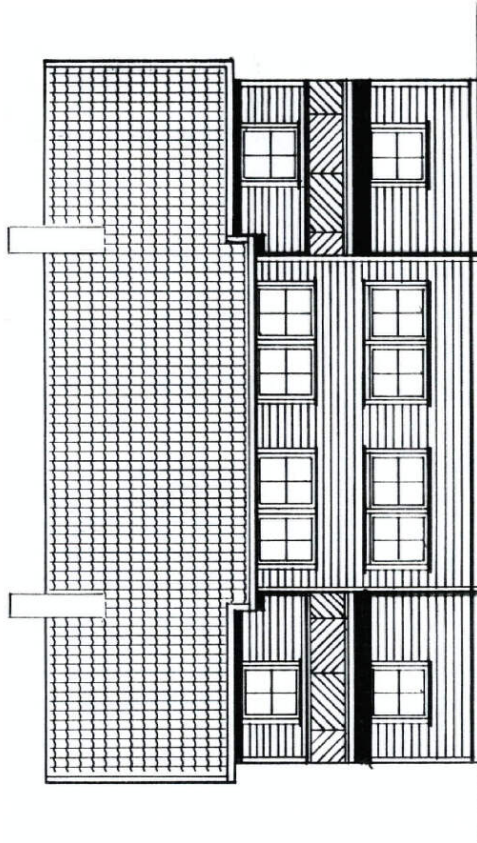
" Saken utsettes for befarung i forbindelse med neste møte den 16.06.92. "

Sendes: Byggherre

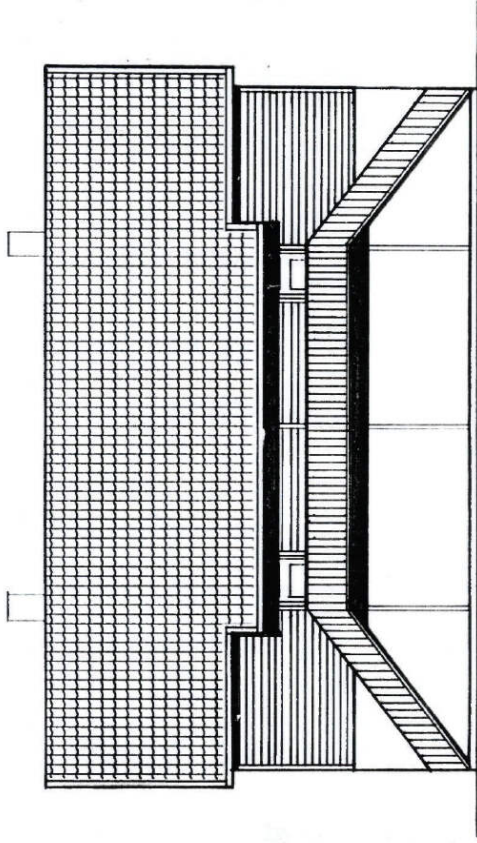
SØGNE, den 27. mai 1992


L. Tollevik
bygningssjef


O. Hallandvik
avd.ing.



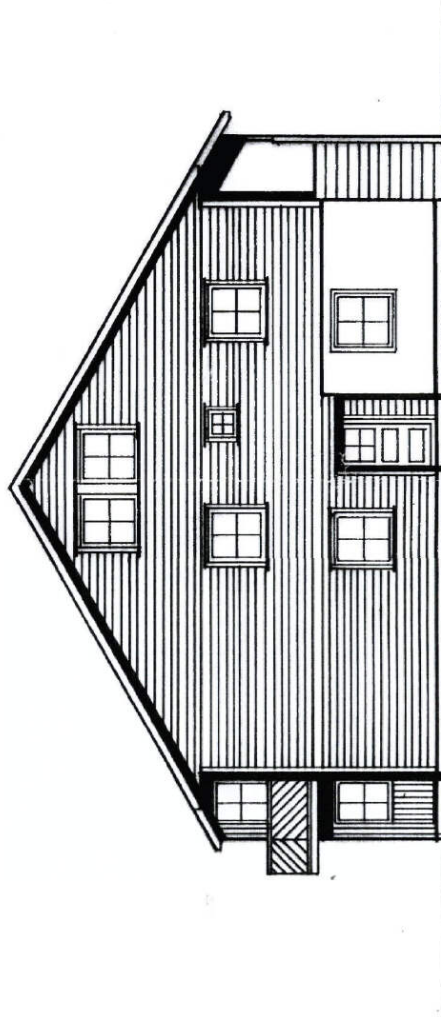
Syd.



Nord.

Godkendt på visse vilkår af
Bygningsinspektøren i Gentofte
18/11 - 1992. Sak nr 199/92

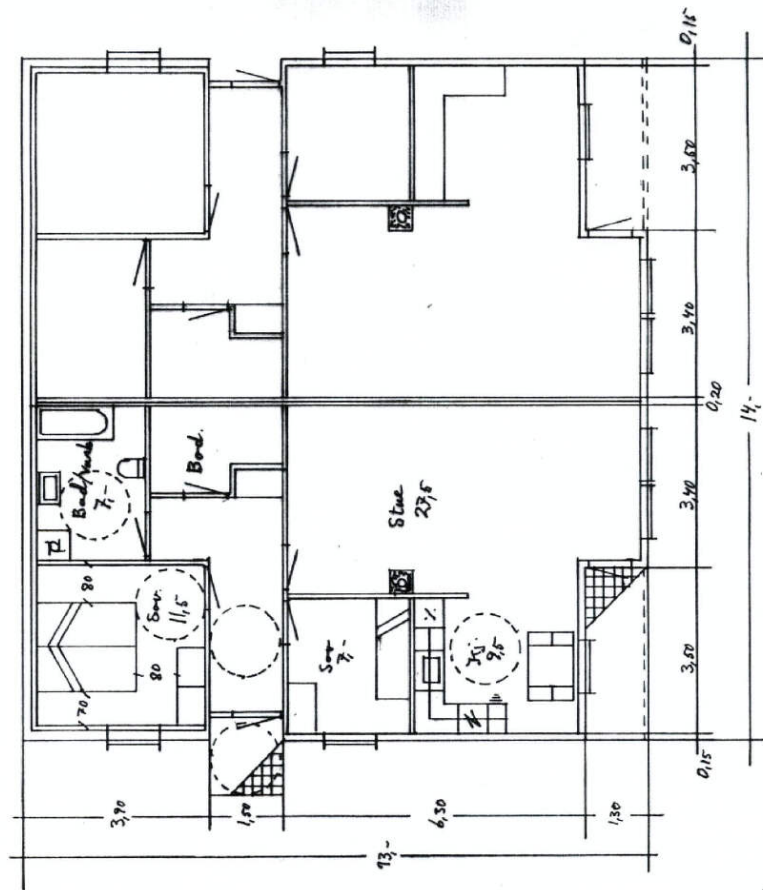
Søgne Kommune
Lundevej 144
Mål 1:100 Dato 8-92



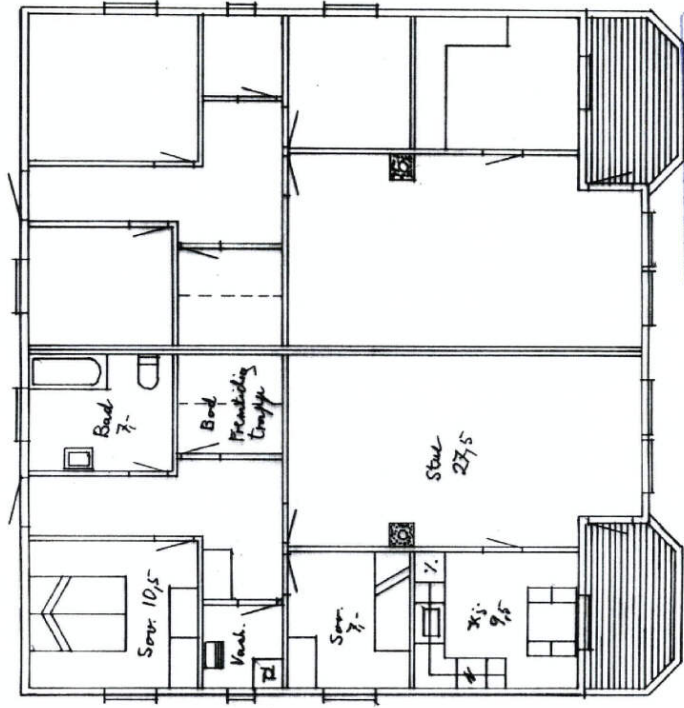
Øst
Kent sk. v. 2. et.

Godkjent på visse vilkår av
Byggesaksplan 1. Seve
iflg. delegert myndighet
18/11 -1990 Sak nr 191/90

Søgne Kommune
Lundeviken 744
Mål 1:100 Dato 8-92



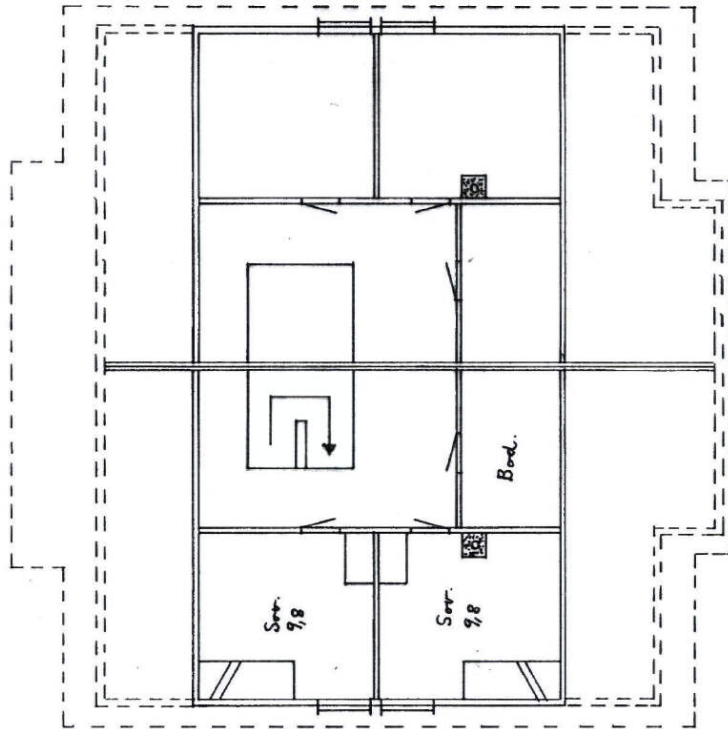
Plan 1. etg. BRA - 79 m²



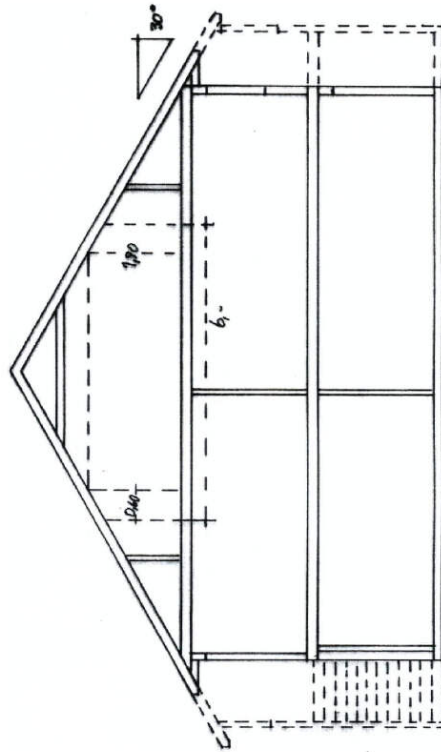
Plan 1. etg. BRA - 81 m²
Plan Loft BRA - 498 m²
BA tot. 105,5 m²

Godkendt på vjersa vilkår av
Byggesaksavdelingen i Regjeringens
allg. byggesakshandlingssaker
18/11 -19 92 Sak nr. 191/92

Søgne Kommune
Lundersien 144
Mål 1: 100 Dato 8/5-92



Plan Loft BRA - 40,8 m²

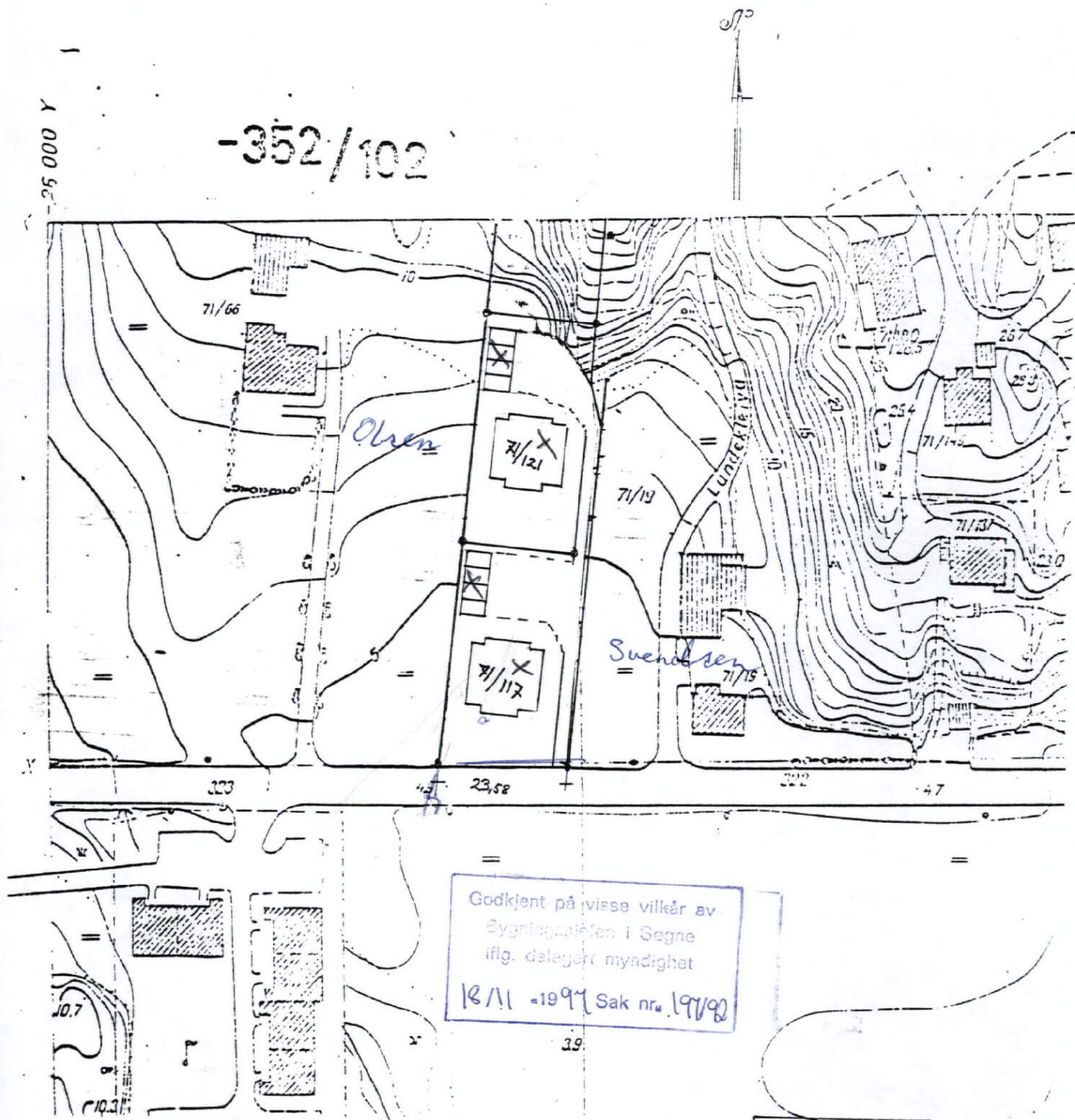


Godkjent på visse vilkår av
Bygningssakfører i Søgne
iflg. delegert myndighet
18/11 -19-92 Sak nr. 197/92

Søgne Kommune
Lundeveien 144
Mål 1:100
Data 8/6-92

25 000 Y

-352/102



Godkjent på visse vilkår av
Bygningsetaten i Segne
iflg. delegert myndighet

18/11 1997 Sak nr. 197/92

Stagne Komm.

Lundeveien 144

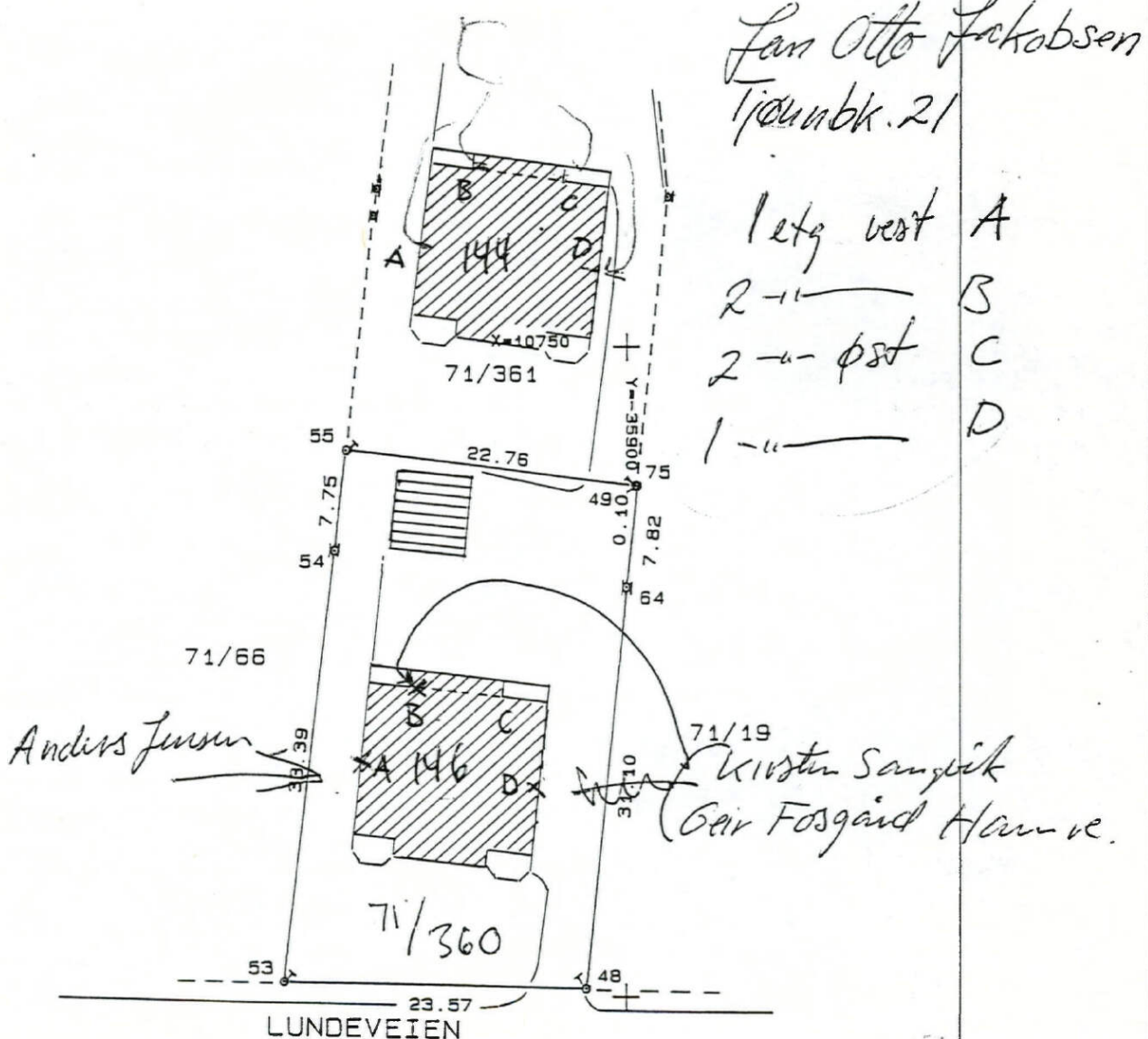
Mål 1:100 Dato 8/59

Gnr 71	Bnr 360	Festnr
Representasjonspunkt		
X 10721	Y -35913	Z
Kartblad BH003-1-52	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 926.4	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr 61/93
Målebrev nr 23/47

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
53	RØR I JORD	10701.10	-35926.65	33.39	
54	BYTTESTEIN	10734.26	-35922.77	7.75	
55	GODKJ. BOLT I JORD	10741.97	-35921.88	22.76	
49	GODKJ. BOLT I JORD	10739.35	-35899.27	0.10	
75	SKJÆRINGSPUNKT	10739.34	-35899.17	7.82	
64	BYTTESTEIN	10731.56	-35899.99	31.10	
48	RØR I JORD	10700.62	-35903.08	23.57	
983154	POLYGONPUNKT	10688.69	-35810.72		
983155	POLYGONPUNKT	10688.86	-35995.77		

Kommune

SØGNE

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Ds.

Byggherre (navn, adresse)

Jan Otto Jakobsen
Tjønnebakken 11
4640 SØGNE

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Lundeveien 144

Gnr.

71

Bnr.

6

Festenr.

117

Seksjonsnr.

5

Spesifikasjon

Søknadsdato

01.06.93

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Fellesgarasje

Behandling/vedtak

Delegert myndighet

Vedtak dato

01.06.93

Saksnr.

D-89/93

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

SØGNE KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 94/000205	Saksbeh. AKB
06.01.1994	
Ark.kode GB 71/117	
Ark.kode S L42	
J.nr. 93/01011	Dok.nr.

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted

Søgne

Stempel/underskrift

Dato

04.01.94

O. Aaserød
avd.leder

Kopi sendt til

☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
☐ andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

SØGNE

KOMMUNE

JOURNALNR.: 93/01011
ARKIV NR.: L42

Reg.nr.: 93/008171

FELLESGARASJEANLEGG PÅ GNR.71 BNR.117 - LUNDE.

Behandling: Møtedato: Saksnr.: Saksbeh.: Sign.:

Bygningssjefen 01.06.93 D-0087/93 O.Aaserød

Byggherre og anmelder: Jan Otto Jakobsen, Tjønnebakken 21,
4640 Søgne.

Søknad om byggetillatelse datert 11.05.93.

Nabovarsel datert 10.05.93.

Tegning udatert.

Situasjonsplan datert 08.05.93.

Søknad om ansvarsrett datert 11.05.93.

Det søkes om tillatelse til oppføring av fellesgarasjeanlegg på gnr.71 bnr.117. Anlegget skal inneholde 4 garasjeenheter og det får en grunnflate på 72 m². Bygget skal føres opp av treverk og taket skal tekkes med takstein. Avstand til nabo- grense mot vest blir 4 meter og til 4-mannsbolig under opp- føring på 71/117 blir avstanden ca.4 meter.

Saken ble prinsippgodkjent av bygningsrådet i sak B-118/92.

Vedtak:

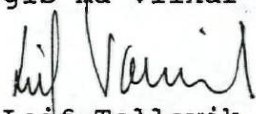
" I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av fellesgarasjeanlegg på gnr.71 bnr.117 som omsøkt på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må ta kontakt med bygningskontrollen for kontroll av byggets plassering på stedet.
2. Garasjeanlegget må skilles fra bolighus med brann- cellebegrensende bygningsdeler B60 jfr. byggefor- skriftenes kap.34:44 andre ledd.
3. Behandlings- og kontrollgebyr p.t. kr. 1258,- må inn- betales til Søgne kommune. Regning sendes separat.
4. Gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggefor- skrifter må følges.

Jan Otto Jakobsen godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

Før byggetillatelse kan gis må vilkår pkt.1 være opp- fylt."

Sendes: byggherre.


Leif Tollevik
bygningssjef

Kopi: bygningsrådet


Odd Aaserød
avd.leder



☒ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid

etter plan- og bygningsloven

- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

Stempel

TEKNISK ETAT	
Reg.nr. 93/007328	Saksbeh. OAA
1 2 .05. 1993	
Ark.kode P	GB 71/47360
Ark.kode S	L42
J.nr. 93/001011	Dok.nr.

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 21	Bnr. 112	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse hundevien 144			
Arbeidets art	☒ Nybygg	☐ Endring	☐ Annet	- beskriv
	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling	
Byggets art	☐ Bolig	☐ Bygg med arbeids- plasser	☐ Annet	- beskriv
	☒ Garasje	☐ Fritidsbolig	☐ Drifts- bygning	

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

1/6 -1993 Sak nr. 87 /93

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	☐ Plan- og bygningslov	☐ Plan	Dispensasjonen gjelder
AML		☐ Byggeforskr.	☐ Forskrifter til AML	
		☐ Vedtekter		

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	☐ Gjenpart av nabovarsel	F. best nr 324	☐ Situasjonsplan
	☐ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn		☐ Etasjeplan m. romfunksjon
	☐ Fasadetegninger		☐ Snitt
	☐ Snitt		☐ Fasader
	☐ Statistiske beregninger		☐ Dokumentasjon klima
	☐ Rapport om grunnundersøkelser		☐ Dokumentasjon støv
	☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter		☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg		Andre vedlegg	

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre		Søker/melder	
Navn	Jan Otto Jakobsen	Navn	Samme
Adresse	Tjonneshvallen 21	Adresse	
Postnr.	4640	Postnr.	
Poststed	Søgne	Poststed	
Tlf.		Tlf.	
☐ Enkeltperson	☐ Offentlig virksomhet	☐ Enkeltperson	☐ Offentlig virksomhet
☐ Selskap/lag/sameie		☐ Selskap/lag/sameie	
Dato	1/5-93	Dato	
Underskrift	Jan Otto Jakobsen	Underskrift	

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	☐ Ja ☒ Nei	Tillatt grad av utnyttning		
2. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense <i>4m</i>	Vegmidte
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		☐ Ja ☐ Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomte?		☐ Ja ☐ Nei	
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
	☒ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjeffens avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☒ Nei
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
5. Byggegrunn	☐ Fjell ☒ Sand ☐ Annet	- beskriv		
	☐ Grus ☒ Leire ☐ Rasfare?			
6. Fundament	☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet	- beskriv		
	☒ Bankett/såle			
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet			
	☐ - offentlig vannverk	☐ - privat vannverk	☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann	- beskriv
	☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
8. Avløp pbl §§ 66, 67	☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	☐ Selv-drenering	☐ Kultgrøft	☐ Rør	Drensvann føres til: ☐ Avløps-system ☐ Terreng
10. Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløps-system	☐ Terreng	
11. Miljø pbl § 68	Trafikkestøyproblemer?	☐ Ja ☐ Nei	Flystøyproblemer?	☐ Ja ☐ Nei
	Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter			
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp?	☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, kreves egen søknad	
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
	Antall bruksenheter (NS 3940)			
	Bruksareal (NS 3940)		m2	m2
	Bebygd areal (brutto grunnflate)		m2	<i>22</i> m2
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	☐ Tre ☐ Lett-betong ☐ Betong ☐ Metall ☐ Tegl ☐ Annet	☐ Tre ☐ Lett-betong ☐ Betong ☐ Metall ☐ Annet	☐ Tre ☐ Lett-betong ☐ Betong ☐ Metall ☐ Tegl ☐ Annet	☐ Ved ☐ Oljefyrt ildsted ☐ Oljefyr-anl./el. ☐ Oljefyrt ildst./el. ☐ El./ved ☐ Annet
				☐ 1 Oljefyr-anlegg ☐ 3 El. ☐ 5 Oljefyr-anl./ved ☐ 7 Oljefyrt ildst./ved ☐ 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Såle / finstøp</i>
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <i>Flisledning 4" reisverk.</i>
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims <i>Sperrer etter N.B.I.</i> Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

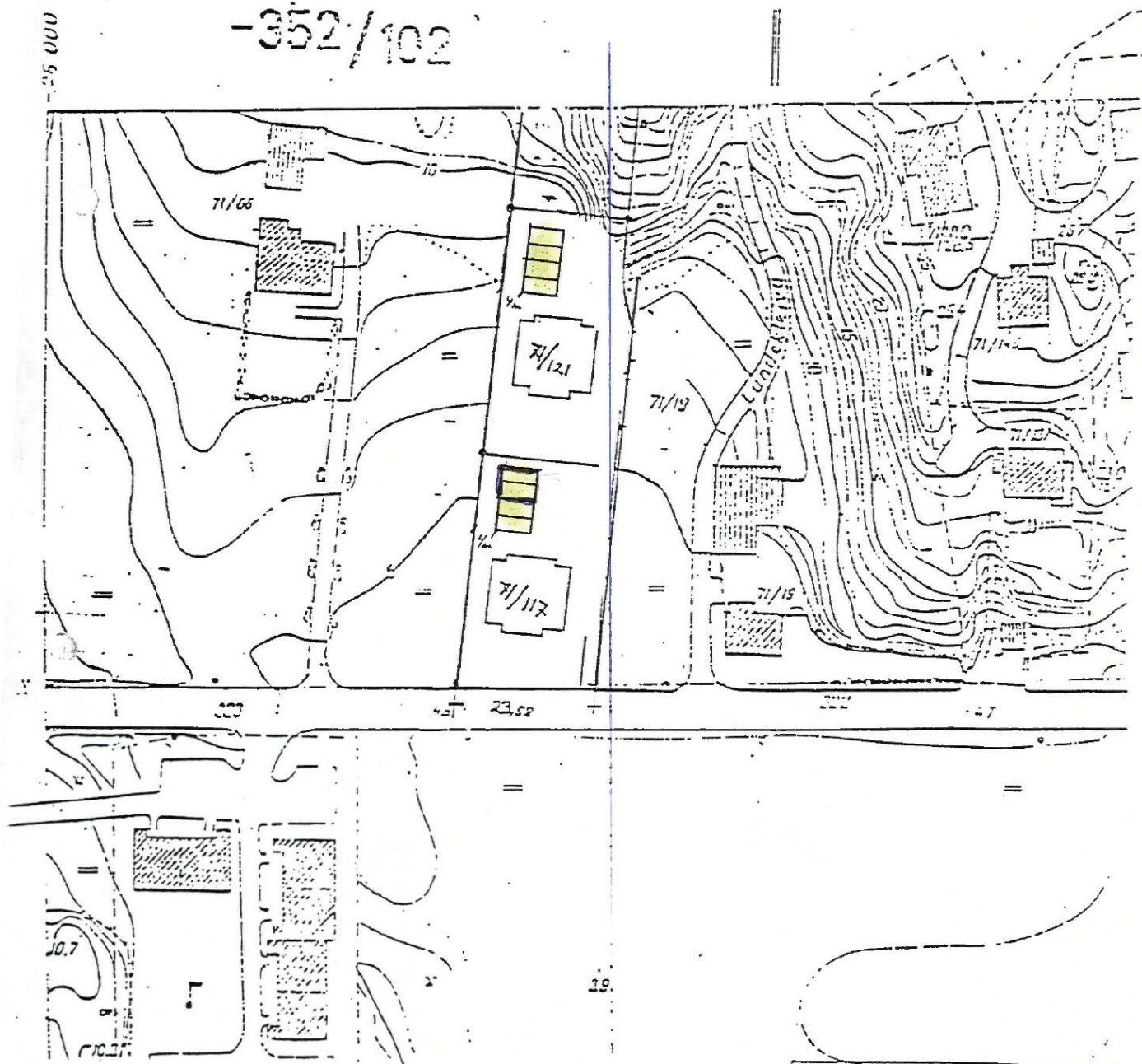
Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

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

1/6 -1993 Sak nr. 87/93

-352/102



Старе Котичь

Lundquist 144

M-1 1:100	Date 2/5/22
-----------	-------------

X 10900

Y-36000

Y-35900

X 10800

X 10700

71/410

71/117

71/66

148

144B 71/38A
144A 144D

71/180

6

71/145

8

71/137

146B 71/38C
146A 146D

71/360

LUNDEKLEIVA

2

202/8

167

165

149

151

71/38/1

153

155

71/38

300/1

163

161

159

157

N



Kartutsnitt

Dato: 16/08/00

Målestokk 1:1000

Søgne kommune/ Teknisk etat



SØGNE KOMMUNE

Byggesak

Kolbjørn Andersen
Breimyrveien 18
4628 KRISTIANSAND S

Tlf sentralbord: 38 05 55 55
Postboks 1051
4682 SØGNE
www.sogne.kommune.no
Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

DERES REF

VÅR REF.

DATO

Snr: 03/00974-2 Lnr: 7416/03 Ark: 71/360 AKB

01.07.03

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86 A

Eiendom/byggested: Lundeveien 146, 4640 SØGNE
Tiltakshaver: Kolbjørn Andersen
Tiltakets art: Garasjeutvidelse

Gnr/bnr: 71/360
Adresse: Breimyrveien 18

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om utvidelse av garasje på Lundeveien 146 , mottatt 10. juni 2003, vedlagt kart og tegninger.

**Det foreligger ikke protester til meldingen.
Tiltaket tillates nå igangsatt.**

Ansvar:

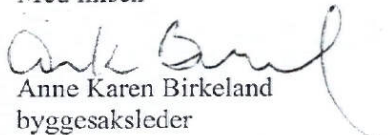
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltak er ferdig/tatt i bruk, opplyse til kommunen om plassering slik det er utført.

Behandlingsgebyr kr. 560,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

Med hilsen


Anne Karen Birkeland
byggesaksleder

Saksbehandler: Anne Karen Birkeland / Tlf.nr: 38 05 55 55

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)



Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer,
ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

SØGNE

Berører tiltaket eksisterende
eller fremtidige arbeidsplasser?
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med
vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

☐ Ja

☒ Nei

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 71	Bnr. 360	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse LUNDEVEIEN 146		Postnr. 4640	Poststed SØGNE	
Tiltakets art SAK § 2	☐	Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)			
	☐	Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)			
	☒	Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)			
	Spesifiser kort tiltakets art GARASJEUTVIDELSE I HENHOLD TIL REGULERINGSPLAN, SE SAK 87/93				

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	---	----------------------------	--------------------

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E - 1
--	--	----------------------

Arealdisponering

Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan	☒ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere Se sak 87/93			
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			Tillatt grad av utnyttning
	Beregningsregler i reguleringsplan			
	☐ Prosent bebygd areal (% BYA)	☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)		
	☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)	☐ Annet		
Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
	Bruttoareal (NS 3940)	m²	m²	m²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			
	Vis beregning av grad av utnyttning			

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4 m	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			Vedlegg nr 1 -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold?	Tomte har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
		☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei	
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomte				
	☐ Offentlig vannverk				
	☐ Privat vannverk				
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann				
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei				
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomte				
	☐ Offentlig avløpsanlegg				
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei		
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei		
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei				
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng				

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155	C	1 - 2	
Kart, situasjonsplan	D	1 - 2	
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 3	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

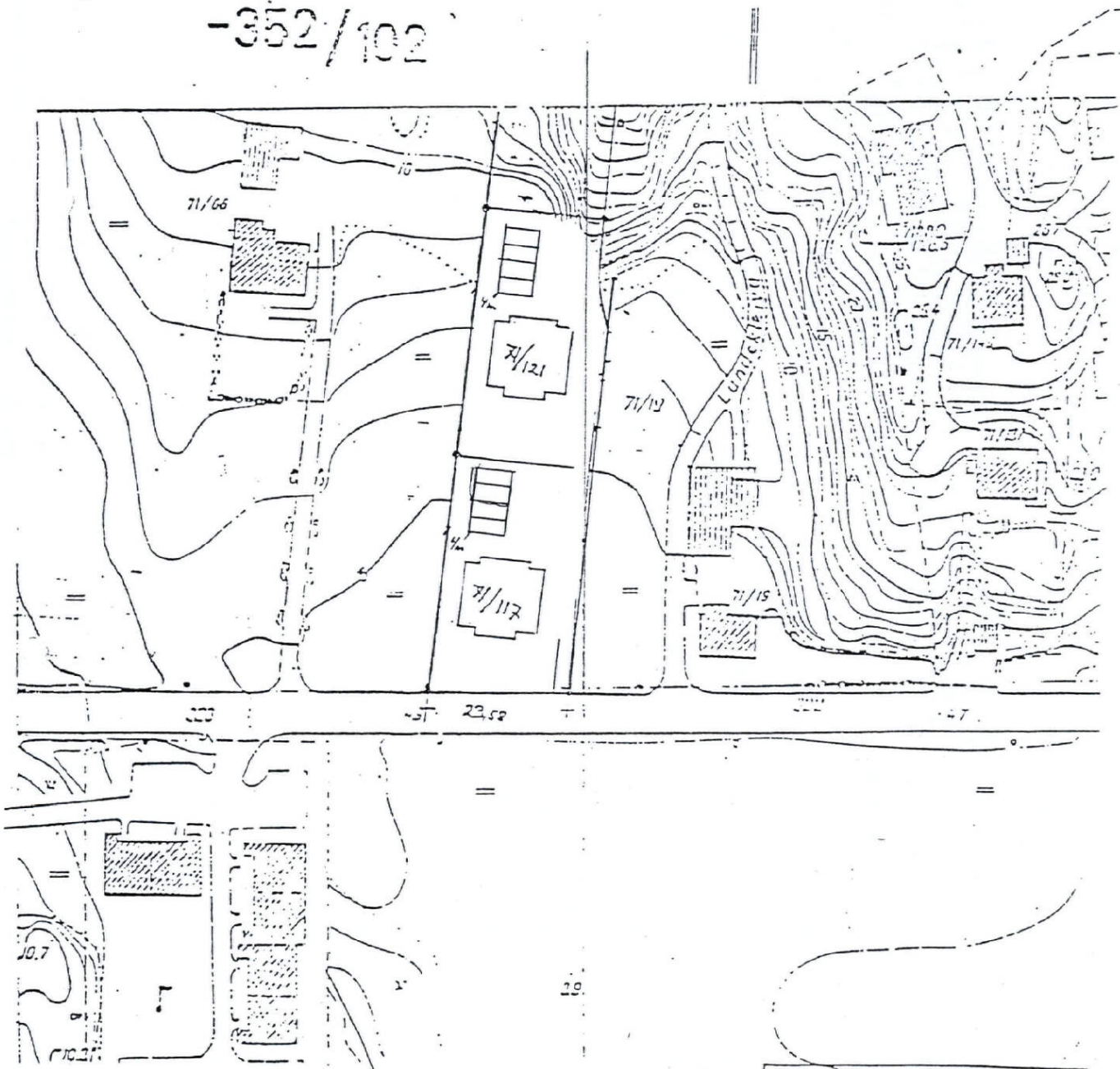
Erklæring og underskrift

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)				
Navn	Kolbjørn Andersen	Telefon (dagtid)	38031617	Mobiltelefon
				92481509
Adresse	Breimyrkollen 18	Postnr.	4628	Poststed
				KRISTIANSAND
E-postadresse	kolbj-a@c2i.net	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato	20/3-03	Gjentas med blokkbokstaver		
Underskrift	Kolbjørn Andersen	KOLBJØRN ANDERSEN		

VEDLEGG D-1

1:6 1093 bok nr 87/93

-352/102



Stene Kommune

Lundevik 144

M-1 1:100 Dato 8/5 92

From: "Mary Simonsen"
Sent: Wed, 26 Apr 2023 09:31:25 +0200
To: "'glucian75@gmail.com'" <glucian75@gmail.com>
Subject: Lundeveien 146D 471/360 - tilbakemelding

Viser til din henvendelse datert 20.04.2023,
Henvendelsen gjelder oppført terrasse og gjerde (levegg, ref. definisjonen nedenfor)

Terrasse

Jeg ønsker å melde fra om at jeg har fått bygd ny terrasse på allerede eksisterende sted (revet gammelt terrassegulv) og bygd gjerde på 1 meter rundt (som naboene i 4-mannsboligen). Her var tidligere en tuja-hekk. Forøvrig er terrassegulvet forhøyet med ca. 15 cm. Terrassen antas ferdig i dag 20.04.23. Mvh
Linda Lian

En terrasse, et utegulv, en platting med høyde inntil 0,5 meter over ferdig planert terreng er ikke å regne som et tiltak (tiltak = det du skal/har bygd) etter plan og bygningsloven (pbl) § 20-1.
Gjerde med høyde inntil 1,5 m over terreng er akseptabelt i de fleste tilfeller. Slike tiltak skal ikke meldes inn til Matrikkel eller føres inn i kommunens kartgrunnlag.

Definisjoner:

Gjerde: Innhegning med enkle, lette konstruksjoner som skal hindre ferdsel, for eksempel flettverksgjerde eller andre gjerder som ikke er tette. Åpne deler bør utgjøre minst 50 % av konstruksjonen.

Levegg: Tett skjerm / konstruksjon som skal hindre innsyn, skjerme mot støy, vind, lyd eller lignende.

Privatretslige bestemmelsene du må forholde deg til finner du i [lov om grannegjerde](#) og [naboloven](#). Ytterligere informasjon kan du lese i vedlagte veileder for »[Veranda, balkong og terrasse](#)», »[Gjerde og levegg](#)» samt på våre nettsider for [Byggesak](#).

Med vennlig hilsen

Mary Simonsen

Rådgiver/Saksbehandler, plan og bygg.

Mobil: +47 97 16 55 47 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

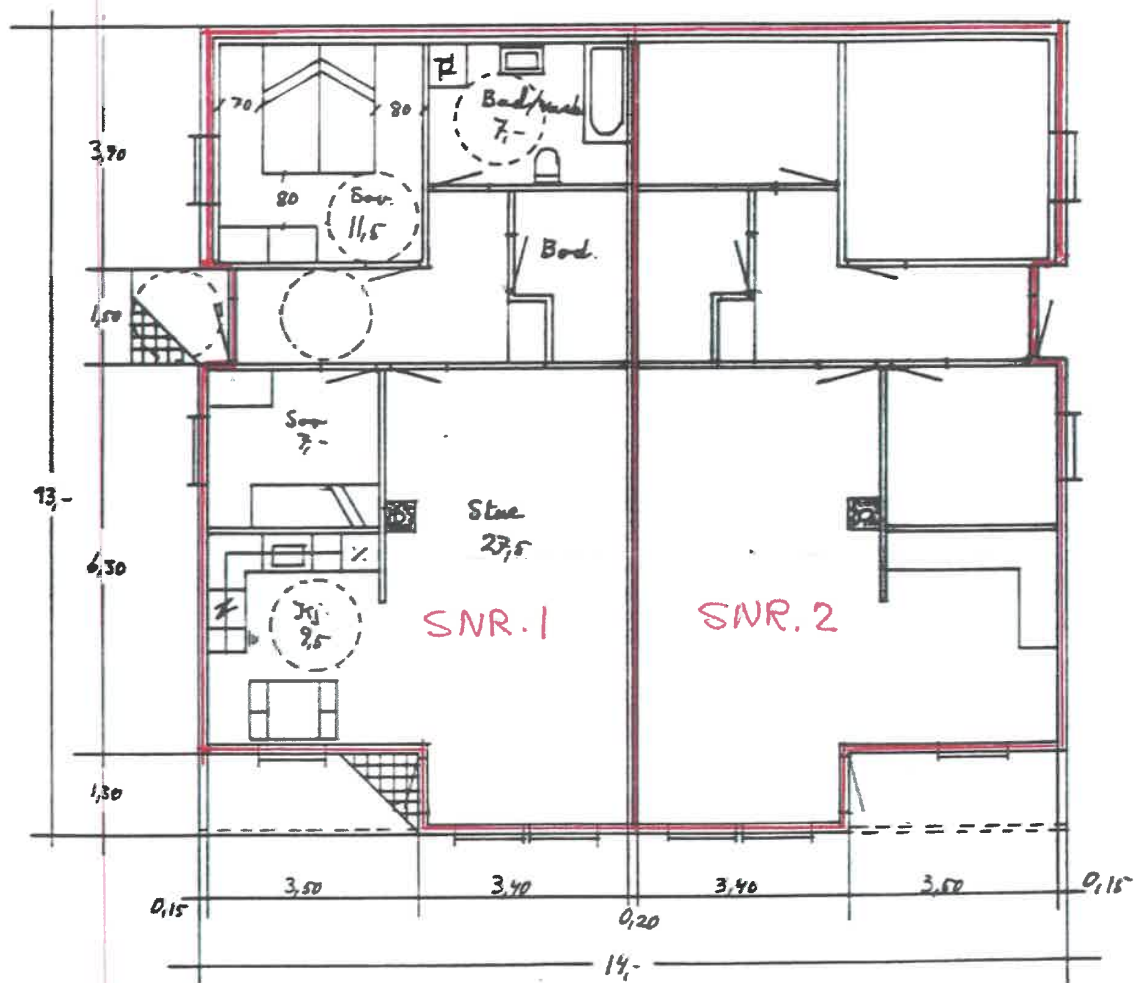
Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Side 6



Plan U. etg. BRA-79m²

PLANTEGNING UNDERETG.

Gnr. 71, bnr. 360, SØGNE

Søgne, den 24/8-93

Jan Otto Jakobsen
Jan Otto Jakobsen

STAV
1993/12347/93

ERKLÆRING OM VEIRETT

TINGLYST
24 AUG. 1993
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 12347

Undertegnede, byggmester Jan Otto Jakobsen, fnr. 230446-[REDACTED],
erklærer herved:

1. Eiendommen gnr. 71, bnr. 361 "Lundeveien 144", Søgne, skal ha rett til å benytte felles kjørevei anlagt på gnr. 71, bnr. 360 "Lundeveien 146", Søgne, mot at eierne av begge eiendommer deltar i felles vedlikehold av veien.
2. Etterat der er bygget 2 stk. firemannsboliger på gnr. 71, bnr. 360 og bnr. 361, Søgne, skal det innenforliggende areal, gnr. 71, bnr. 117, Søgne, ha rett til å benytte kjørevei anlagt på eiendommene gnr. 71, bnr. 360 og 361, Søgne, mot å delta forholdsmessig i vedlikeholdet av veien på de 2 nevnte eiendommer, i den utstrekning bnr. 117 gjør bruk av veien.

Kristiansand S., den 24/8-93

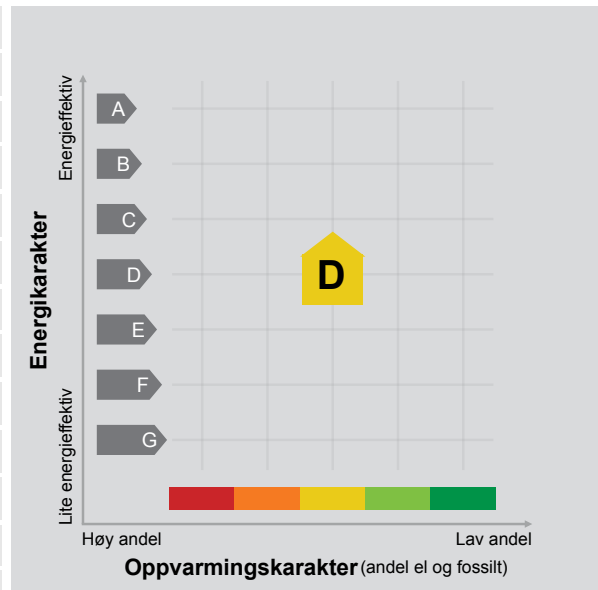
Jan Otto Jakobsen
Jan Otto Jakobsen



Doknr 12347 Tinglyst 24 08 1993 Emb 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ENERGIATTEST

Adresse	Lundeveien 146D
Postnummer	4640
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	471
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9033432
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	169c3987-cdc0-41da-9d99-48a9483806bf
Dato	07.02.2024



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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: Lundeveien 146D
Postnummer: 4640
Sted: SØGNE
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 07.02.2024 10:38:55
Energimerkenummer: 169c3987-cdc0-41da-9d99-48a9483806bf

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 471
Bruksnummer: 360
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 9033432

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



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 kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Lundeveien 146D, 4640 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **95 00 00 00**

geir.johansen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22