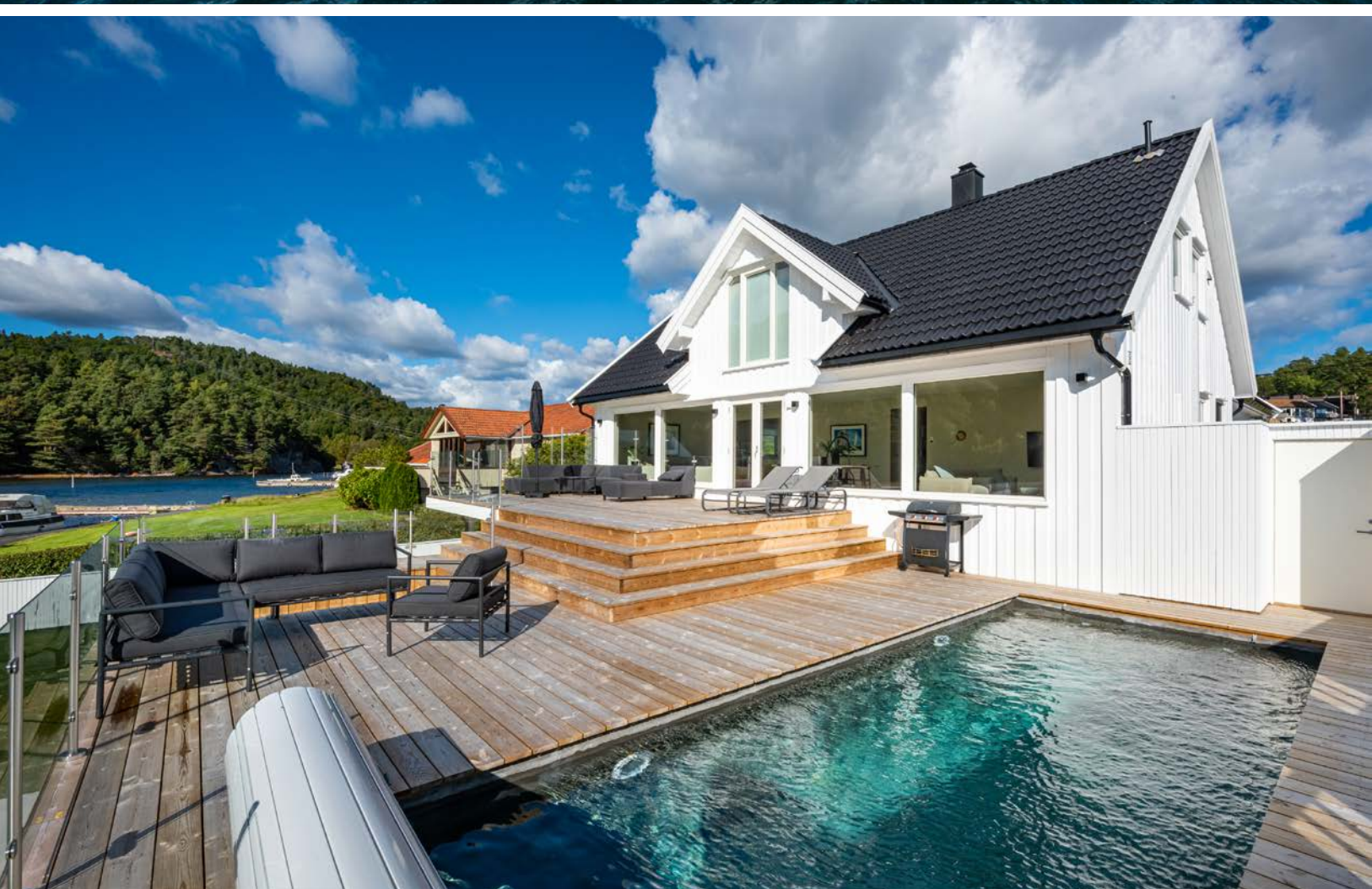






Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 25 000 000,-
Omkostn.: Kr 626 350,-
Total ink omk.: Kr 25 626 350,-
Selger: Oddvar Eivindson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 312/319 kvm
Tomtstr.: 1560 m²
Soverom: 5
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 428, bnr. 591
Oppdragsnr.: 1411250186

Eksklusiv strandeendom med utleiedel - Brygge - Båtplasser - Oppvarmet basseng - Dobbel garasje

En sjelden perle – denne unike og særdeles flotte eiendommen ligger på en stor, solrik tomt med lang strandlinje og direkte tilgang til sjøen. Her får du ditt eget bryggeanlegg med gode dybdeforhold, perfekte badeforhold og rikelig med plass til flere båter. Boligen er betydelig oppgradert/ renovert de senere år. Det er nye vinduer, dører, det meste av kledning er skiftet, nytt elektrisk anlegg og røropplegg m.m

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener – fredelige, landlige og sjønære omgivelser, samtidig som du befinner deg sentralt i Søgne. Fra eiendommen kan du ta et morgenbad rett fra bryggen, nyte solrike dager i hagen og lange sommerkveler på terrassen.

Verdt å merke seg:

- 77 m² brygge
- Stort oppvarmet basseng
- Betydelig påkostet i 2022
- Utleiedel
- Garasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	69
Energiattest	166
Nabolagsprofil	172
Budskjema	181

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 312 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 319 m²

TBA: 118 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 85 m² Gang, hobbyrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 7 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 136 m² Gang, bad, vaskerom, kott, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 91 m² Loftstue 1, loftstue 2, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

118 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA: Medtatt og oppmålt terrasse av trekonstruksjon. Arealer er inkludert bassengflate som utgjør 20 kvm.

I underetasje utgjør utleiedel 58 kvm.

Terrasse/bryggeanlegg er på ca 77 kvm. Selve kaifronten har ca 16,5 løpemeter

Baderom i underetasje er ikke på plantegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1560 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med plen, blomster og beplantning. Flott bryggeanlegg med gode fortøyningsmuligheter. Dobbel garasje og stor utvendig bod. Bryggeanlegg inkludert i tomten.

Beliggenhet

Eiendommen har en sjelden flott beliggenhet med sol fra morgen til kveld – på en romslig og solrik tomt med lang strandlinje og utsikt over Torvefjorden mot Borøya og Oksø. Her får du ditt eget, store bryggeanlegg med flotte bademuligheter, og solrike soner for avslapning på bryggen eller på terrassen.

De rolige og naturnære omgivelsene gir en følelse av fred, samtidig som du er nært alt du trenger. Ta imot gjester på egen brygge og legg ut på sjøen – det er kort båttur til Høllen brygge for et godt måltid, eller videre ut i Søgnes vakre skjærgård med blant annet Ny-Hellesund og Søgneskjærgården som nære perler. Kristiansand og Fiskebrygga nås på ca. 30 minutter med planende båt.

Beliggenheten ved enden av Torvefjorden gir deg både maritim sjarm og nydelig utsikt – og med Torvestranden kun 300 meter unna, har du både strand- og grillmuligheter i umiddelbar nærhet.

Fra eiendommen er det kort vei til dagliglivets nødvendigheter:

- Lunde (ca. 1,5 km): dagligvare, bensinstasjon, slakter, kirke m.m.
- Tangvall (ca. 3,4 km): kles- og skobutikker, bokhandel, apotek, lege, tannlege, bibliotek, bank, bakeri, restauranter m.m.
- Høllen (ca. 2,6 km): småbåthavn, gjestehavn og populære badestrender som Høllensanden og Åros-stranden – begge barnevennlige og blant Sørlandets flotteste.

I nærområdet finner du også vakre turstier og Eiketjønna – et populært vann med gode badeforhold om sommeren og skøyteis om vinteren.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over tre etasjer fra 1998, og i 2002 bygget garasje med loft over. Det ble utført betydelig oppgradering/modernisering i 2022 både innvendig, utvendig og utearealer. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. For øvrig må hele rapporten leses

Utvendig

Taket er tekket med betongstein. Disse ble skiftet i 2022. Undertak av type sutakplater er fra opprinnelig byggetid. Undertak/tekking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes. Diverse beslag på taktekking ble skiftet i forbindelse med utskifting av betongstein i 2022. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er innsisert visuelt fra bakkenivå. Støpte/murte vegger i deler av underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Ut fra stikktakninger på valgte steder (stikk kontroll) fremstod kledningsbord ok med tanke på råteskade. Det er skiftet kledningsbord på de fleste fasader. Varierende omfang hvor det er skiftet hele felter og stedvis enkeltbord.

Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon. Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av sutakplater. Hovedsakelig er det lukket konstruksjon. Det er kun utført stikk kontroll ved å klikke og lyse opp av luke i taket på ene soverommet. Ut fra denne type kontroll ble det ikke registrert tegn til svikt eller feil med tanke på type lufting etablert. TG settes ut fra synlige forhold og type kontroll utført. Vinduer skiftet i 2022. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Ytterdører og garasjeporter er skiftet i 2022. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Stor terrasse etablert i 2022. Terrasser fremstår med god stand. Vanlig vedlikehold må forventes. Punket gjelder utvendig bod.

Innvendig

De fleste overflater ble fornyet/oppgradert ved renovering i 2022. Enkelt flater kun malt opp. Innvendig overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran

ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen. Kontroll av vegg via luke ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at kontroll som er utført kun er å anse som en stikk kontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.

Bad

Baderom ble renoveret i 2022. Arbeider er utført av firma/fagfolk i følge eier. Diverse kvitteringer/faktura foreligger. Malt panel i taket. Fliser på vegger. Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler har noe varierende fall og flat utførelse. Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører og badekar. Vvs utstyr fungerte ok. Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft via dør. Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

Baderom ble renoveret i 2022. Arbeider er utført av firma/fagfolk i følge eier. Diverse kvitteringer/faktura foreligger. Malte flater i taket. Fliser på vegger. Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende ved terskel. Synlig membran registrert i sluk og ved terskel. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft via dør. Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

Vaskerom

Vaskerom fra byggetid med enkelte oppgraderinger utført i 2022. Lagt nye fliser og montert toalett. Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjennning på overflater i brukssituasjon. Fliser på gulvet. Sluk under innredning var ikke mulig å inspisere visuelt ved befaringen. Kun tatt under kamera for å ta bilde. Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Mekanisk avtrekk. Noe begrenset tilluft. Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller

akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

Bad/vaskerom

Baderom ble renoverert i 2022. Arbeider er utført av firma/fagfolk i følge eier. Diverse kvitteringer/faktura foreligger. Plater i tak fra byggetid. Malt opp i 2022. Panelplater på vegg skiftet i 2022. Fliser på gulvet. Sluk under kabinett ikke tilgjengelig ved befaringen. Utstyr må flyttes/demonteres for nærmere tilgang. Det ble ikke utført eller tilrettelagt ved befaringen. Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet. Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

Kjøkken

Innredning fra 2022. Innredning fremstår som funksjonell og med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert. platetopp med integrert avtrekk. type kull/ plasmafilter. Funksjon ok. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje, men er av eldre dato. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert. Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes.

Tekniske installasjoner

Øvrige innvendige vannledninger fra byggetid. Kobberrør. Ingen synlig tegn til svikt. Stoppekran plassert ved bereder. Funksjon ok. Avløp er hovedsakelig fra byggetid. Det er lagt opp noe nye avløp i forbindelse med renovering i 2022. Eksempel avløp til toalett på vaskerom og sluk på bad i underetasje. Ingen tegn til svikt. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid. Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Bereder er plassert i hobbyrom og er fra 2018. Ingen tegn til svikt. Sluk i gulvet ved bereder som ivaretar lekkasjesikring.

Tomteforhold

Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet Oppgradering på drenering til taknedløp utført i 2022. Drenering ellers fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger. Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, asfalt og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Baderom i underetasje er ikke på plantegning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

- 3 år og 7 måneder

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

- Ja, kun av faglært. Totalrenovert alle bad Murerfirma Richard Kleiven.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Se takstrapport

Er arbeidet byggemeldt?

- Lg og ferdigattest.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Nei

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- Sett noen for lenge siden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner
(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Totalrenovert. Arbeid utført av Sias.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært. Ny terrasse, byttet takstein. Arbeid utført av TS Bygg AS.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Godkjent som familiebarnehage.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Se hos kommunen.

Selger ønsker ikke boligselgerforsikring.

Innhold

Underetasje: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, hobbyrom og 2 soverom

1. etasje: Stue/kjøkken, gang, bad, vaskerom og kott / Garasje

2. etasje: 2 loftstuer, bad og 3 soverom / Utvendig bod

Bassengflaten utgjør 20m² av terrassen.

Terrasse/bryggeanlegg er på ca. 77m²

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer - Byggetid

Utvendig > Manglende rekkverk

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Ombygging og renovering utført i 2022.

- Innredning av loft over garasjen

- Innredet hobbyrom i underetasje

- Ny kjøkkeninnredning i 2022
- Baderom renoveret i 2022
- Vaskerom renoveret i 2022
- Det er lagt opp noe nye avløp i forbindelse med renovering i 2022
- Oppgradering på drenering til taknedløp utført i 2022.
- Betongstein på tak byttet i 2022
- Diverse beslag byttet i 2022
- De fleste overflater ble fornyet/oppgradert i 2022

Parkering

Romslig, dobbelt isolert garasje samt rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold hele dagen.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

3512652

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

2 stk varmepumper, varmekabler, flott peisovn i stue, samt elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller

ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger opplyser at gjennomsnittlig strømforbruk for bolig, hybel og basseng er på ca. kr 26.000,- pr år.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 25 000 000

Kommunale avgifter

Kr 20 851

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2025 er kr. 3 845,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt utgjør kr 10 428,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 584 205

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 336 821

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 428, bruksnummer 591 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/428/591:

17.04.1997 - Dokumentnr: 5358 - Bestemmelse om bebyggelse

24.04.2025 - Dokumentnr: 452304 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

30.08.1996 - Dokumentnr: 13236 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:428 Bnr:20

01.01.2020 - Dokumentnr: 1391931 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:28 Bnr:591

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.10.1996 for tiltaket "bolighus". Det presiseres at en slik brukstillatelse ikke nødvendigvis innebærer at alt arbeid er

byggemeldt eller godkjent.

I tillegg foreligger det ferdigattest datert 11.08.2005 for tiltaket "familiebarnehage i kjelleretasje". Også her gjøres det oppmerksom på at ferdigattesten ikke utelukker muligheten for at det kan være utført tiltak som ikke er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Det er i senere tid bygget baderom i kjeller som ikke vises på bygningstegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan for Eik - Sangvik, datert 19.05.1982. Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2012-2020.

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.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

25 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

625 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

626 350 (Omkostninger totalt)
642 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
645 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

25 626 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
25 642 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
25 645 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 626 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 900 Visninger - ubegrenset

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 298 570

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

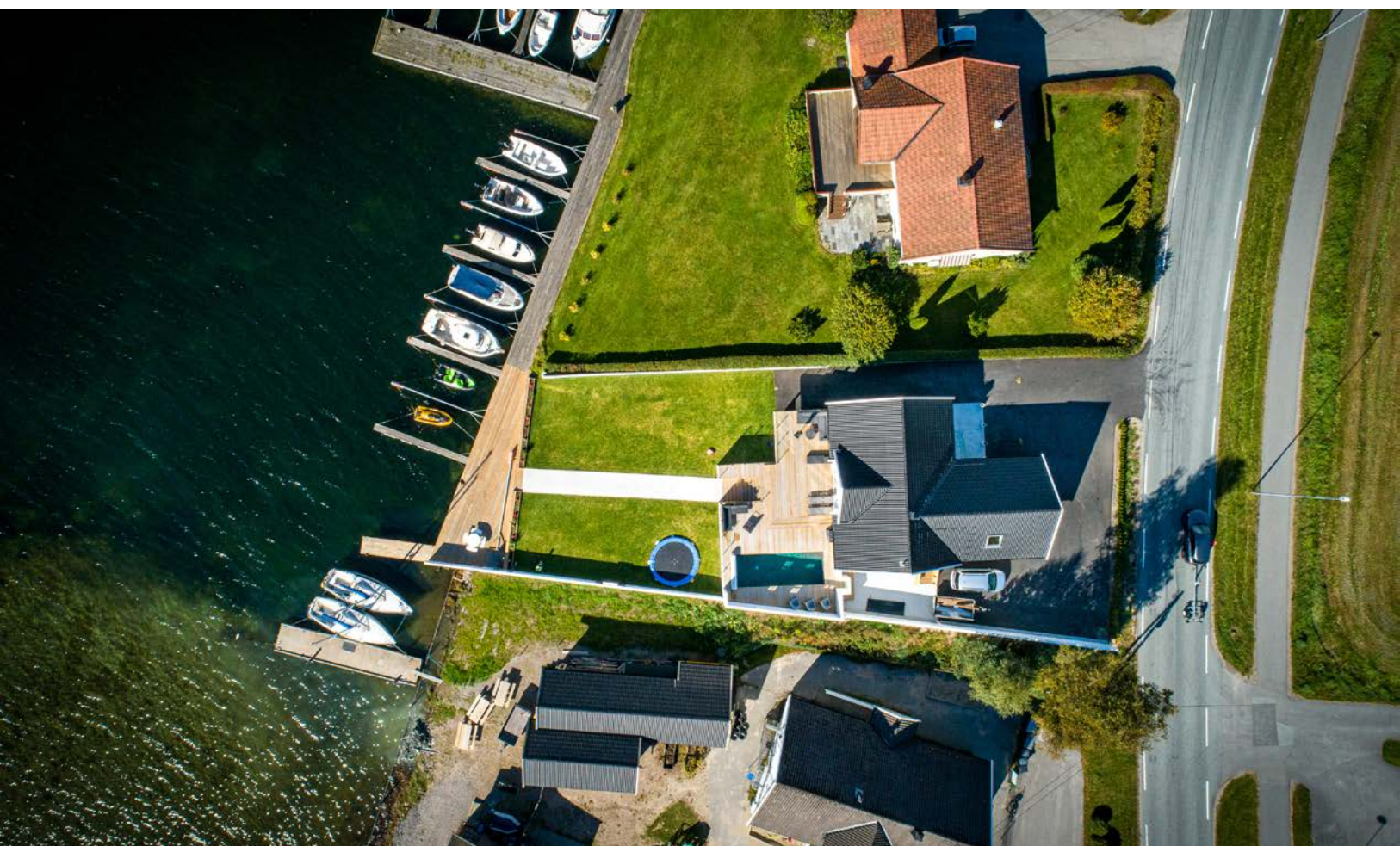
09.05.2025



















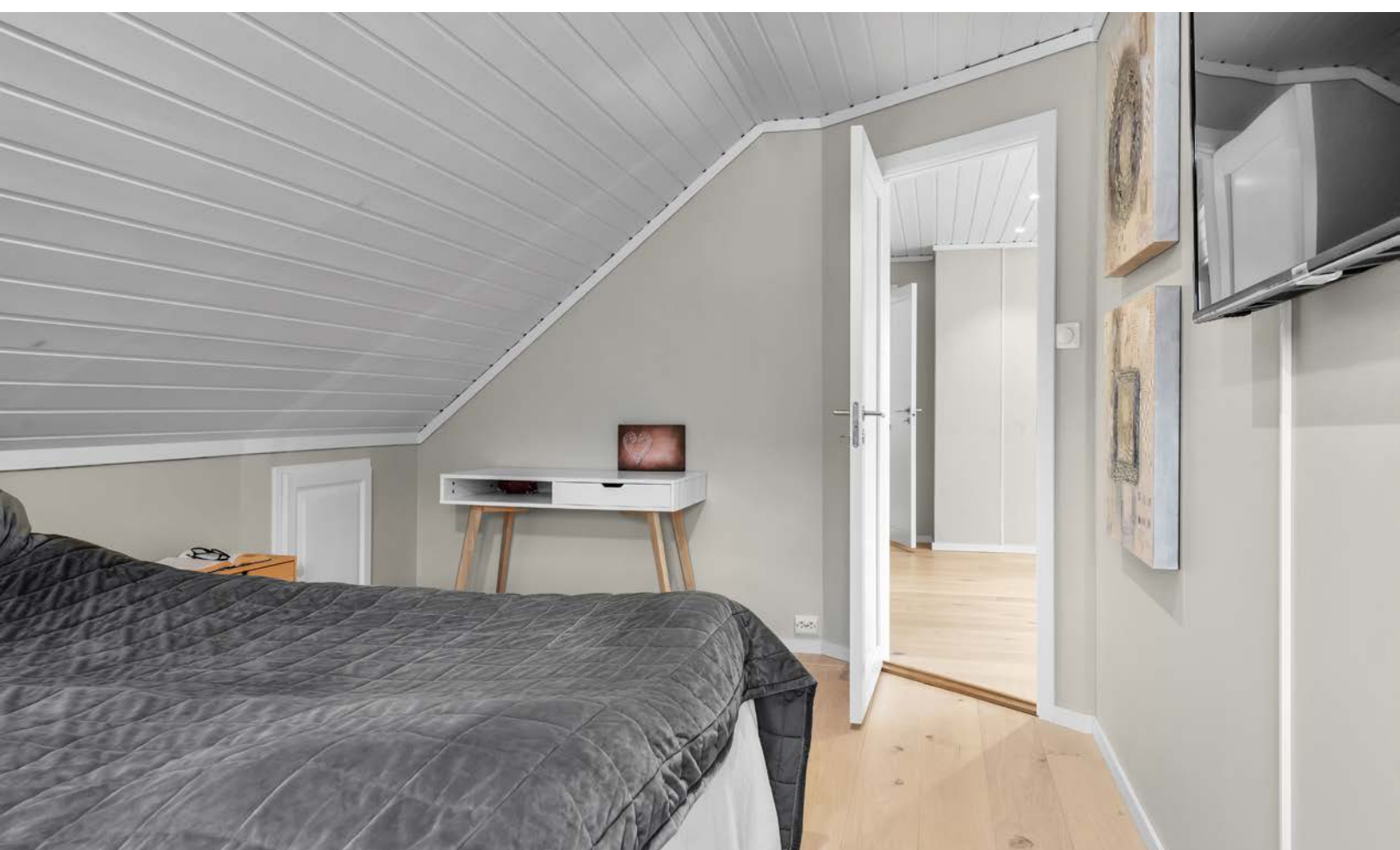


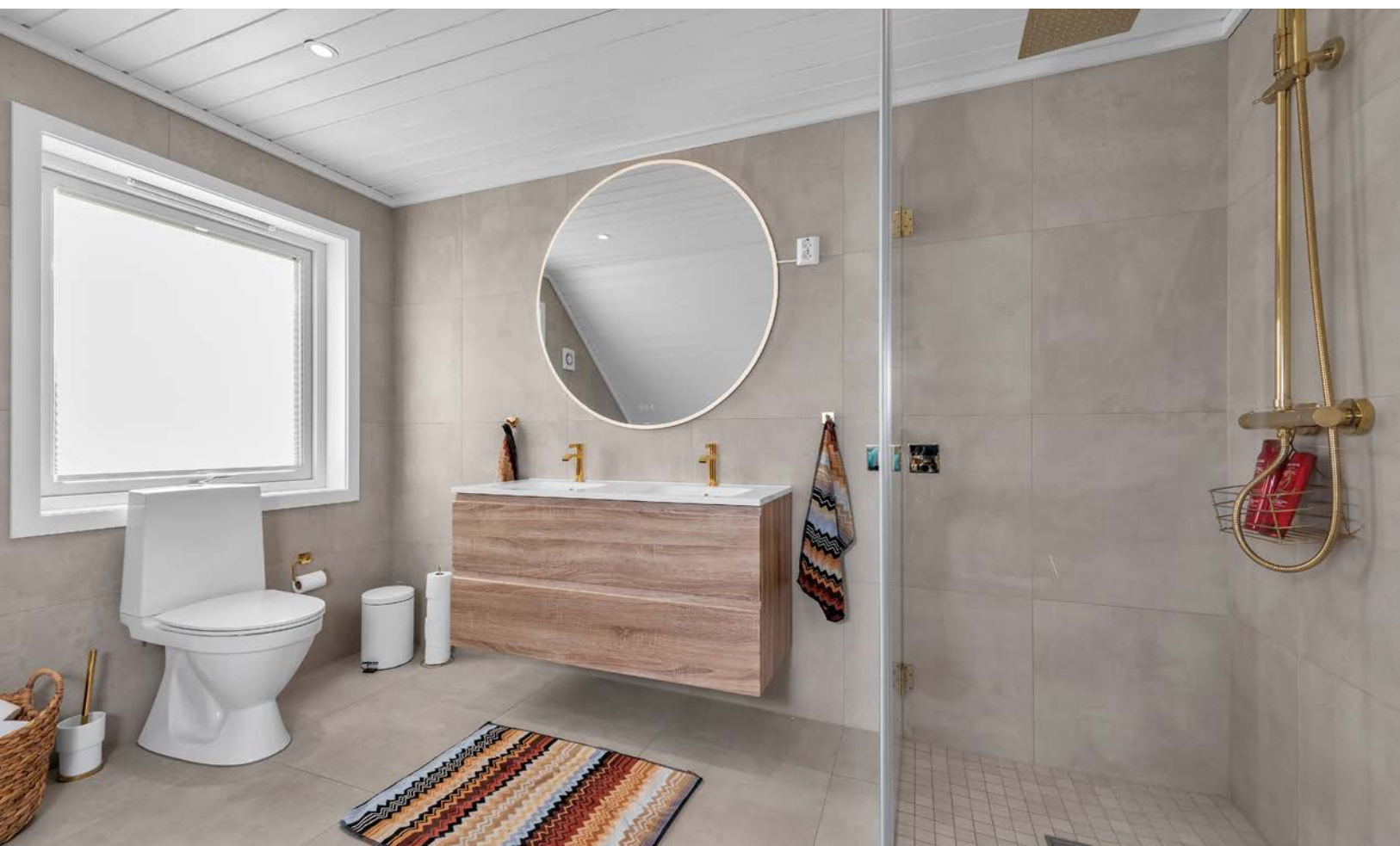




























Plantegning Eikeveien 172 - 1.etg

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegning Eikeveien 172 - 2.etg

Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan fremkomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Eikeveien 172, 4640 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 428, bnr. 591

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m² BRA-i: 312 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 19344-1920

Referansenummer: TE6514

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 straffeansvar.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer fra 1998. Det ble utført betydelig oppgradering/modernisering i 2021 både innvendig, utvendig og utearealer. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Disse ble skiftet i 2022. Undertak av type sutakplater er fra opprinnelig byggetid. Undertak/tekkning er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekkning. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.

Diverse beslag på taktekkning ble skiftet i forbindelse med utskifting av betongstein i 2022. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er innsisert visuelt fra bakkenivå

Støpte/murte vegger i deler av underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Ut fra stikktagninger på valgte steder (stikk kontroll) fremstod kledningsbord ok med tanke på råteskade. Det er skiftet kledningsbord på de fleste fasader. Varierende omfang hvor det er skiftet hele felter og stedvis enkeltbord.

Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av sutakplater. Hovedsakelig er det lukket konstruksjon. Det er kun utført stikk kontroll ved å klikke og lyse opp av luke i taket på ene soverommet. Ut fra denne type kontroll ble det ikke registrert tegn til svikt eller feil med tanke på type lufting etablert. TG settes ut fra synlige forhold og type kontroll utført.

Vinduer skiftet i 2022. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Ytterdører og garasjeporter er skiftet i 2022. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Stor terrasse etablert i 2022. Terrasser fremstår med god stand.

Vanlig vedlikehold må forventes.

Punktet gjelder utvendig bod.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

De fleste overflater ble fornyet/oppgradert ved renovering i 2022.

Enkelt flater kun malt opp. Innvendig overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Kontroll av vegg via luke ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at kontroll som er utført kun er å anse som en stikk kontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført. Tretrapper

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom ble renoveret i 2022. Arbeider er utført av firma/fagfolk i følge eier. Diverse kvitteringer/faktura foreligger.

Malt panel i taket. Fliser på vegger.

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler har noe varierende fall og flat utførelse.

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

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

Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft via dør.

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

Bad

Baderom ble renoveret i 2022. Arbeider er utført av firma/fagfolk i følge eier. Diverse kvitteringer/faktura foreligger.

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

Fliser på gulvet.

Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende ved terskel.

Synlig membran registrert i sluk og ved terskel. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

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

Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft via dør.

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

Vaskerom

Vaskerom fra byggetid med enkelte oppgraderinger utført i 2022.

Lagt nye fliser og montert toalett.

Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

Fliser på gulvet.

Sluk under innredning var ikke mulig å inspisere visuelt ved befaringen. Kun tatt under kamera for å ta bilde. Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk avtrekk. Noe begrenset tilluft.

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

Bad/vaskerom

Baderom ble renoverert i 2022. Arbeider er utført av firma/fagfolk i følge eier. Diverse kvitteringer/faktura foreligger.

Plater i tak fra byggetid. Malt opp i 2022. Panelplater på vegg skiftet i 2022.

Fliser på gulvet.

Sluk under kabinett ikke tilgjengelig ved befaringen. Utstyr må flyttes/demonteres for nærmere tilgang. Det ble ikke utført eller tilrettelagt ved befaringen.

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett.

Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2022. Innredning fremstår som funksjonell og med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Lekkasjesikring med sensor er montert.

platetopp med integrert avtrekk. type kull/plasmafilter. Funksjon ok.

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje, men er av eldre dato. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

Funksjon ok ved befaring. Jevnlig rens av filter må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Øvrige innvendige vannledninger fra byggetid. Kobberrør. Ingen synlig tegn til svikt.

Stoppekran plassert ved bereder. Funksjon ok.

Avløp er hovedsakelig fra byggetid. Det er lagt opp noe nye avløp i forbindelse med renovering i 2022. Eksempel avløp til toalett på vaskerom og sluk på bad i underetasje. Ingen tegn til svikt.

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

Bereider er plassert i hobbyrom og er fra 2018. Ingen tegn til svikt.

Sluk i gulvet ved bereder som ivaretar lekkasjesikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

Oppgradering på drenering til taknedløp utført i 2022.

Drenering ellers fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

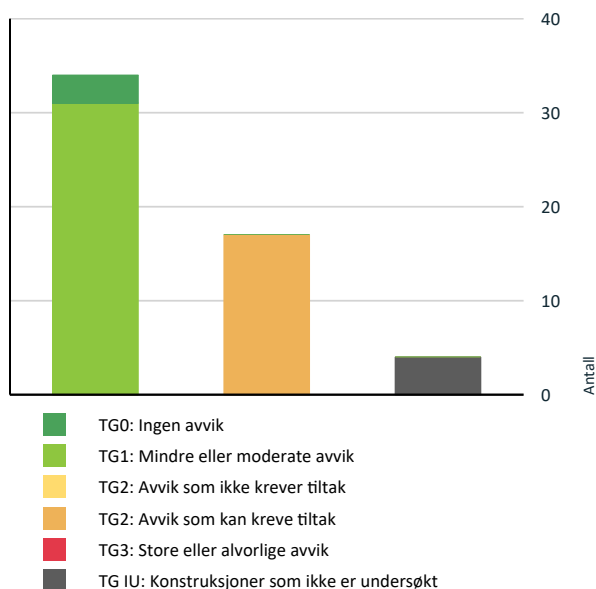
Enebolig

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

Baderom i underetasje er ikke på plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Basseng med tilhørende tekniske installasjoner samt bryggeanlegg er ikke kontrollert eller videre beskrevet i denne rapporten. Nærmere kontroll må evt. bestilles av fagkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



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



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



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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - byggetid	Gå til side
! Utvendig > Manglende rekkverk	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/gang > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Ifølge byggesak

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging/reno vert	Boligen er betydelig ombygd og renovert i 2021-22
------	------------------------	--



UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein. Disse ble skiftet i 2022. Undertak av type sutakplater er fra opprinnelig byggetid. Undertak/teking er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av toppteking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå. Takflater fremstår med normal slitasje. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.



! TG 1 Nedløp og beslag

Diverse beslag på takteking ble skiftet i forbindelse med utskifting av betongstein i 2022. Beslag fremstår i hovedsak med normal slitasje. Det må bemerkes at bygningsdelen kun er inspisert visuelt fra bakkenivå

! TG 1 Veggkonstruksjon

Støpte/murte vegger i deler av underetasje. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Ut fra stikktainger på valgte steder (stikk kontroll) fremstod kledningsbord ok med tanke på råteskade. Det er skiftet kledningsbord på de fleste fasader. Varierende omfang hvor det er skiftet hele felter og stedvis enkeltbord.

Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.



Felter over garasjeporter med kledning fra byggetid. Ellers skiftet.



Varierende alder på kledning

Tilstandsrapport



Varierende alder på kledning



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av sutakplater. Hovedsakelig er det lukket konstruksjon. Det er kun utført stikk kontroll ved å klikke og lyse opp av luke i taket på ene soverommet. Ut fra denne type kontroll ble det ikke registrert tegn til svikt eller feil med tanke på type lufting etablert. TG settes ut fra synlige forhold og type kontroll utført.



Luftespalte registrert etablert på isolert del av skråtak



Inspisert ved å lyse og kikke opp av luke over klesskap på ene soverommet.

TG 2 Vinduer - byggetid

6 stk vinduer fra byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Vinduer

Vinduer skiftet i 2022. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Ytterdører og garasjeporter er skiftet i 2022. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



Garasjeporter. Funksjon ok

Tilstandsrapport



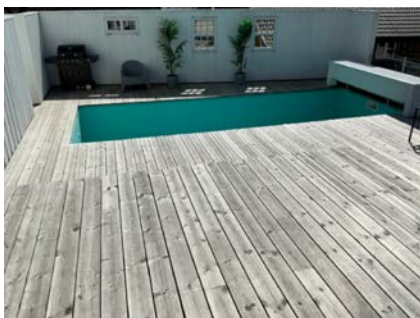
Inngangsdør og garasjedør

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse etablert i 2022. Terrasser fremstår med god stand. Vanlig vedlikehold må forventes.



Terrasser med nivåforskjeller



Basseng med omliggende terrasser

! TG 2 Manglende rekkverk

Det er manglende rekkverk på ene rapo ved trappen. Lav høyde på glassrekkverk i dette området.

Vurdering av avvik:

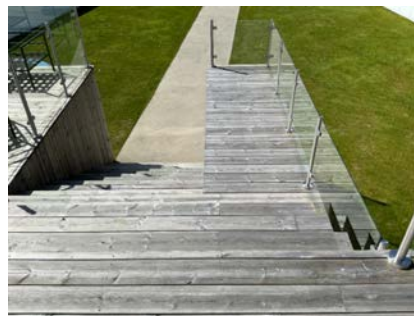
- Det er påvist andre avvik:

Lavt og manglende rekkverk i område ved trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Område ved lavt rekkverk må enten avgrenses eller så må det etableres rekkverk som sikrer mot fallfare.



Område med lavt rekkverk og manglene rekkverk

! TG 2 Andre utvendige forhold

Punktet gjelder utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utett løsning i bod tak som grenser inn mot husvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det anbefales å montere beslag i område for tett overgang mellom husvegg og boddel.



Synlig rennmerker fra fukt. Veggplater er skadet



Gliper mellom fasade og bod vegg

INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

De fleste overflater ble fornyet/oppgradert ved renovering i 2022. Enkelt flater kun malt opp. Innvendig overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll).

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angis. Planavvik kan gi knirk i gulver, men virket å ligge «fint» ved befaringen.



Glippe i skjøt på laminatgulv i utleiedel.

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

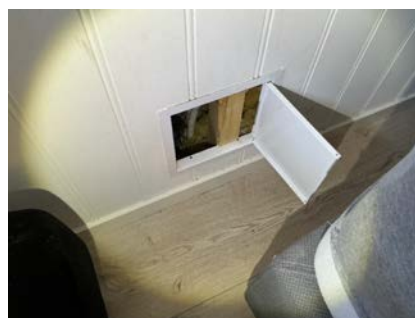
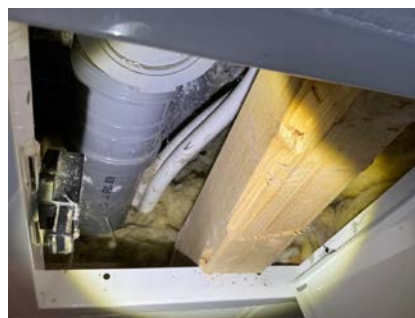
! TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn montert i stue. Plate på gulvet med tilstrekkelig ustikk foran ildsted. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

! TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kontroll av vegg via luke ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at kontroll som er utført kun er å anse som en stikkkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon. TG er satt ut fra synlige forhold registrert og type kontroll utført.



! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Loftstue over garasje del har platå som mangler rekkverk/sikring

Konsekvens/tiltak

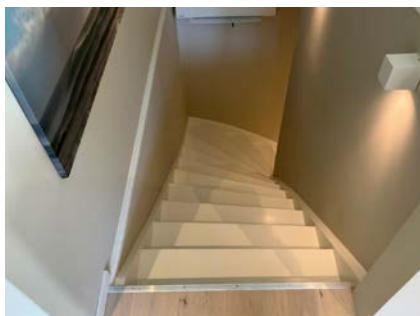
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør etableres rekkverk/sikring på område som mangler



Område bør sikres for fall

Tilstandsrapport



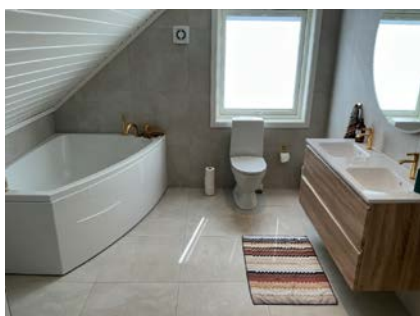
Manglende håndrekk

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble renover i 2022. Arbeider er utført av firma/fagfolk i følge eier. Diverse kvitteringer/faktura foreligger.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt panel i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plassering av dør anses som del av våtsone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på membranløsninger og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registrert tegn til fuktproblematikk ved befaringen.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler har noe varierende fall og flat utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppbrett/oppkant ved dørterskel er lavere enn dagens krav/preakseptert løsning

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av membran/tetting ved dørterskel.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk under badekar ligger en del lavere enn selve gulvnivå. Membran er her påskjøttet og smurt ned mot sluk. Dette anses som en svakere løsning en sluk i dusjsone som er mer på høyde på gulvnivå og har slukmatte direkte under klemring

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen synlig tegn til svikt eller fukt registrert, men forhold opplyses siden løsning anses som svakere enn løsning som beskrevet i dusjsluk.

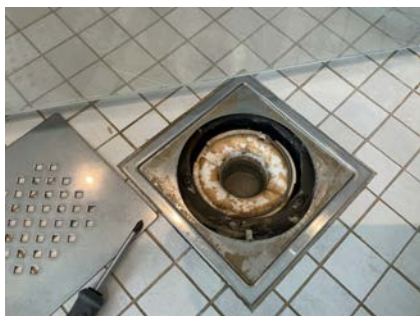


Sluk under badekar



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Tilstandsrapport



Dusjsluk

2 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft via dør.

2 ETASJE > BAD

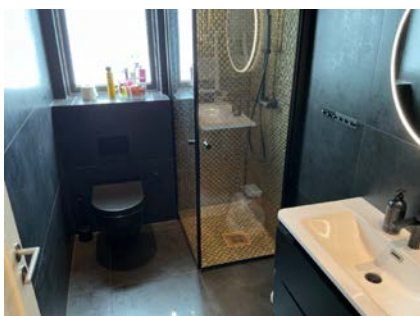
TO IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble renovert i 2022. Arbeider er utført av firma/fagfolk i følge eier. Diverse kvitteringer/faktura foreligger.



1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

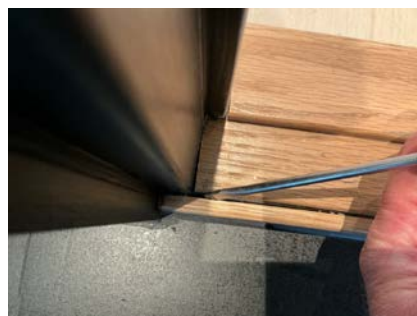
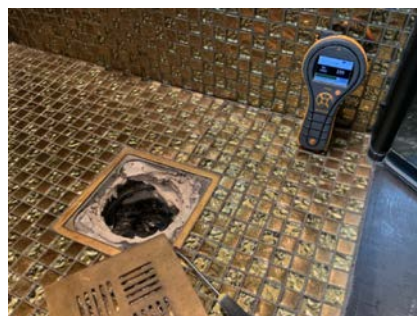
Fliser på gulvet.

Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp membran er tilfredsstillende ved terskel.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk og ved terskel. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Synlig oppbrett ved terskel

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk. Begrenset tilluft via dør.

1 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetid med enkelte oppgraderinger utført i 2022. Lagt nye fliser og montert toalett.



1 ETASJE > VASKEROM

! TG I Overflater vegger og himling

Malte flater i tak og på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under innredning var ikke mulig å inspisere visuelt ved befaringen. Kun tatt under kamera for å ta bilde. Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved ytterdøren i område ved foring og listverk er det ikke tegn til oppbrett på membran. Mangelfull/ufullstendig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet. Lokal utbedring/sjekk anbefales.



Område med svak/ufullstendig løsning på membran

1 ETASJE > VASKEROM

! TG I Sanitærutstyr og innredning

Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG I Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Noe begrenset tilluft.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

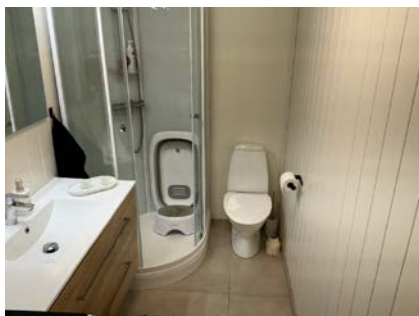
Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom ble renoveret i 2022. Arbeider er utført av firma/fagfolk i følge eier. Diverse kvitteringer/faktura foreligger.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Plater i tak fra byggetid. Malt opp i 2022. Panelplater på vegg skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis siden det ikke er benyttet fuktbestandig materiale på vegger som er egnet for direkte fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens løsning, men bruk av kabinett/tett dusj må opprettholdes.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

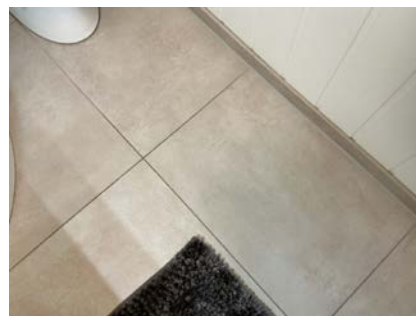
Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet. Det anbefales nærmere kontroll av membran/tetting ved dørterskel.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinett ikke tilgjengelig ved befaringen. Utstyr må flyttes/demonteres for nærmere tilgang. Det ble ikke utført eller tilrettelagt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet ukjente løsninger og ikke tilgang til sluk ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt, men nærmere kontroll av sluk og membran anbefales. Eier opplyste at det ble smurt membran ved renovering i 2022.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da eier ikke ønsket eller akseptert dette ved befaringen, men opplyste at dersom potensiell kjøper ønsker det utført kan det utføres på forespørsel i ettertid.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2022. Innredning fremstår som funksjonell og med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

platetopp med integrert avtrekk. type kull/plasmafilter. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje, men er av eldre dato. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



Mangler laminering på ende av benkeplate

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 2 Avtrekk

Funksjon ok ved befaring. Jevnlige rengjøring av filter må påregnes

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger - rør i rør

Nytt røropplegg på baderom i 1 etg. Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

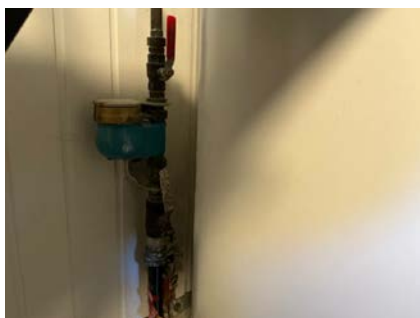
Øvrige innvendige vannledninger fra byggetid. Kobberrør. Ingen synlig tegn til svikt.
Stoppekran plassert ved bereder. Funksjon ok.

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.



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Avløp er hovedsakelig fra byggetid. Det er lagt opp noe nye avløp i forbindelse med renovering i 2022. Eksempel avløp til toalett på vaskerom og sluk på bad i underetasje. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereider er plassert i hobbyrom og er fra 2018. Ingen tegn til svikt. Sluk i gulvet ved bereder som ivaretar lekkasjesikring.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-anlegg fra byggetid og diverse oppgraderinger utført i forbindelse med renovering i 2021-22.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppgradering på drenering til taknedløp utført i 2022. Drenering ellers fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.



Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

Terrengforhold

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

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

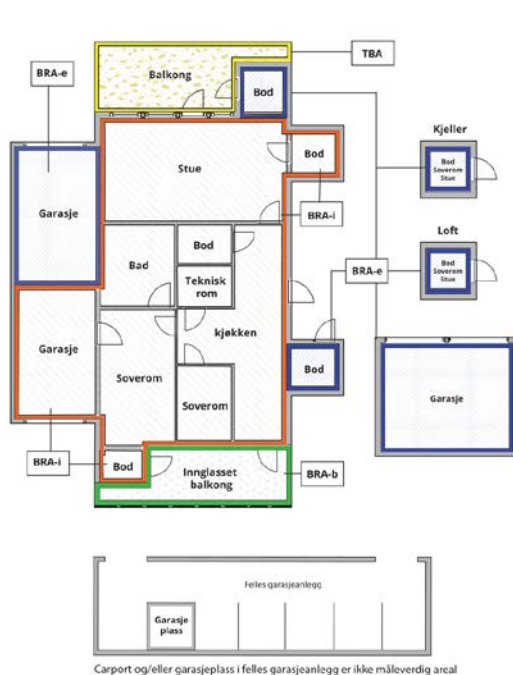
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	91			91	
1 Etasje	136			136	118
Underetasje	85	7		92	
SUM	312	7			118
SUM BRA	319				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Loftstue, Loftstue 2, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1 Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad, Vaskerom, Kott	Garasje	
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken/gang, Gang, Hobbyrom	Utvendig bod	

Kommentar

TBA: Medtatt og oppmålt terrasse av trekonstruksjon. Arealer er inkludert bassengflate som utgjør 20 kvm.

I underetasje utgjør utleiedel 58 kvm.

Terrasse/bryggeanlegg er på ca 77 kvm. Selve kaifronten har ca 16,5 løpemeter

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Baderom i underetasje er ikke på plantegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ombygging og renovering utført i 2021-22

☒ 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)
Enebolig	270	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Oddvar Eivindson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	428	591		0	1560.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eikeveien 172

Hjemmelshaver

Eivindson Oddvar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/TE6514>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250186	

Selger 1 navn
Oddvar Eivindson

Gateadresse	
Eikeveien 172	

Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250186

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert alle bad

Arbeid utført av

Murerfirma Richard Kleiven

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se taksrapport

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ig og ferdiattest

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sett noen for lengesiden

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenover

Arbeid utført av

Sias

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	ny terrasse, byttet takstein
Arbeid utført av	Ts bygg as

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent som familiebarnehage
-------------	-------------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se hos kommunen
-------------	-----------------

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250186

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250186

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvar Eivindson	86f4b887071429530eb45c 355076551cdded9cb6	27.03.2025 07:02:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250186

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Kristiansand
kommune

EIVINDSON ODDVAR
EIKEVEIEN 172
4640 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500935442
Kundenr. 4054955
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04054955500000429
Fakturabeløp NOK 5772,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 428/591/0/0/6059 - EIKEVEIEN 172
Eier EIVINDSON ODDVAR

Termin 04 25.10.24-24.11.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011024-311024		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011124-301124		110,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	110,40	1/1	011224-311224		110,40	25%
FORBRUK VANN	18,00	m3	133,38	1/1	301124-311224		133,38	25%
FORBRUK VANN	17,00	m3	125,97	1/1	311024-301124		125,97	25%
FORBRUK VANN	18,00	m3	133,38	1/1	300924-311024		133,38	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011024-311024		19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011124-301124		19,80	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	19,80	1/1	011224-311224		19,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011024-311024		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011124-301124		206,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	206,60	1/1	011224-311224		206,60	25%
FORBRUK AVLØP	17,00	m3	277,44	1/1	311024-301124		277,44	25%
FORBRUK AVLØP	18,00	m3	293,76	1/1	301124-311224		293,76	25%
FORBRUK AVLØP	18,00	m3	293,76	1/1	300924-311024		293,76	25%
EIENDOMSSKATT	5037900,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		2607,00	

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04054955

AvtaleGiroreferanse

04054955500000429



Kristiansand
kommune

EIVINDSON ODDVAR
EIKEVEIEN 172
4640 SØGNE

Eiendom 428/591/0/0/6059 - EIKEVEIEN 172
Eier EIVINDSON ODDVAR

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500935442
Kundenr. 4054955
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04054955500000429
Fakturabeløp NOK 5772,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 25.10.24-24.11.24

GEBYRTYPE
FEIE -OG TILSYNSGEBYR

GRUNNLAG ENH. PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
1,00 stk 330,00 1/1 010124-311224

TERMINBELØP MVA
330,00

Grunnlag MVA høy sats: 2268,09, MVA: 567,03

Netto 5205,09
MVA 567,03
Øreavrunding -0,12
Å betale NOK 5772,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04054955

AvtaleGiroreferanse

04054955500000429



Kristiansand
kommune

EIVINDSON ODDVAR
EIKEVEIEN 172
4640 SØGNE

Eiendom 428/591/0/0/6059 - EIKEVEIEN 172
Eier EIVINDSON ODDVAR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500886673
Kundenr. 4054955
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04054955500000411
Fakturabeløp NOK 5427,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010724	300924	331,20	25%
FORBRUK VANN	210	m3	7,41	1	010724	300924	389,03	25%
Forbruk vann								
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010724	300924	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010724	300924	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	210	m3	16,32	1	010724	300924	856,80	25%
Forbruk avløp								
EIENDOMSSKATT	5037900	kr	2,07	1	010724	300924	2607,00	
			Netto				4863,23	
			MVA				564,06	
			Øreavrounding				-0,29	
			Å betale NOK				5427,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2256,23, MVA: 564,06

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04054955 AvtaleGiroreferanse 04054955500000411



Kristiansand
kommune

EIVINDSON ODDVAR
EIKEVEIEN 172
4640 SØGNE

Eiendom 428/591/0/0/6059 - EIKEVEIEN 172
Eier EIVINDSON ODDVAR

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500837947
Kundenr. 4054955
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04054955500000395
Fakturabeløp NOK 5427,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010424	300624	331,20	25%
FORBRUK VANN	210	m3	7,41	1	010424	300624	389,03	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010424	300624	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010424	300624	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	210	m3	16,32	1	010424	300624	856,80	25%
EIENDOMSSKATT	5037900	kr	2,07	1	010424	300624	2607,00	
Netto							4863,23	
MVA							564,06	
Øreavrunding							-0,29	
Å betale NOK							5427,00	

Grunnlag MVA høy sats: 2256,23, MVA: 564,06

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04054955

AvtaleGiroreferanse

04054955500000395



Kristiansand
kommune

EIVINDSON ODDVAR
EIKEVEIEN 172
4640 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500789190
Kundenr. 4054955
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04054955500000379
Fakturabeløp NOK 4225,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 428/591/0/0/6059 - EIKEVEIEN 172
Eier EIVINDSON ODDVAR

Termin 01 01.01.24-31.03.24

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1	stk	1324,80	1	010124	310324	331,20	25%
FORBRUK VANN	210	m3	7,41	1	010124	310324	389,03	25%
FORBRUK VANN, 2023	11,40	m3	5,42	1	121222	311222	61,79	25%
FORBRUK VANN, 2023	208,30	m3	5,85	1	010123	311223	1218,56	25%
FRADRAK INNBETALT VANN	1	kr	-1566,35	1	010123	311223	-1566,35	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1	stk	237,60	1	010124	310324	59,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1	stk	2479,20	1	010124	310324	619,80	25%
FORBRUK AVLØP	210	m3	16,32	1	010124	310324	856,80	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	11,40	m3	12,28	1	121222	311222	139,99	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	208,30	m3	13,72	1	010123	311223	2857,88	25%
FRADRAK INNBETALT AVLØP	1	kr	-3673,53	1	010123	311223	-3673,53	25%
EIENDOMSSKATT	5037900	kr	2,07	1	010124	310324	2607,00	
Netto							3901,57	
MVA							323,65	
Øreavrunding							-0,22	
Å betale NOK							4225,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1294,57, MVA: 323,65

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04054955 AvtaleGiroreferanse 04054955500000379

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.428.591.0.0 / 1 (Eikeveien 172)

Avtale nr.	268456	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Eikeveien 172	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.428.591.0.0	Tinglyst	10.09.2021
Delnummer	1	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Eivindson Oddvar	Eier navn	Eivindson Oddvar
Adresse	Eikeveien 172	Adresse	Eikeveien 172
Postnr/sted	4640 SØGNE	Postnr/sted	4640 SØGNE
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2025

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, standard	0	2 156,52	1 725,20	431,32	2 156,52
Tømminger 240 l rest	0	686,05	548,84	137,21	686,05
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	455,12	364,08	91,04	455,12
Papir og papp 240 liter	0	556,36	445,08	111,28	556,36
Totalt		3 083,20	3 083,20	770,85	3 854,05

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2025

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå 120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 428, Bruksnr 591	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	2103 Eik
Veiadresse:	Eikeveien 172, gatenr 41260	Valgkrets:	13 Søgne
	4640 Søgne	Kirkesogn:	5011001 Søgne
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4061 Søgne

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.08.1996	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 560,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/428/591	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.07.2015	Berørt	4204/281/3	0,0
	Matrikkelført:	14.07.2015	Berørt	4204/428/142	0,0
			Berørt	4204/428/591	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.08.1996	Avgiver	4204/428/20	-940,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/428/591	940,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eikeveien 172	Bolig	340,0	Kjøkken	9	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	270,0	Rammetillatelse:	21.10.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	340,0	Igangset.till.:	17.02.1997
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	340,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	16.01.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19516059			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			90,0		90,0		97,0		97,0
H01	1		138,0		138,0		149,0		149,0
H02			112,0		112,0		121,0		121,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

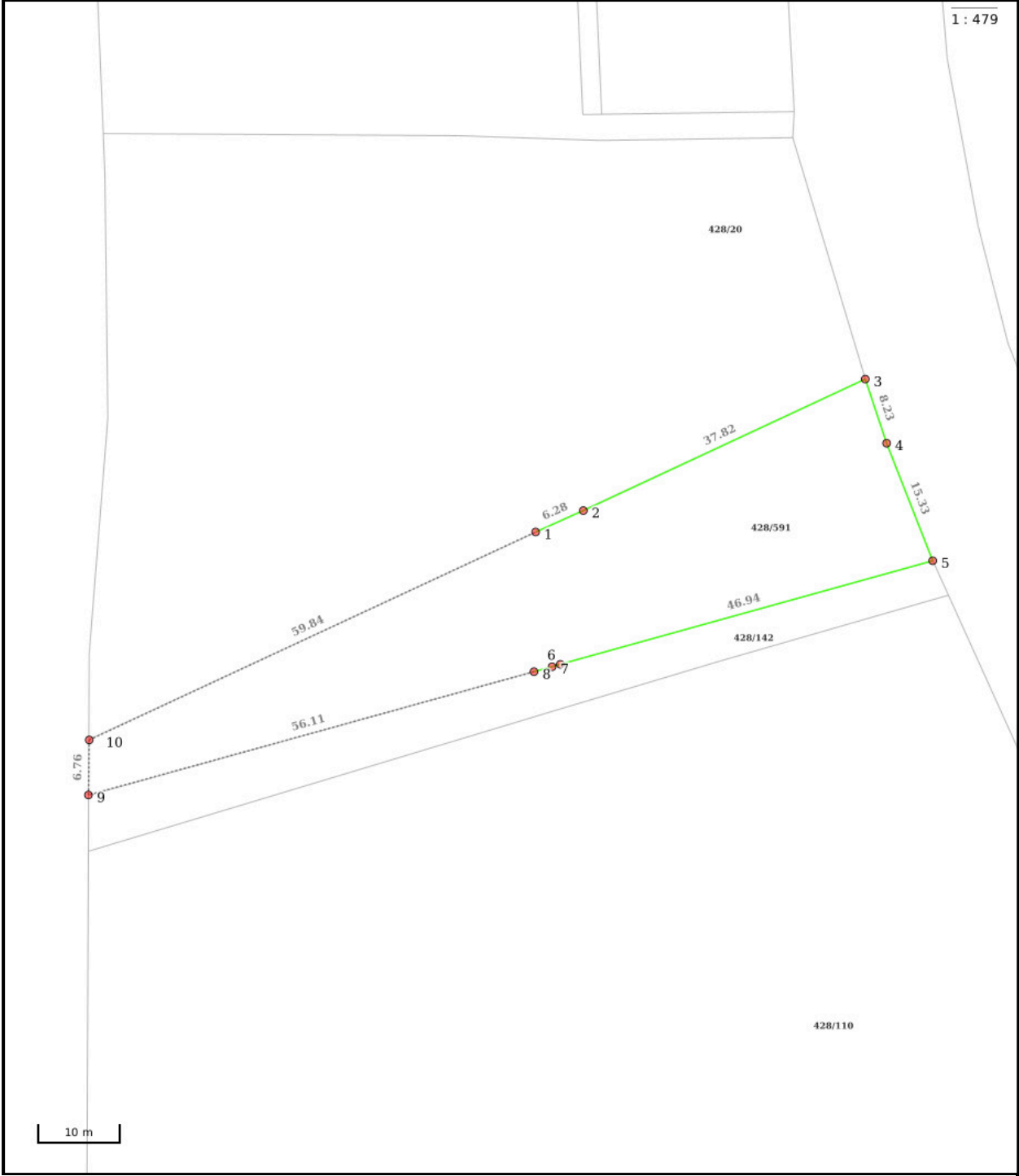
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 560,70m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 438 333,04	428 379,99	6,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 438 336,18	428 385,43	37,82m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 438 355,12	428 418,16	8,23m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 438 347,56	428 421,42	15,33m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
5	6 438 333,85	428 428,29	46,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 438 317,33	428 384,35	0,99m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Rør
7	6 438 316,98	428 383,42	2,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 438 316,16	428 381,24	56,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Ja	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 438 296,38	428 328,73	6,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 438 303,12	428 328,17	59,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Kristiansand
kommune

AAMODT BYGGKONSULT AS
C/O Truls AamodtAskeveien 34
4515 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-21/02462-27
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.07.2022

428/591 - Eikeveien 172 - Ferdigattest for basseng, utvidelse av terrasse, levegg, bruksendring av rom i kjeller og loftsetasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 428 / 591 / 0 / 0
Ansvarlig søker: AAMODT BYGGKONSULT AS
Tiltakshaver: Oddvar Eivindson

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for basseng, utvidelse av terrasse, levegg og bruksendring av rom i kjeller og loftsetasje, som vi mottok 15.07.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har sammen med søknad om ferdigattest sendt inn søknad om endring av gitt byggetillatelse. Det er søkt om følgende endringer:

- «Levegg mot Eikeveien ble ikke bygd.
- Fransk balkong ble ikke bygd.
- Valmene på huset ble fjernet/laget om til spill. Det ble ikke økt noe areal hverken ute eller inne»

Det er sendt inn «som bygget»-tegninger som viser endringene.

Bygningsmyndigheten vurderer at disse endringene ikke krever en endring av gitt tillatelse. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger vedlagt søknaden. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Lene Sørensen
Saksbehandler

Lise Grundeland
Byggesaksbehandler/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Tegninger - som bygget.pdf

Kopi til:
Oddvar Eivindson

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

1

LEVEGG UTGÅR

Situasjonskart



Kristiansand

Eiendom:

428/591

Dato:

13.05.2021

Målestokk:

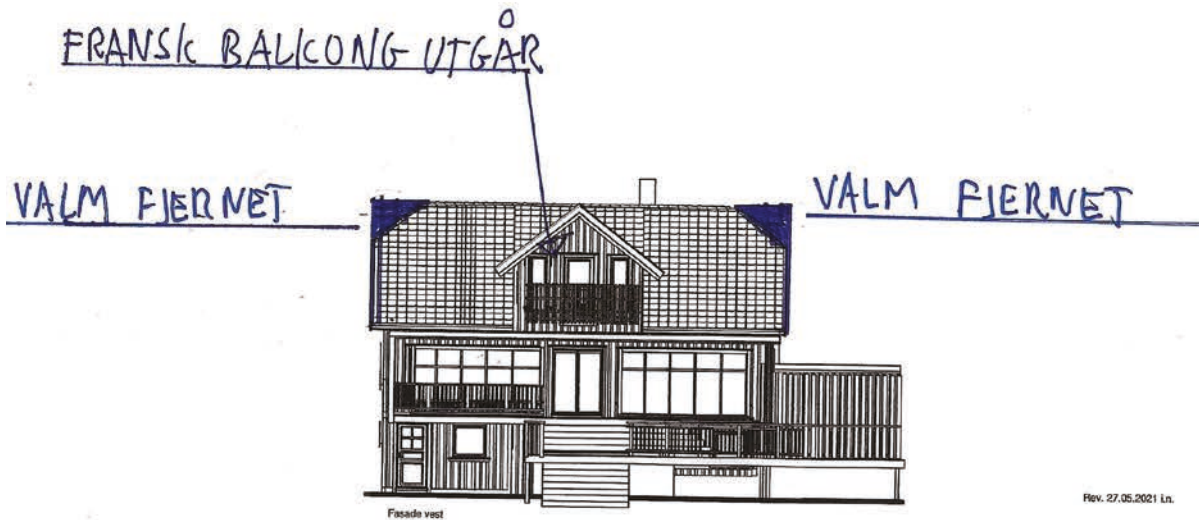
1:500



UTM-32



2



Rev. 27.05.2021 Ln.

Denne tegning er min eiendom, og må ikke
uten tillatelse brukes eller offentliggjøres.
Jfr. lov om åndsskatterett § 106c



Prosjekt	Enebolig
Navn	Oddvar C Elvindsen
Gr. Nr. Br. Nr.	428 / 591
Byggedr.	Elkevsten 172
Kommune	Kristiansand
Hjemmadr.	Vedderheia
Hj. Kommune	Kristiansand
Mobiltelef.	
Dato	10.05.2021 rev. 12.11.2021
Tittel	Fasade vest
Målestokk	1:100

3

VALM FJERNET



Denne tegning er min eiendom, og må ikke
uautorisert brukes eller etableres.
Jfr. lov om åndverk av 1961.

BYGG-TEGNING



Prosjekt	Enebolig
Navn	Oddvar C Elvindson
Gr. Nr. Br.Nr	428 / 591
Byggadr.	Elkeveien 172
Kommune	Kristiansand
Hjemmadr.	Vedderhøla
Hj.Kommuns	Kristiansand
Mobiltekt.	
Dato	19.05.2021 rev.12.11.2021
Titel	Fasade nord
Målestokk	1:100

Etter rev. 20.05.2021
rev.22.05.2021
Rev 27.05.2021 i.n.
Rev 28.06.2021 i.n.



Kristiansand
kommune

AAMODT BYGGKONSULT AS
C/O Truls AamodtAskeveien 34
4515 MANDAL

Vår ref.:
BYGG-21/02462-25
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.01.2022

428/591 - Eikeveien 172 - Godkjent dispensasjon og byggetillatelse for basseng, utvidelse av terrasse, levegger, bruksendring av rom i kjeller og loftsetasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 428 / 591 / 0 / 0
Ansvarlig søker: AAMODT BYGGKONSULT AS
Tiltakshaver: Oddvar Eivindson
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Byggeforbudet i 50-metersbeltet langs Lundeelva etter kommuneplanen § 14

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger mottatt 17.11.2021 og situasjonsplan mottatt 02.12.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av basseng, utvidelse av terrasse, levegger og bruksendring av rom i kjeller og loftsetasje.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra byggeforbudet i 50-metersbeltet langs Lundeelva etter kommunedelplan for Søgne § 14.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90877836

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Det er søkt om dispensasjon og tillatelse til tiltak for etablering av basseng, utvidelse av eksisterende terrasse, levegger i henhold til innsendte situasjonskart og bruksendring av rom i kjeller og loftsetasje.

Eksisterende godkjente familiebarnehage i kjelleren søkes bruksendret til kombinert kjøkken/stue, entré, to soverom, bod og gang. Det er en trapp som gir gjennomgang mellom disse bruksendrede rommene og etasjene over, så dette vil ikke gi en ny boenhet i boligen.

Deler av loftet søkes bruksendret til loftstue, i henhold til mottatt plantegning.

Utvidelse av terrasse inkludert bassenget er oppgitt til 123,8 m². Bassenget skal være 24 m² stort. Lengde, høyde og plassering av levegger følger av situasjonskart mottatt 02.12.2021.

Søknaden om dispensasjon og byggetillatelse ble mottatt den 25.07.2021.

Søknaden var komplett etter at vurdering av flomfare og stabiliteten i området ble mottatt den 20.01.2022.

Spesielle forhold:

Bassenget skal fylles via innlagt vann i eneboligen. Bassenget skal tømmes av et firma som kommer med en septikbil som tømmer bassenget for vann og tar med seg vannet. Vannet i bassenget skal renses med sandfilter og UV-filter. Bassenget skal sikres med at en duk legges over det når det ikke er i bruk.

Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:

https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf

Aktsomhet

Eiendommen ligger innenfor marin grense flater og har løsmassetypen elveavsetning. Eiendommen ligger også delvis innenfor flomutsatt område. Byggesaksenheten har derfor bedt om opplysninger knyttet til flom og stabiliteten i området (faren for kvikkleireskred) sett i forhold til omsøkte tiltak.

Det er mottatt et notat fra Multiconsult datert 20.01.2022 dokumentkode 10242489-RIG-NOT-001.

Stabiliteten i området (faren for kvikkleire)

Nederst i avsnitt 2.1 – på side 5 i notatet – konkluderes det med følgende:

«Stabilitetsforholdene, både mht. områdestabiliteten iht. teknisk veileder 1/2019 (NVE) samt lokalt mot Lundeelva, konkluderes dermed for å være tilfredsstillende.»

Flomfaren:

Multiconsult har beregnet flomsoner for eiendommen. De har skrevet følgende vurdering av flomfaren knyttet til omsøkte tiltak:

«Som det fremgår av figuren, ligger boligen og planlagt basseng utenfor forventet flomsone u/ klimapåslag. Ved å inkludere klimapåslaget ligger flomsonene inntil den vestre langveggen av boligen og dermed innenfor omrisset til det planlagte bassenget. Dvs. man bør hensynta forventet flomvannstand i forbindelse med planlegging og etablering av bassenget, dvs. unngå oppdrift av bassenget.»

Et mulig alternativ kan være å sørge for at bassenget til enhver tid er fylt med vann til et nivå tilsvarende flomvannstanden, i hvert fall i perioder med mye nedbør og snøsmelting kombinert med springflo. Dette kan dermed ivaretas i driftsfasen av bassenget. Sikkerhet mot flom vurderes derfor som tilfredsstillende.»

Byggesaksenhetens kommentarer til notatet om stabiliteten i området og flomfare:

Det forutsettes at bassenget sikres mot flomfare på den måten som Multiconsult har foreslått i notatet.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er ikke regulert. Kommunedelplan for Søgne. Godkjent 28.02.2019. Formål LNF med spredt boligbebyggelse.

Det er et byggeforbud i 50-metersbeltet langs Lundeelva etter kommunedelplanbestemmelsene § 14 tredje avsnitt, hvor det står at:

Innenfor 50 metersbeltet til øvrige vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1. Finnes ikke alternativ lokaliseringmulighet på eiendommen, kan nødvendige driftsbygninger i landbruket lokaliseres innenfor 50-metersbeltet til vassdraget. Eksisterende tiltak kan gjenoppføres når elde, brann, naturskade etc. oppstår.

Byggetomten:

Eiendommen er bebygd med en enebolig med integrert garasje.

Estetiske krav:

Byggesaksenheten har lagt fasadetegninger mottatt 17.11.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn innenfor arter av særlig stor forvaltningsinteresse og arter av stor forvaltningsinteresse.

Det er blant annet søkt om et basseng, utvidelse av terrasse og levegger på eiendommen. Eiendommen er allerede bebygd og privatisert. Det er tale om tiltak i innmark innenfor den allerede opparbeidede, privatiserte delen av eiendommen, og vi kan ikke se at dette vil ha ytterligere innvirkning på artene av særlig stor og stor forvaltningsinteresse enn det som allerede er tilfelle. Vi viser til at parkvesenet i Kristiansand kommune ikke har merknader til søknaden.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet

Bassenget og utvidelsen av terrassen, samt leveggene godkjennes plassert som vist på situasjonskart mottatt 02.12.2021 og tegninger mottatt 17.11.2021.

Avstand til nabogrense:

Levegg med 180 cm høyde søkes oppført i nabogrensa mot grunneiendom 428/142. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr. 428 bnr. 124 for dette.

Levegg med 180 cm høyde søkes oppført i nabogrensa mot grunneiendom 428/20. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr. 428 bnr. 20 for dette.

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre sjenanse eller ulemper for naboeiendommene ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommenes tilgang til lys og luft mellom bygg.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Merknader:

Nabo Søgne menighetsforening har bedt i om at grensa mellom eiendommene måles opp før leveggene det søkes om dispensasjon for settes opp. Tiltakshaver har i mail til Søgne menighetsforening den 25.07.2021 orientert om at de vil bli orientert 3 dager før landmåler kommer. Merknaden er imøtekommet. Søgne menighetsforening er satt som kopimottaker så de blir orientert om dette vedtaket.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Kristiansand kommune har samordningsplikt etter PBL § 21-5 med en rekke myndigheter. Fra 01.01.21 vises det til forsøksprosjekt DISPRIK som Kristiansand kommunen har i samarbeid med Statsforvalteren i Agder. Saken er derfor ikke oversendt dit for uttalelse. Statsforvalteren blir sendt kopi av vedtaket.

Søknaden har vært oversendt *parkvesenet og miljøvernenheten* i Kristiansand kommune for uttalelse. Byggesaksenheten har ikke mottatt uttalelse fra miljøvernenheten innen fristen.

Parkvesenet har ingen merknader til saken.

Agder fylkeskommune har den 09.12.2021 gitt dispensasjon fra byggegrense langs fylkesvei 3966 etter veiloven §§ 30 og 34 for oppføring av tilbygg og levegg. Vilkår satt i dispensasjonen gitt av fylkeskommunen må følges.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommunedelplan for Søgne og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der

fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommunedelplanbestemmelsene for Søgne § 14, vedrørende byggeforbudet i 50-metersbeltet langs Lundeelva for oppføring av diverse tiltak i Eikeveien 172.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at:

«Eiendommen er allerede bebygd og det søkes kun om et mindre tilbygg/påbygg. Den inngår i en etablert husklynge og benyttes ikke av allmennheten for tilgang til elva. Avstanden fra etablert bryggekant og terrasse er omtrent 20 meter, lengre unna enn øvrig bebyggelse i området.

Det er allerede gitt en rekke dispensasjoner for tilsvarende forhold, og bygg er etablert vesentlig nærmere elva enn de 20 meter som er aktuelt i denne søknaden, blant annet på tilstøtende naboeiendom i syd hvor det er plassert to større bygninger under 10 meter fra elva.

Det bebygde preget langs elva vil ikke endres i vesentlig grad- tiltaket blir skjermet gjennom bebyggelsen på naboeiendommen i syd, men samtidig skapes attraktive uteområder som et alternativ til uteområde på bakkeplan.»

Byggesaksenhetens kommentar til begrunnelsen:

Byggesaksenheten viser til at begrunnelsen for dispensasjon er mottatt sammen med den opprinnelige søknaden. Etter dette er tilbygget det opprinnelig ble søkt om (plassert mot veien) trukket ut av søknaden. Det søkes ikke lengre om tilbygg, men begrunnelsen for søknad om dispensasjon gjør tilsvarende gjeldende for de gjenværende tiltakene i søknaden.

Byggesaksenhetens vurdering av søknaden om dispensasjon:

Hensyn:

Hensynet bak byggeforbudet i 50-metersbeltet langs Lundeelva er at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vurdering av hensynet bak byggeforbudet i 50-metersbeltet langs Lundeelva:

Det er søkt om dispensasjon og byggetillatelse for utvidelse av terrasse, oppføring av basseng, levegger samt fasadeendringer og bruksendring av diverse rom i kjelleretasjen og på loftet. Tiltakene skal utføres i samsvar med formålet satt i kommuneplanens arealdel (LNF med spredt boligbebyggelse). Eiendommen er allerede privatisert og tomten er opparbeidet. Det er ikke tale om at uberørt natur eller at områder som brukes for allmennhetens tilgang til elva blir bygd ned.

Det legges vekt på at det finnes tiltak på naboeiendommen i sør samt andre steder i umiddelbar nærhet som er plassert nærmere elva enn omsøkte tiltak. Ingen deler av tiltakene kommer nærmere enn eksisterende tiltak, men tiltakene bygges bredere mot elva enn det som er tilfelle nå.

Byggesaksenheten konkluderer med at hvis det gis dispensasjon som omsøkt, vil ikke hensynene bak byggeforbudet i 50-metersbeltet langs Lundeelva bli vesentlig tilsidesatt.

Vurdering

Det må videre, i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det er en fordel at tiltakene skal gjøres på en allerede privatisert eiendom, og at de er i samsvar med formålet for eiendommen satt i kommuneplanens arealdel (LNF med spredt boligbebyggelse. Det er også en klar fordel at naturverdier ikke blir berørt av tiltakene. Det vises til at parkvesenet ikke har merknader til tiltakene.

Blant annet eiendommen i sør har bebyggelse som er nærmere enn omsøkte tiltak som på det nærmeste er 20 meter fra elva. Det er en vesentlig fordel at faren for negativ presedens dermed regnes som lite sannsynlig.

Det er en ulempe at omsøkte tiltak bidrar til at Eikeveien 172 i ytterligere grad får et bebygd preg.

Det finnes ikke alternative plasseringer av tiltakene som ikke trenger dispensasjon fra byggeforbudet i 50-metersbeltet, da hele eiendommen ligger innenfor dette.

Byggesaksenheten konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av om dispensasjon skal gis:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, følger det at kommunen «kan» gi dispensasjon. Dette betyr at selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, plikter ikke kommunen å gi dispensasjon. Det må foretas en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Byggesaksenheten kan ikke se at det foreligger saklig grunn til ikke å gi den omsøkte dispensasjonen. Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, finner byggesaksenheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Konklusjon for byggesaksenhetens vurdering av søknaden om dispensasjon:

Byggesaksenheten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger. Det legges til grunn at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon i dette tilfellet. De lovbestemte vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og dispensasjon fra byggeforbudet i 50-metersbeltet langs Lundeelva innvilges som omsøkt.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens

kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del. Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Det minnes i tillegg om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021. Det er søkt om mange små tiltak. Gebyr beregnet ihht gebyrregulativet ville gitt et for høyt gebyr i forhold til den tid og det arbeid kommunen har hatt med saken. Gebyret er derfor redusert etter gebyrregulativets § 8.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra 50-metersbeltet langs elv	5068	17 000
Bruksendring mindre del av bolig	5082	7 500
Basseng	5041	5 500
Kartavgift	5032	1 000
Levegger/fasadeendring/terrasse(100% reduksjon)		0
Totalt gebyr å betale		31 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver. Fakturaadresse: Oddvar Eivindson, Eikeveien 172, 4640 Søgne.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler Lene Sørensen på tlf. 90877836 eller på e-post lene.sorensen@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Gudveig T. Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Situasjonskart
Tegninger

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
Oddvar Eivindson
SØGNE MENIGHETSFORENING

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan og bygg. Byggesaksenhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan og bygg vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Situasjonskart



Kristiansand

Eiendom:
428/591

Dato:
13.05.2021

Målestokk:
1:500

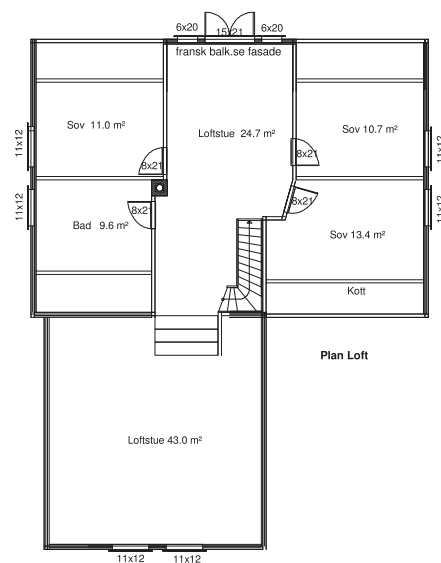


UTM-32





Prosjekt	Enebolig
Navn	Oddvar C Eivindson
Gr.Nr. Br.Nr	428 / 591
Byggaddr.	Ekveveien 172
Kommune	Kristiansand
Hjemnadr.	Vedderheia
Hj.Kommune	Kristiansand
Mobiltelf.	
Dato	19.05.2021
Tittel	U.Etg.plan m/ leilighet
Målestokk	1:100



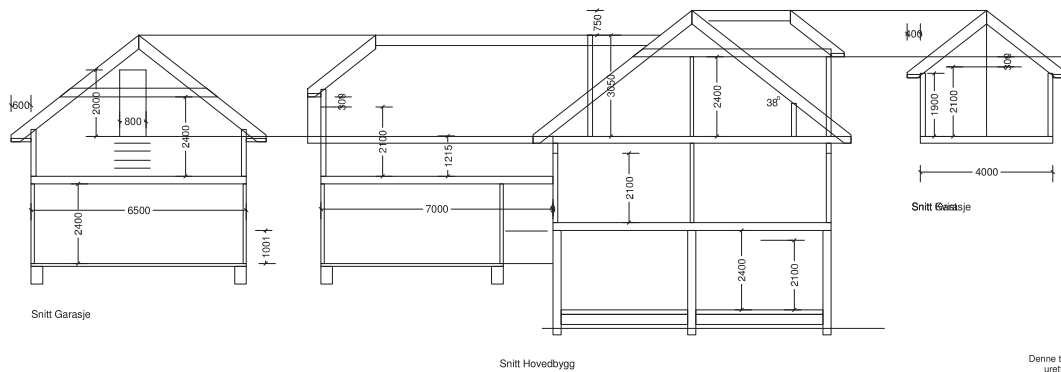
Plan Loft

Rev. 31.05.2021 i.n.

Denne tegning er min eiendom, og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.



Prosjekt	Enebolig
Navn	Oddvar C Eivindson
Gr.Nr. Br.Nr	428 / 591
Byggadr.	Eikeveien 172
Kommune	Kristiansand
Hjemmadr.	Vedderheia
Hj.Kommune	Kristiansand
Mobilteif.	
Dato	19.05.2021
Tittel	2.etg.plan rev. 12.11.2011
Målestokk	1:100

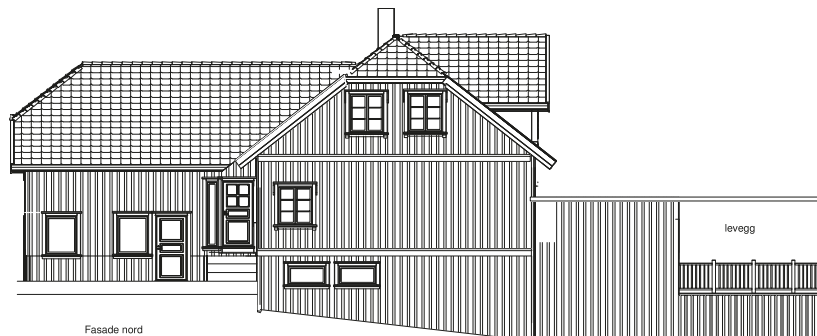


Denne tegning er min eiendom, og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.



Prosjekt	Enebolig
Navn	Oddvar C Elvindson
Gr.Nr. Br.Nr	428 / 591
Byggadr.	Eikeveien 172
Kommune	Kristiansand
Hjemmadr.	Vedderheia
Hj. Kommune	Kristiansand
Mobiletlf.	
Dato	19.05.2021 rev.12.11.2021
Tittel	Fasade nord
Målestokk	1:100

Etter rev. 20.05.2021
rev.22.05.2021
Rev 27.05.2021 i.n.
Rev 28.06.2021 i.n.



Denne tegning er min eiendom, og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.



Prosjekt	Enebolig
Navn	Oddvar C Elvindson
Gr.Nr. Br.Nr	428 / 591
Byggadr.	Eikeveien 172
Kommune	Kristiansand
Hjemmadr.	Vedderheia
Hj.Kommune	Kristiansand
Mobilteff.	
Dato	19.05.2021 rev.12.11.2021
Tittel	Fasade nord
Målestokk	1:100

Etter rev. 20.05.2021
rev.22.05.2021
Rev 27.05.2021 i.n.
Rev 28.06.2021 i.n.

Denne tegning er min eiendom, og må ikke
urettmessig brukes eller etableres.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.

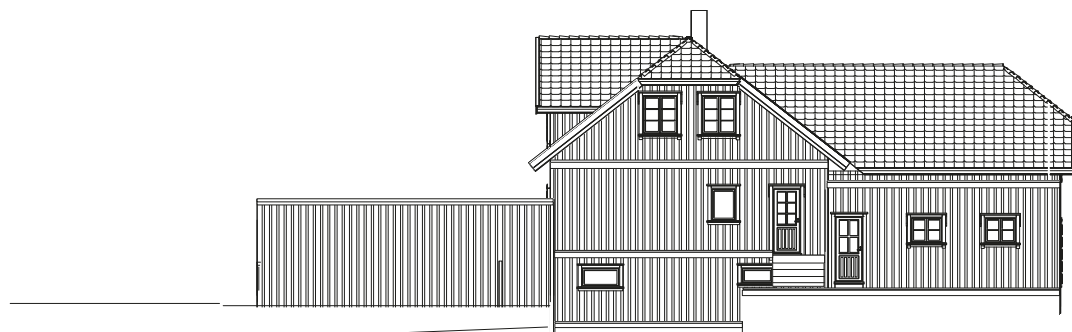


Prosjekt	Enebolig
Navn	Oddvar C Eivindson
Gr.Nr. Br.Nr	428 / 591
Byggadr.	Eikevelen 172
Kommune	Kristiansand
Hjemmadr.	Vedderheia
Hj.Kommune	Kristiansand
Mobilteff.	
Dato	19.05.2021 rev.12.11.2021
Tittel	Fasade syd
Målestokk	1:100



Fasade syd

Rev 31.05.2021 i.n.
Etter rev. 20.05.2021



Fasade øst

Denne tegning er min eiendom, og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.

BYGG-TEGNING
Søgne



Prosjekt	Enebolig
Navn	Oddvar C Elvindson
Gr.Nr. Br.Nr	428 / 591
Byggadr.	Eikeveien 172
Kommune	Kristiansand
Hjemmadr.	Vedderheia
Hj.Kommune	Kristiansand
Mobiltef.	
Dato	19.05.2021 rev.12.11.2021
Tittel	Fasade øst
Målestokk	1:100



Fasade vest

Rev. 27.05.2021 i.n.

Denne tegning er min eiendom, og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes.
Jfr. lov om åndsverk av 1961.



Prosjekt	Enebolig
Navn	Oddvar C Eivindson
Gr.Nr. Br.Nr	428 / 591
Byggadr.	Elkeveien 172
Kommune	Kristiansand
Hjemmadr.	Vedderheia
Hj.Kommune	Kristiansand
Mobiltelf.	
Dato	19.05.2021 rev.12.11.2021
Tittel	Fasade vest
Målestokk	1:100

Reg.nr. : 98/000636
Journalnr.: 96/01508/AKB
Arkiv nr. : L42

SØGNE KOMMU-
NE
TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr
EIKEVEIEN 172	28	591
Søknadsdato	Arb. art	Byggets art
01.10.96	NYBYGG	BOLIGHUS
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegert myndighet	21.10.96	D-303/96

Byggherre: Bjørn Simonsen, Eikeveien 170, 4640 Søgne.
Anmelder : D.s.

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

....Hele bygget

..X.Følgende del av bygget: kun 1. etg.

MERKNADER:

Midlertidig brukstillatelse gis når el.anlegg er ferdig montert i 1. etg. og kjøkken montert.

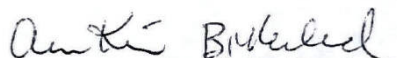
1. Slokkeutstyr mangler.
2. Røkvarsler monteres nær soverom.
3. Rørleggermelding m/tegninger må leveres umiddelbart.
4. Pipebunn pusses av med bakfall. Slåe monteres.
5. Permanent trapp utvendig mangler.
6. Mye arbeid gjenstår. *Kjøkken monteres snarest.*

Bygningskontrollen varsles før øvrige etasjer tas i bruk.

Arbeidet må fullføres innen 27. februar 1998.

SØGNE, den 16. januar 1998


Odd Aaserød
avd.leder


Anne Karén Birkeland
bygn.kontrollør

Kopi: Søgne Folkeregister

Reg.nr. : 97/001540
Journalnr.: 96/01508/OLF
Arkiv nr. : L42

SØGNE KOMMUNE
TEKNISK ETAT

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, § 93

Eiendom/byggested	Gnr	Bnr
EIKEVEIEN 172	28	591
Søknadsdato	Arb. art	Byggets art
01.10.96	NYBYGG	BOLIGHUS
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegert myndighet	21.10.96	D-303/96

Byggherre: Bjørn Simonsen, Eikeveien 170, 4640 Søgne.
Anmelder : d.s.

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.

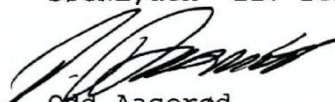
Bygningen eller del av den må tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

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.

MERKNADER:

SØGNE, den 11. februar 1997


Odd Aaserød
avd.leder

Kopi:

SØGNE KOMMUNE

JOURNALNR.: 96/01508
ARKIV NR.: L42

Reg.nr.: 96/011753

BOLIG PÅ GNR. 28 BNR. 591 - EIKEVEIEN 172

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.:	Sign.:
Bygningssjefen	21.10.96	D-0303/96	Anne K. Birkeland	

Søker og byggherre: Bjørn Simonsen, Eikeveien 170, 4640 Søgne

Søknad dat. 1.10.96
Situasjonsplan udat.
Nabovarsel dat. 1.10.96 u.mrk.
Tegninger udat.
Skriv fra vegkontoret dat. 9.5.96

Det søkes om tillatelse til å føre opp en bolig på ovennevnte eiendom. Bygget får en grunnflate på 100 m² og skal oppføres i 3 etasjer hovedsakelig av treverk og lettbetong. Taket utføres som saltak med halvvalm og tekkes med stein.

Bygget skal tilkoples kommunalt vann og avløp og får et leieareal på 139 m². Avstand til eiendomsgrense blir 4 m og til annen bygning 9 m.

Tomta er gitt delingstillatelse og er oppmålt.
Garasje er vist på situasjonsplanen som tilbygg til bolig.
Søknad for garasje er ikke innsendt og må byggemeldes senere.

Merknader:

Kommunale ledninger skal i nær fremtid føres frem i veg nord for tomta. Bygging kan igangsettes når endelig dato for framføring er fastsatt.

Vedtak:

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

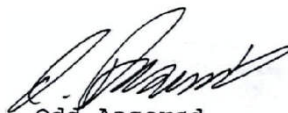
1. Ansvarshavende for byggearbeidene skal godkjennes av bygningssjefen.
Søknad om ansvarsrett må innsendes.
2. Ansvarshavende må ta kontakt med bygningskontrollen for kontroll av byggets plassering på stedet.
3. Avgift for tilkopling til kommunalt vannverk p.t. kr. 16.755,- (inkl. MVA) og avløpsanlegg p.t. kr. 16.755,- (inkl. MVA) samt behandlings- og kontrollgebyr p.t. kr. 1050,- må innbetales til Søgne kommune.
Regning sendes separat.
4. Vegsjefens vilkår i avkjørselstillatelse må oppfylles.

5. Gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov samt byggeforskrifter må følges. Se ovenstående merknader.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger. Før byggetillatelse kan utstedes må ovennevnte vilkår for godkjennelse, pkt. 1, 2 og 4 være oppfylt."

Sendes: byggherre

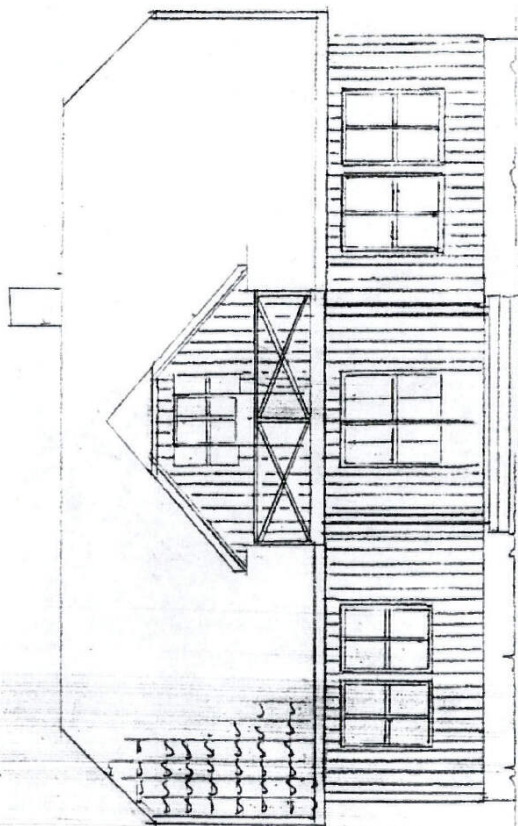
Leif Tollevik
bygningssjef



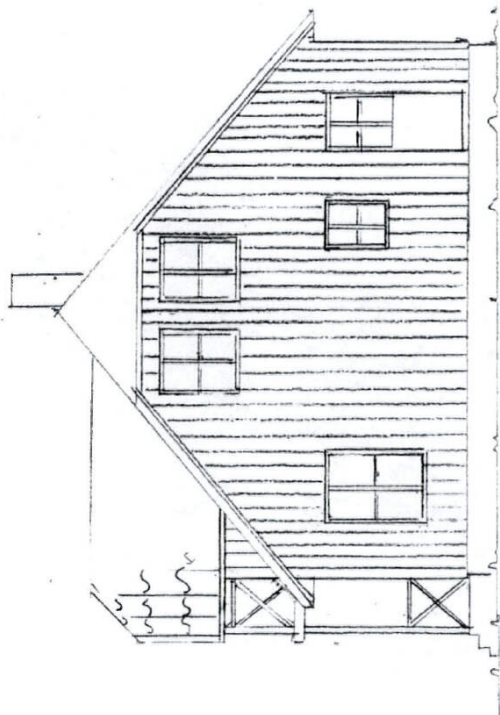
Odd Aaserød
avd.leder

Kopi: Drifts- og næringsutvalg

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 Søgne kommune, teknisk etat.

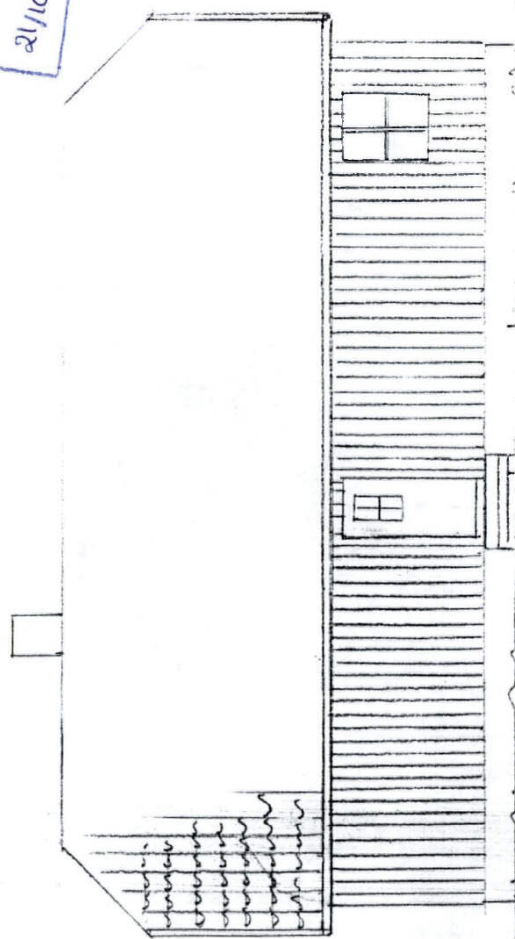


VE57

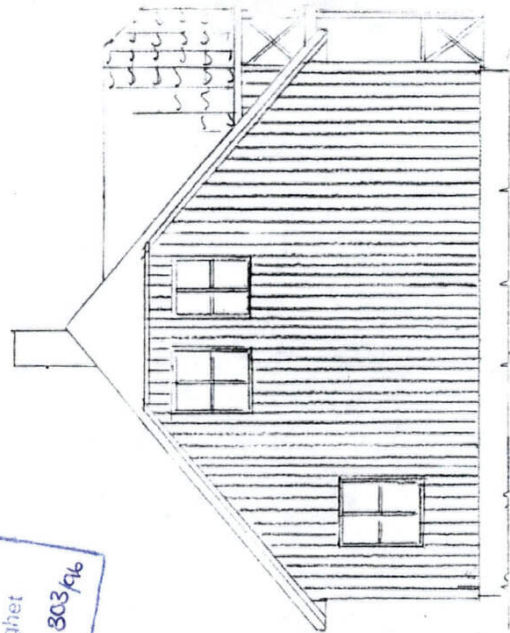


SØR

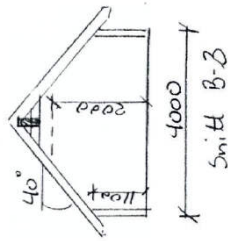
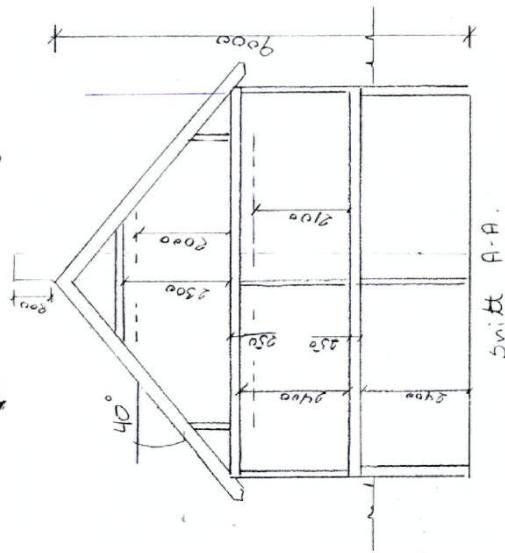
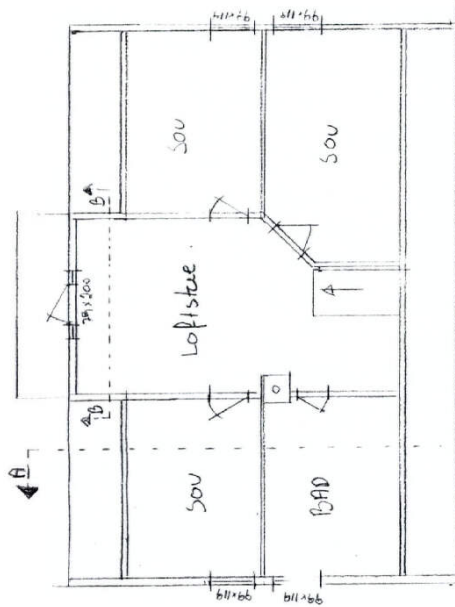
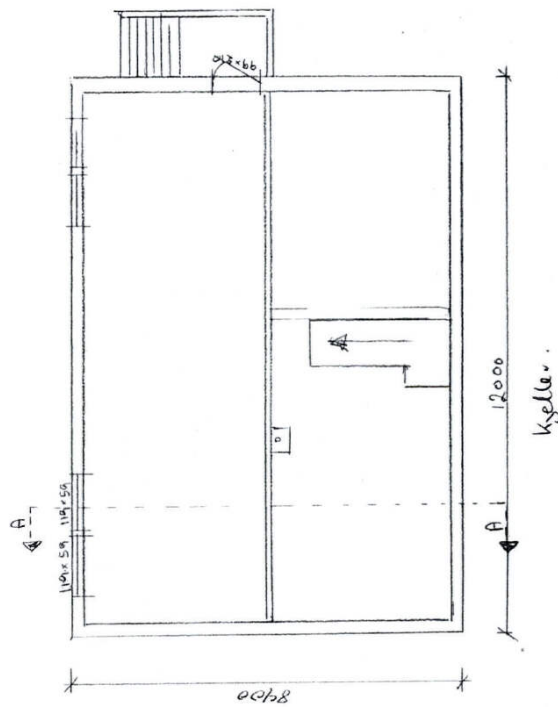
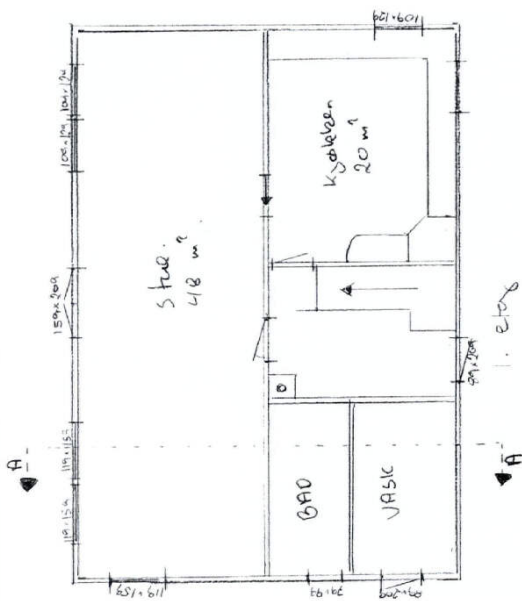
Godkjent på visse vilkår av
Bygningssjefen i Søgne
iflg. delegert myndighet
21/10 -1996 Sak nr. 803/96



ØST



NØR



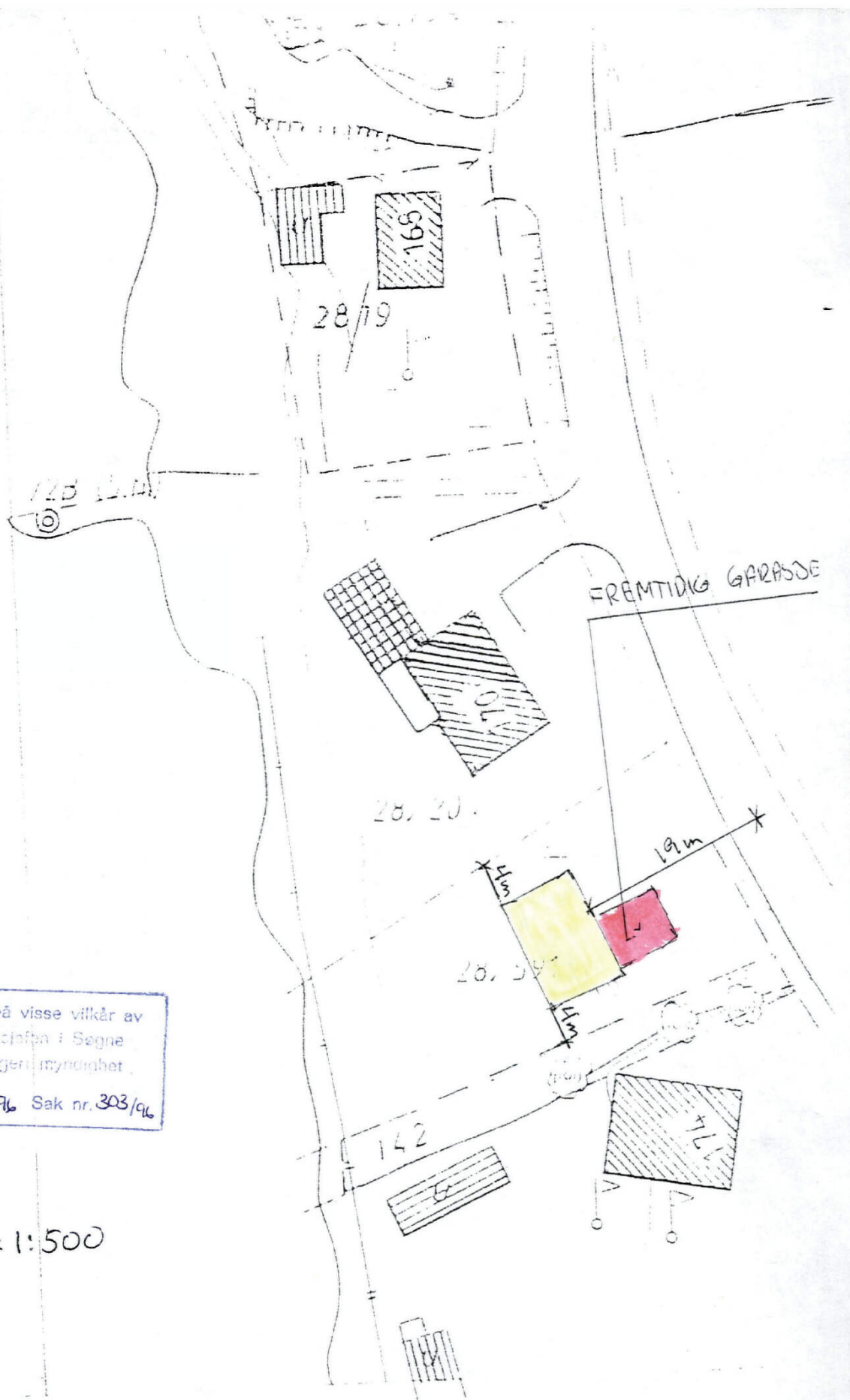
Godkjent på visse vilkår av
Byggesaksplan i Søgne
Hfg. delingen myndighet
21/10-1996 Sak nr. 203/96

Bolig for Børn Simonsen
Gnr. 28 Bnr. 591
Eiendommen 172.
M = 1:100

Godkjent på visse vilkår av
Bygningsjefen i Segne
iflg. delegert myndighet
21/10 -1996 Sak nr. 303/96

M=1:500

-35 400 Y



SØGNE KOMMUNE

JOURNALNR.: 96/01508

Reg.nr.: 97/006982

ARKIV NR.: L42

**GARASJE SOM TILBLYGG TIL BOLIG PÅ GNR. 28 BNR. 591 -
EIKEVEIEN 172**

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.:	Sign.:
Bygningssjefen	12.06.97	D-0126/97	Anne K. Birkeland	

Søker og byggherre: Bjørn Simonsen, Eikev. 170, 4640 Søgne

Søknad mott. 15.5.97

Tegninger udat.

Situasjonsplan udat.

Søknad om ansvarsrett dat. 12.5.97

Nabovarsel dat. 9.5.97

Det søkes om oppføring av garasjetilbygg på ovennevnte eien-
dom. Tilbygget får en grunnflate på 36 m² og skal oppføres i
2 etasjer hovedsakelig av treverk. Taket utføres som bolig og *valnøtt*
tekkes med stein. Tilbygget medfører en utvidelse av leiearea-
let med 13 m². Avstand til eiendomsgrense blir 4 m og til
midten av veg 12,5 m.

Tomta er oppmålt og ligger i område fra før er bebyggt med
boliger.

Merknader:

Av estetiske hensyn bør tilbygget senkes noe mer mot eksiste-
rende terreng.

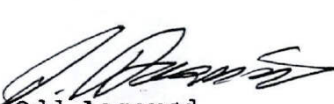
Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppfø-
ring av tilbygg på følgende vilkår:

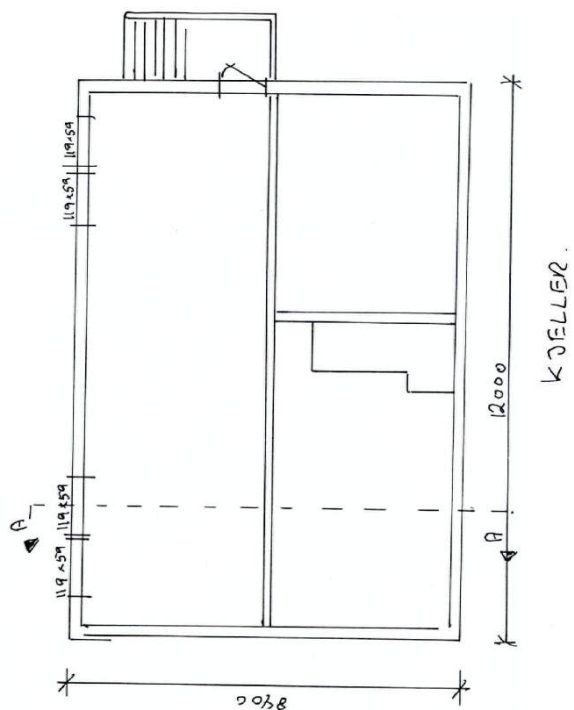
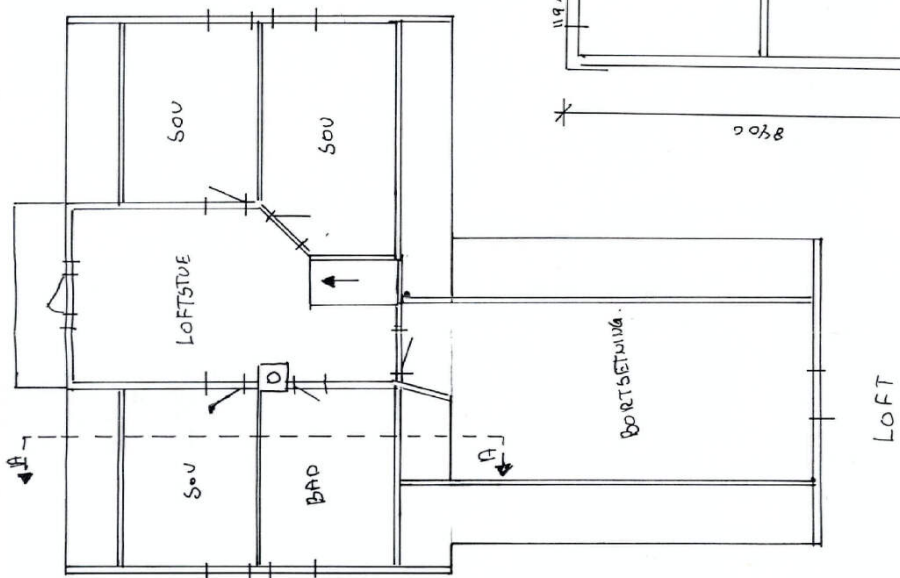
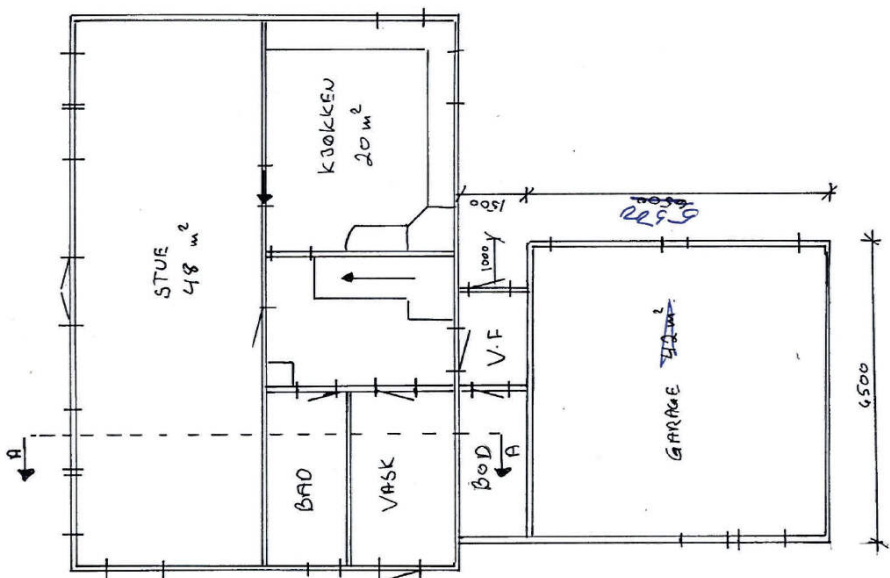
1. Tilbygget må plasseres min. 12,5 m fra senter av veg.
Anbefales å senkes ytterligere, se ovennevnte merknad.
2. Avgift for tilkopling til kommunalt vannverk p.t. kr.
1567,- (inkl. MVA) og avløpsanlegg p.t. kr. 1567,- (inkl.
MVA) samt behandlings- og kontrollgebyr p.t. kr. 610,-
må innbetales til Søgne kommune.
Regning sendes separat.
3. Gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov samt bygge-
forskrifter må følges.
Øyvind Tønnessen godkjennes som ansvarshavende for bygge-
arbeidene."

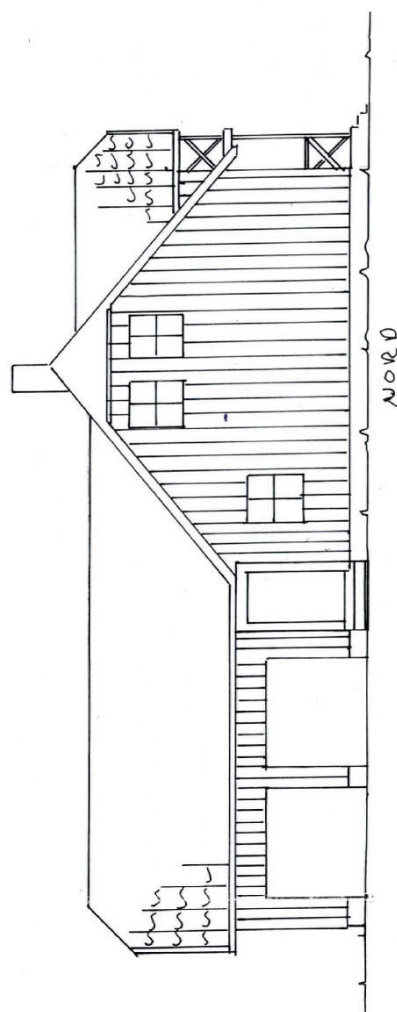
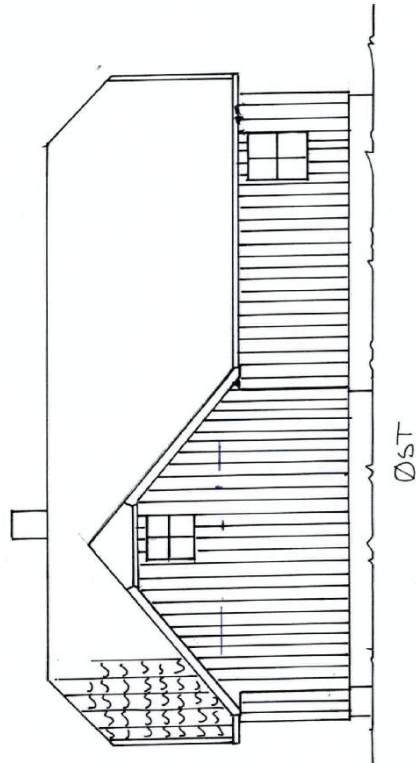
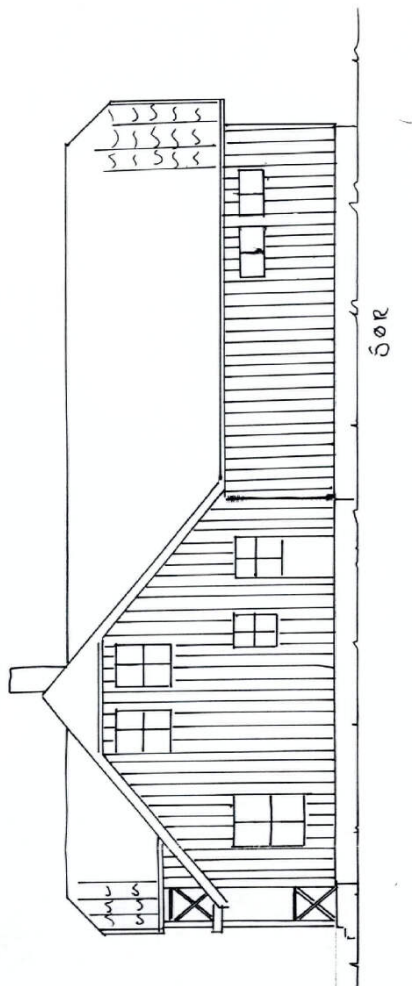
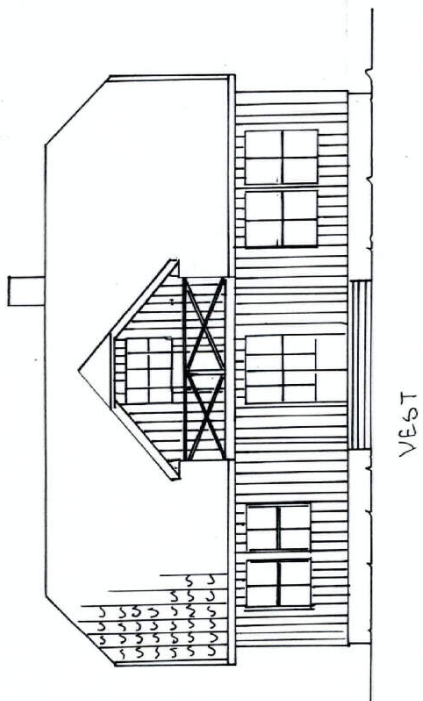
Sendes: søker

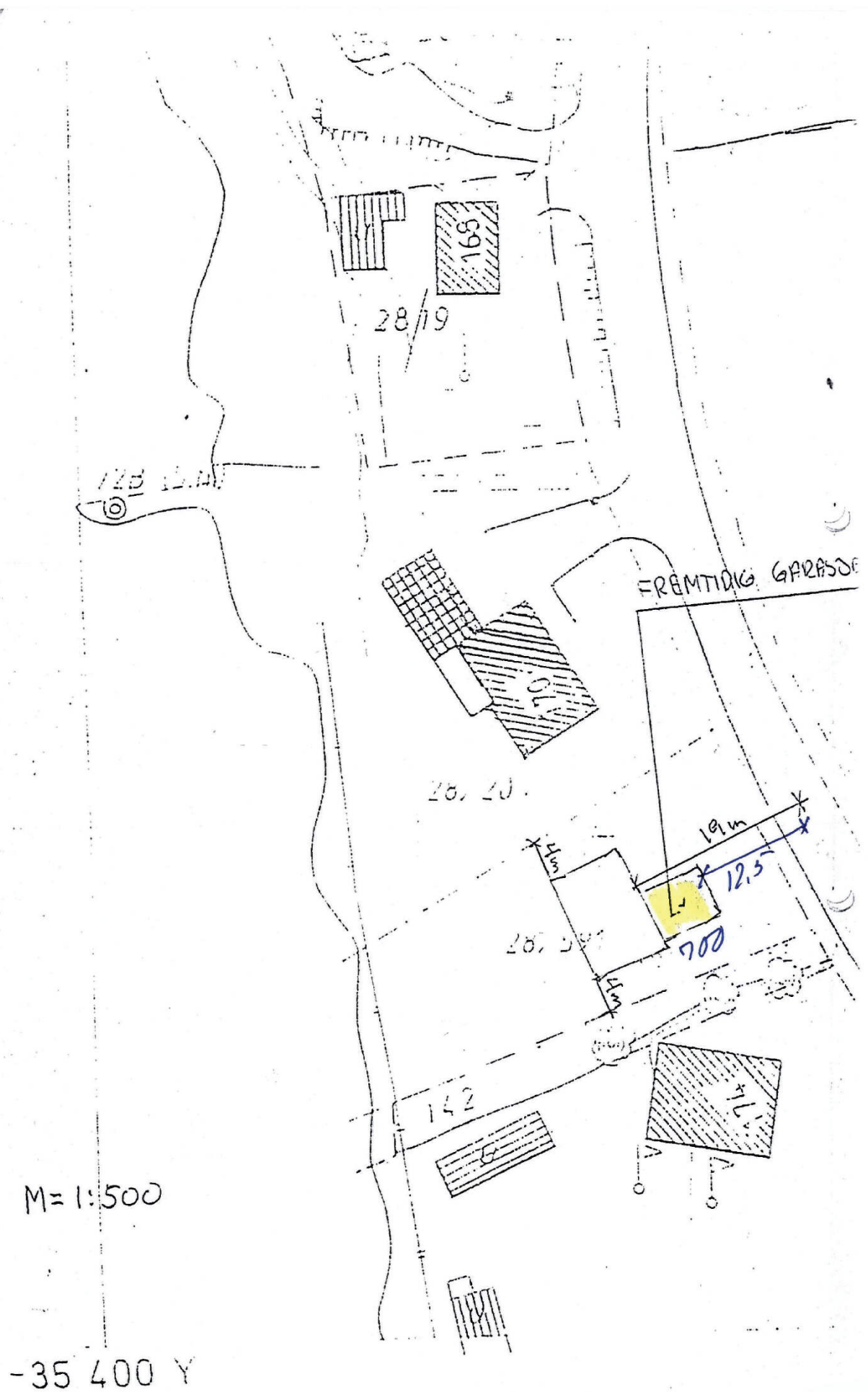

Leif Tollevik
bygningssjef


Odd Aaserød
avd.leder

Kopi: Drifts- og næringsutvalg









Søgne kommune

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

Løpenr: 2449/01/OAA
Arkiv nr: 28/591

Arkivsak: 00/02301-2
Saksbehandler: Odd Aaserød/Tlf.nr: 38 05 56 19

Tilbygg til bolig (veranda) og bryggeanlegg på gnr. 28 bnr. 591 - Eikeveien 172.

Til behandling i:	Møtedato:	Saksnr:	Sign:
Teknisk sjef	01.03.01	057/01	
Plan- og økonomiutvalget (referat)	21.03.01		

Tiltakshaver: Bjørn Simonsen, Eikeveien 172, 4640 Søgne.

Melding om arbeid m/nabovarsel, tegning og situasjonsplan mottatt 25.09.00.
Fylkesmannens tillatelse til mudring mottatt 15.12.00.

Saksutredning:

Det meldes om oppføring av veranda med areal 40 m² (inkludert eksisterende veranda) samt anlegg av brygge på Eikeveien 172. Brygga utføres som en ca 16 meter lang steinsetting i hele eiendommens lengde mot Lundeelva og en ca 10 meter lang brygge/molo ca vinkelrett på strandlinja ut i elva. Steinsettingen langs elva følger nåværende strandlinje. I forbindelse med anlegget er det gitt tillatelse til mudring av ca 400 m³ masse i skriv av 15.12.00 fra fylkesmannen.

Vurdering:

Saksbehandler har sammen med miljøvernleder sett på forholdene på stedet. Eiendommen ligger ved elvemunningen og selv om elva her er brei kan en vanskelig se behov for eller nødvendigheten av utstikker/pir med lengde 10 meter. Behovet for bryggeplass er dekket med steinsettingen langs land og også av landskapsmessige hensyn bør denne lengde reduseres til max 6 meter ut fra dagens strandlinje. For å unngå eventuell endring av vannstrømmen i elva må utstikkeren settes på peler slik at elvevannet kan renne som før.

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av veranda samt anlegg av steinsetting/brygge som omsøkt på følgende vilkår:

1. Lengde av utstikker/pir ut i elva må reduseres fra 10 meter til max 6 meter. Utstikkeren må settes på peler slik at elvevannet kan renne som før.
2. Søknad om ansvarsrett for utførelse av bryggeanlegget må innsendes.

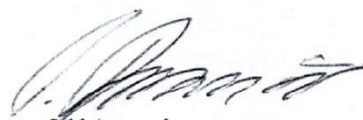
Behandlingsgebyr kr. 412,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning sendes separat."

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

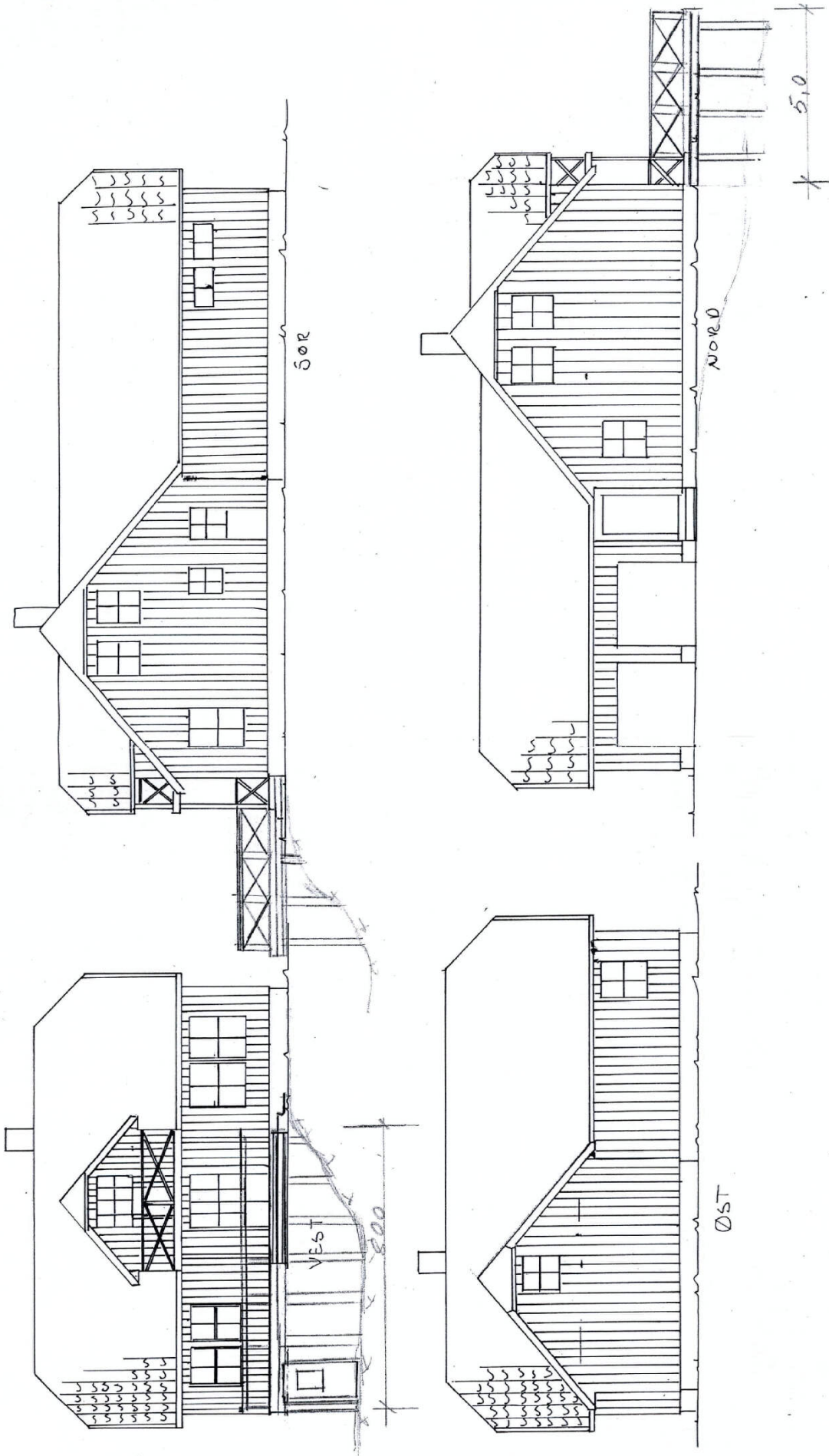
Sendt til: Bjørn Simonsen, Eikeveien 172 , 4640 Søgne.



Dag E. Arntsen
Teknisk sjef

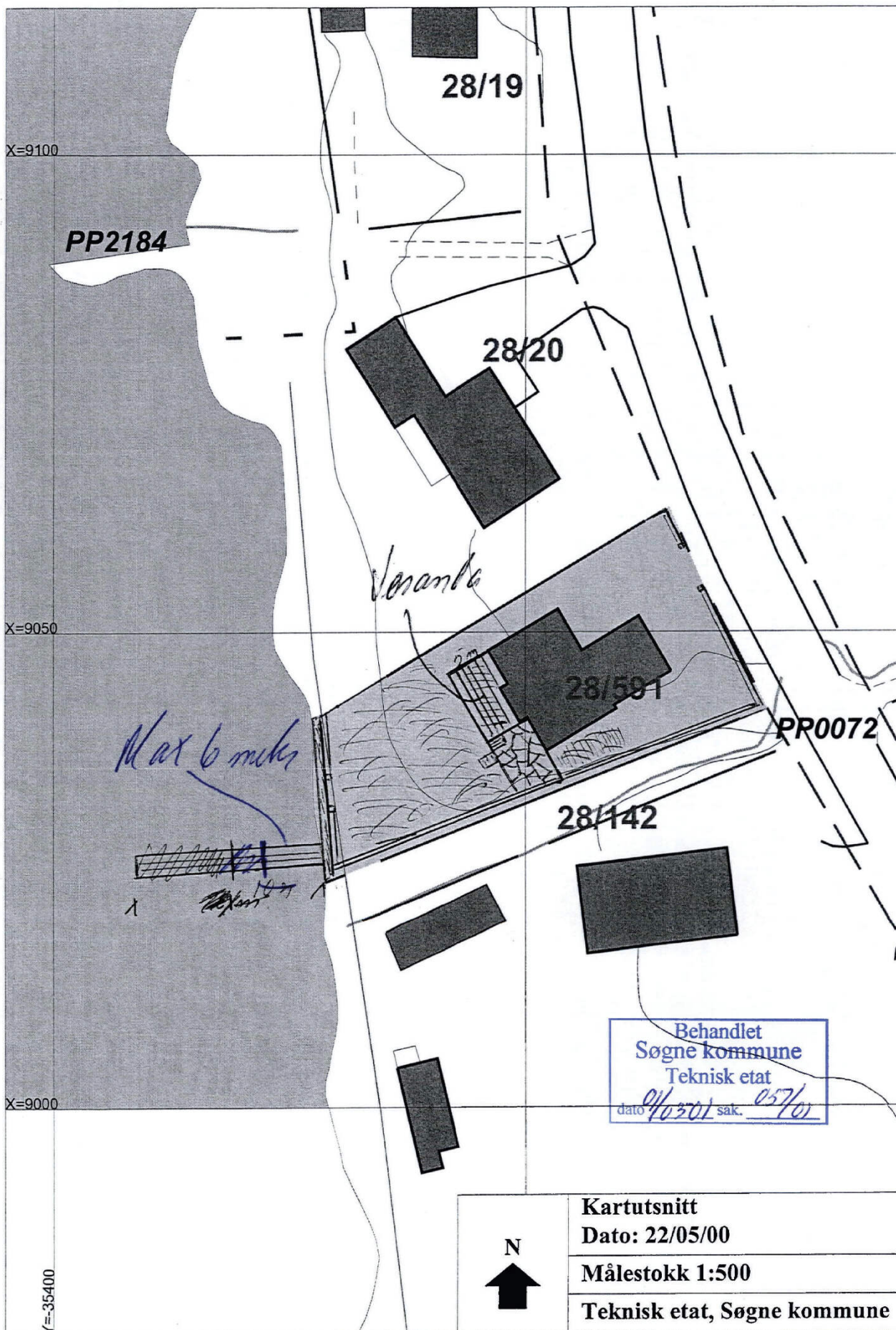


Odd Aaserød
Avd.leder



Behandlet
Søgne kommune
Teknisk etat
dato 01.03.01 sk. 07/01

Varanda på gm 28 km 591
H. E. Ellingsen 172
M = 1-100





Elva sett fra naboplenen



Huset sett fra nabobrygga



Innkjørselen



Huset sett mot Agderstrand



Fylkesmannen i Vest-Agder

MILJØVERNAVDELINGEN

Tekn. stat

Bjørn Simonsen
Eikeveien 172

4640 Søgne

SØGNE KOMMUNE	
RÅDMANNSKONTORET	
Saksnummer 13229/00	Saksbehandler OMA
1-5 DES	
Saksnummer P 28/591	Saksbehandler S P12
Saksnummer 002476	Dok.nr.

Dato: 7. desember 2000
Vår ref: 461.51-2000/05953
Deres ref:
Deres dato:
Saksbeh, tel.: Randi Semb, tlf. 38 17 64 42

Søgne kommune – tillatelse til mudring i Lundeelva, gnr. 28 bnr. 591 og 20.

Fylkesmannen gir tillatelse til å mudre inntil 400 m³ sediment i Lundeelva og evt. dumper massene ved sjølokaliteten vest for vestre Brattholmen.

Det vises til ekspedisjon 1.11.00 fra Søgne kommune av Deres søknad av 11.10.00, om tillatelse til å mudre i Lundeelva.

Det søkes om å mudre ca. 400 m³ i Lundeelva. Dersom det er mulig skal massene lagres på land, eller evt. dumpes i sjøen.

Tillatelse

I medhold av Forskrift om regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag av 4. desember 1997 § 6 gir Fylkesmannen i Vest-Agder herved Bjørn Simonsen tillatelse til å mudre 400 m³ i Lundeelva og evt. dumper massene i sjøene ved lokalitet vest for vestre Brattholmen

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det kan mudres inntil 400 m³ elvebunnmasser i Lundeelva. Det kan dumpes inntil 400 m³ masser vest for Vestre Brattholmen.
2. En evt. dumping skal skje etter anvisning fra Søgne kommune
3. Mudring og dumping skal ikke skje i badesesongen, dvs. ikke i tidsrommet 15. mai til 15. september.
4. Mudrings- og dumpingsarbeider skal utføres på en slik måte at det i minst mulig grad volder tilslamming av vannmasser og strandområder.
5. Dersom det viser seg at massene er av en slik karakter at mudring og dumping medfører alvorlige miljømessige problemer, tas det forbehold om at arbeidene skal stanses, og at saken blir vurdert på nytt.
6. Den som utfører arbeidet skal kunne fremlegge kopi av denne tillatelse på arbeidslokaliteten, inntil tiltaket er avsluttet.
7. Utført mudring og dumping skal rapporteres til Fylkesmannen i Vest-Agder innen 6 uker etter avsluttet operasjon. Rapporten skal innehold informasjon om mengder og

NB

Besøksadr.: Tordenskjoldsgt. 65, Kristiansand
Postadr.: Serviceboks 513, 4605 Kristiansand S
Telefon: 38 17 60 00 Telefax: 38 17 60 13

E-post: postmottak@fm-va.stat.no Side 1
Bankgiro: 7694.05.01381
Org.nr.: NO 974 762 994

typer masser som er mudret. I rapporten skal det dokumenteres at vilkårene som er gitt i tillatelsen er overholdt, eller begrunne eventuelle avvik.

Begrunnelse for avgjørelsen

Fylkesmannen har vurdert søknaden etter forskrift om muding i sjø og vassdrag. På bakgrunn av at Fylkesmannen antar at mudringsmassene er lite forurensset og at det er relativt små mengder som skal mudres, er det ikke satt krav om sedimentanalyser.

Dersom det ikke er aktuelt å deponere massene på land er det gitt tillatelse til å dumpe massene ved en tidligere benyttede dumpelokaliteten vest for vestre Brattholmen. Fylkesmannen anser faren for å spre miljøgiftig sediment ved denne lokaliteten som liten.

Fylkesmannen anser ikke at det omsøkte tiltaket vil være i strid med allmenne interesser etter vassdragslovens §§ 104-105.

Det aktuelle området er i gjeldende og forslag til ny kommuneplan foreslått til naturvernområde. Kommunen må avgjøre om tiltaket krever tillatelse etter plan- og bygningsloven

Forhold til annet lovverk

0.4 Tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven som forvaltes av Kystverket.

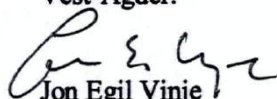
0.4 Tiltaket krever også tillatelse etter lov om kulturminner som forvaltes av Norsk Sjøfartsmuseum. Dette må søker innhente på egen hånd.

0.4 Søker må også avklare med kommunen om tiltaket krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Erstatningsansvar og klageadgang

Selv om tillatelse gis fra forurensningsmyndighet, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler, jfr. Forurensningsloven §§ 10 og 17.

Denne avgjørelsen kan av sakens parter påklages til Statens Forurensningstilsyn (SFT) innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelse er mottatt, jfr. Forskrift om regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag § 10. Eventuelle klager skal begrunnes og sendes Fylkesmannen i Vest-Agder.


Jon Egil Vinje
Seksjonssjef


Randi Semb
1. konsulent

Saksbehandler: Førstekonsulent Randi Semb, tlf. 38 17 64 42.

Kopi: Kystverket 1. distrikt, Postboks 3, 4801 ARENDAL

Norsk Sjøfartsmuseum, Bygdøynesveien 37, 0286 OSLO
Vest-Agder Fylkeskommune, Kulturavdelingen, Pb. 770, 4601 KRISTIANSAND
SFT, Postboks 8100 Dep., 0032 OSLO
Søgne kommune, postboks 1051, 4682 SØGNE
Fiskerisjefen for Skagerakskysten, Østre Strandgate 12 a, 4610 KRISTIANSAND



Bjørn Simonsen Telf. 38 05 19 54
Odd Aserød, Søgne kommune Telf. 38 05 5619
Fylkesmannen i Vest-Agder
MILJØVERNAVDELINGEN

15 DEC 2000

H1

Dato: 7. desember 2000
Vår ref: 461.51-2000/05953
Deres ref:
Deres dato:
Saksbeh, tel.: Randi Semb, tlf. 38 17 64 42

Bjørn Simonsen
Eikeveien 172

4640 Søgne

AND

Søgne kommune – tillatelse til mudring i Lundeelva, gnr. 28 bnr. 591 og 20.

Fylkesmannen gir tillatelse til å mudre inntil 400 m³ sediment i Lundeelva og evt. dumpe massene ved sjølokaliteten vest for vestre Brattholmen.

Det vises til ekspedisjon 1.11.00 fra Søgne kommune av Deres søknad av 11.10.00, om tillatelse til å mudre i Lundeelva.

Det søkes om å mudre ca. 400 m³ i Lundeelva. Dersom det er mulig skal massene lagres på land, eller evt. dumpes i sjøen.

Tillatelse

I medhold av Forskrift om regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag av 4. desember 1997 § 6 gir Fylkesmannen i Vest-Agder herved Bjørn Simonsen tillatelse til å mudre 400 m³ i Lundeelva og evt. dumpe massene i sjøene ved lokalitet vest for vestre Brattholmen

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det kan mudres inntil 400 m³ elvebunnmasser i Lundeelva. Det kan dumpes inntil 400 m³ masser vest for Vestre Brattholmen.
2. En evt. dumping skal skje etter anvisning fra Søgne kommune
3. Mudring og dumping skal ikke skje i badesesongen, dvs. ikke i tidsrommet 15. mai til 15. september.
4. Mudrings- og dumpingsarbeider skal utføres på en slik måte at det i minst mulig grad volder tilslamming av vannmasser og strandområder.
5. Dersom det viser seg at massene er av en slik karakter at mudring og dumping medfører alvorlige miljømessige problemer, tas det forbehold om at arbeidene skal stanses, og at saken blir vurdert på nytt.
6. Den som utfører arbeidet skal kunne fremlegge kopi av denne tillatelse på arbeidslokaliteten, inntil tiltaket er avsluttet.
7. Utført mudring og dumping skal rapporteres til Fylkesmannen i Vest-Agder innen 6 uker etter avsluttet operasjon. Rapporten skal innehold informasjon om mengder og

Besøksadr.: Tordenskjoldsgt. 65, Kristiansand
Postadr.: Serviceboks 513, 4605 Kristiansand S
Telefon: 38 17 60 00 Telefax: 38 17 60 13

E-post: postmottak@fm-va.stat.no Side 1
Bankgiro: 7694.05.01381
Org.nr.: NO 974 762 994

typer masser som er mudret. I rapporten skal det dokumenteres at vilkårene som er gitt i tillatelsen er overholdt, eller begrunne eventuelle avvik.

Begrunnelse for avgjørelsen

Fylkesmannen har vurdert søknaden etter forskrift om mudring i sjø og vassdrag. På bakgrunn av at Fylkesmannen antar at mudringsmassene er lite forurensset og at det er relativt små mengder som skal mudres, er det ikke satt krav om sedimentanalyser.

Dersom det ikke er aktuelt å deponere massene på land er det gitt tillatelse til å dumpe massene ved en tidligere benyttede dumpelokaliteten vest for vestre Brattholmen. Fylkesmannen anser faren for å spre miljøgiftig sediment ved denne lokaliteten som liten.

Fylkesmannen anser ikke at det omsøkte tiltaket vil være i strid med allmenne interesser etter vassdragslovens §§ 104-105.

Det aktuelle området er i gjeldende og forslag til ny kommuneplan foreslått til naturvernområde. Kommunen må avgjøre om tiltaket krever tillatelse etter plan- og bygningsloven

Forhold til annet lovverk

→ Tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven som forvaltes av Kystverket.

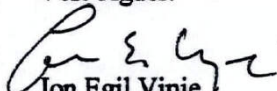
Tiltaket krever også tillatelse etter lov om kulturminner som forvaltes av Norsk Sjøfartsmuseum. Dette må søker innhente på egen hånd.

Søker må også avklare med kommunen om tiltaket krever tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Erstatningsansvar og klageadgang

Selv om tillatelse gis fra forurensningsmyndighet, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler, jfr. Forurensningsloven §§ 10 og 17.

Denne avgjørelsen kan av sakens parter påklages til Statens Forurensningstilsyn (SFT) innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelse er mottatt, jfr. Forskrift om regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag § 10. Eventuelle klager skal begrunnes og sendes Fylkesmannen i Vest-Agder.


Jon Egil Vinje
Seksjonssjef


Randi Semb
1. konsulent

Saksbehandler: Førstekonsulent Randi Semb, tlf. 38 17 64 42.

Kopi: Kystverket 1. distrikt, Postboks 3, 4801 ARENDAL

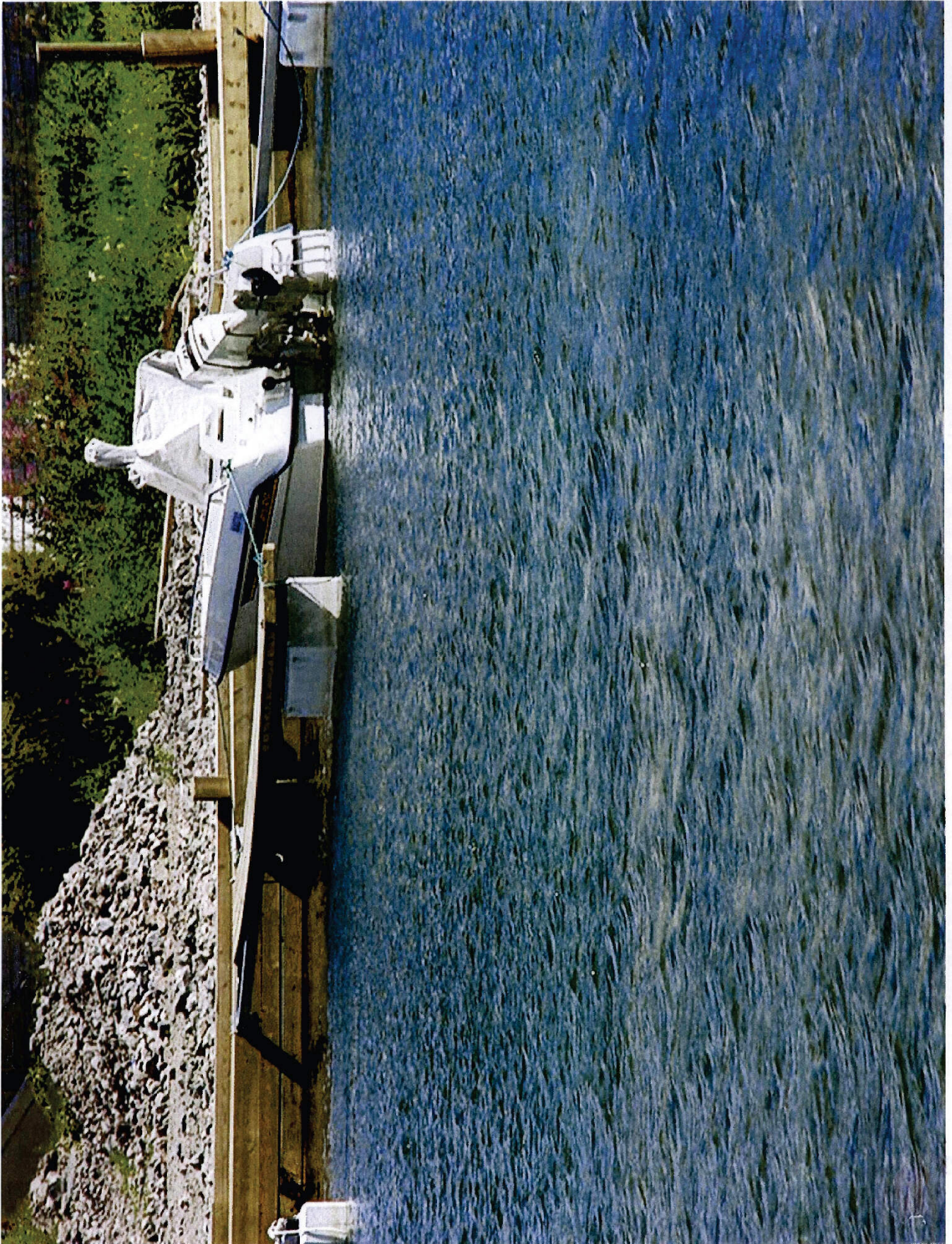
Norsk Sjøfartsmuseum, Bygdøynesveien 37, 0286 OSLO
Vest-Agder Fylkeskommune, Kulturavdelingen, Pb. 770, 4601 KRISTIANSAND
SFT, Postboks 8100 Dep., 0032 OSLO
Søgne kommune, postboks 1051, 4682 SØGNE
Fiskerisjefen for Skagerakskysten, Østre Strandgate 12 a, 4610 KRISTIANSAND

3/7-01 Vaglen



Vaguen

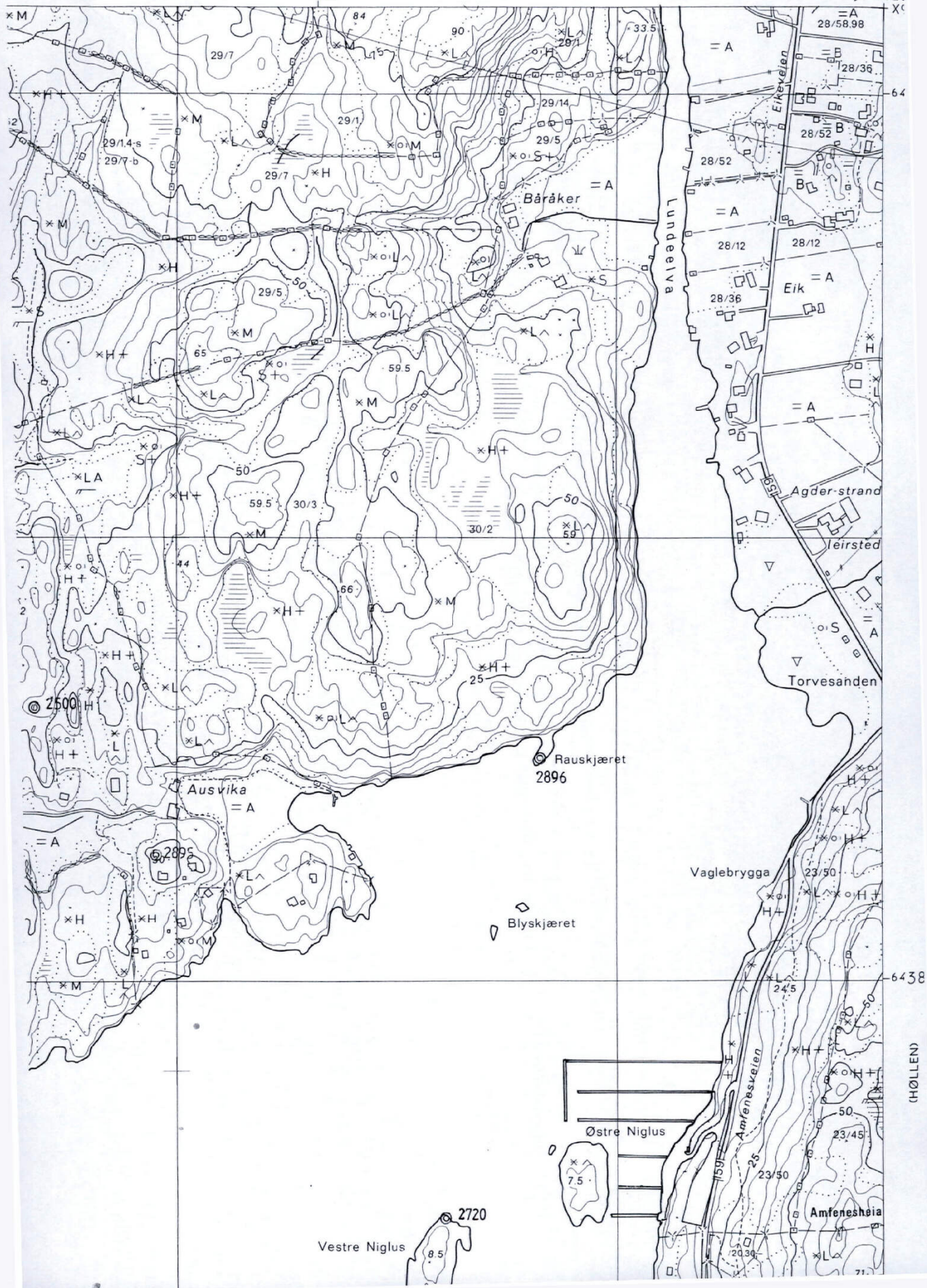
31/7-01



31/7-01 Vaglan











SØGNE KOMMUNE
Arealenheten

Ola Frøysland

Deres ref:

Vår ref:
2006/2071 -2954/2007

Saksbehandler:
Solgunn Arnesen Stensli

Arkivkode:
28/591

Dato:
14.02.2007

**Tilbakemelding vedr. revidert tegning u.etg. familiebarnehage
Eikeveien 172.**

Tar informasjon og reviderte tegninger til etterretning.

Hilsen

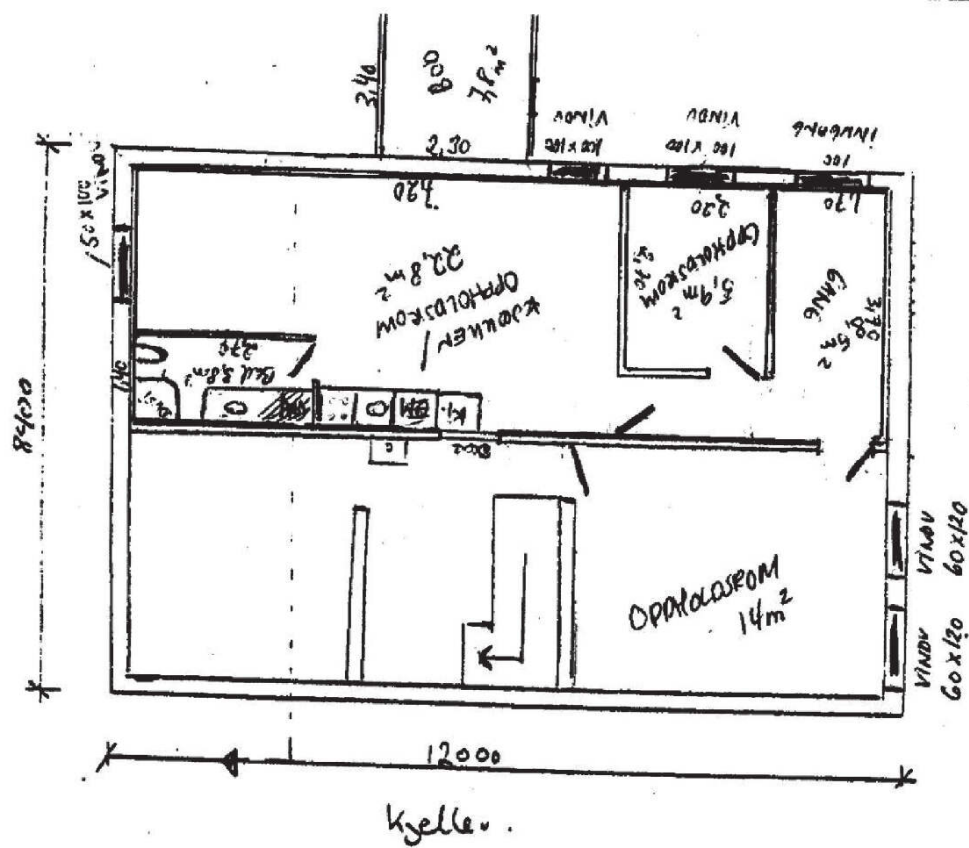
Solgunn Arnesen Stensli
Saksbehandler

Kopi til:

Byggmester Toralv Klungland AS	Postboks 1160	4683	Søgne
Eikeveien familiebarnehage v/Bjørn Simonsen	Eikeveien 172	4640	Søgne

Ihht. avtale med Solgunn A. Stensli oversendes revidert tegning av u.etg som viser vindu som er skiftet, jf. vedtak 2006/2071-19988/2006.
Videre bekrftes det att slukkeutstyr er oppgradert ihht. vedtak.

mvh Ola Frøysland



$$H = 2,25 - 2,30$$

$$B = 3,92$$

$$L = 11,50$$



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Byggmester Toralv Klungland AS
Att. Ola Frøysland
Postboks 1160
4683 Søgne

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2006/2071 -19988/2006	Solgunn Arnesen Stensli	28/591	30.11.2006

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b (enkle tiltak)> .

Saksnr:	Behandlet i:
557/06	Plansjefen

Byggested:	Eikeveien 172	Gnr/Bnr:	28/591
Tiltakshaver:	Eikeveien familiebarnehage v/ Bjørn Simonsen	Adresse:	Eikeveien 172, 4640 Søgne
Søker:	Bm. Toralv Klungland	Adresse:	Postboks 1160, 4683 Søgne
Tiltakets art:	Bruksendring av bolig – utvidelse av eksisterende familiebarnehage	Bruksareal:	Ca. 15 m ²

Vedtak:

Tillatelsen omfatter bruksendring av ytterligere 1 rom av bolighus til utvidelse av eksisterende familiebarnehage i Eikeveien 172.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning og situasjonskart, på de vilkår som nevnt under.

- Det må innsendes ajourført tegning etter at vindu er skiftet.
- Krav til oppgradering av slukkeutstyr må etterkommes.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Hilsen

Dag Arntsen
plansjef

Solgunn Arnesen Stensli
Saksbehandler

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Telefaks: 38055516
Direkte: 38055580

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org nr: 964 967 001 MVA

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt: 30.10.06 og 27.11.06.

Søknaden:

Bruksendring av ytterligere 1 rom av bolighus til utvidelse av eksisterende familiebarnehage i Eikeveien 172 fra 5 til 10 plasser. Fasaden på den ene siden av huset blir endret ved at tiltakshaver setter inn et større vindu som tilfredsstiller kravene til lys.

Bruksareal for det nye rommet er beregnet til: 14 m² i tillegg til eksisterende areal som er godkjent til familiebarnehage i sak 84/05 den 01.03.05.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til jordbruk i reguleringsplan for Eik/Sangvik. Reguleringsplanen er egengodkjent 19.05.1982.

Kommunens samlede vurdering:

Tiltaket godkjennes som omsøkt under forutsetning av at krav fra ansvarlig søker/prosjekterende følges. Det vises spesielt til krav om oppgradering av slukkeutstyr.

Ansvar: Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Ansvarlige foretak:

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

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Byggmester Toralv Klungland	SØK/PRO/KPR/	1	S	Hele tiltaket.

Kontroll:

Utgangspunktet er at alle søknadspliktige tiltak skal kontrolleres. Det skal føres nødvendig kontroll både med prosjekteringen og utførelsen. Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Det er mottatt kontrollerklæring for prosjekteringen.

Da det ikke er behov for ansvarsrett for utførelse/kontroll av utførelse, vil det ikke være behov for innsending av kontrollerklæring for utførelse eller anmodning om ferdigattest.

Klageadgang:

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

Bortfall av tillatelse:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven §96. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til denne tillatelsen, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 2.700,-. Regning blir sendt separat.

Sendt til: Ansvarlig søker

Kopi til: Tiltakshaver og Bodil Fjelde, enhet for barnehager.

Søgne Kommune
Byggesak
PB. 1051
4683 Søgne

SØGNE KOMMUNE SENTRALARKIVET	
Oppnr.	Saksbeh. SAR
27 NOV 2006	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr. 2006/2071	Dok.nr.



Toralv Klungland AS
Birkedalsveien 50
Postboks 1160
4683 Søgne
Telefon: +47 38 16 86 00
Telefax: +47 38 16 86 01
Mobiltlf.: +47 900 85 305
+47 957 46 995
E-post:
ola.froysland@bmklungland.no
Bankkto.: 3090.05.18273
Org.nr.: NO 976 536 126 MVA

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

. of

27.10.06
rev. 24.11.06

SØKNAD OM UTVIDELSE AV FAMILIEBARNEHAGE FRA 5 TIL 10 PLASSE

På vegne av fam Simonsen søkes det om bruksendring for del av underetasje i bolig på gnr. 28 bnr. 591 – Eikeveien 172 til familiebarnehage.

Del av u-etg ble i mai 05 godkjent bruksendret til familiebarnehage for inntil 5 barn (saknr. 05/00258).

Nå ønskes det å utvide familiebarnehage fra 5 til 10 barn, og for å få dette til trengs det noe mer areal. På bakgrunn av dette søkes det bruksendring for oppholdsrom på 15,4 m2 til familiebarnehage.

Det er ikke behov for noen bygningsmessige arbeider i forbindelse med bruksendringen.

- Brann:** Barnehage er å betrakte som del av bolig, og således i samme branncelle. Av denne grunn er det ikke noen krav til branncellebegrensende konstruksjoner i forhold til resten av bolig.
- Rømning:** I eksisterende barnehage er det direkte rømning ut på terreng igjennom hovedinngangsdør. Hovedinngangsdør vil også fungere som den naturlige rømningsvei i tilfelle brann. I tillegg er det etablert alternativ rømningsveg via kjellertrapp og opp til hovedplan og direkte ut.
- Lysforhold:** Byggeforskriften stiller krav til at det skal være 10 % vindusareal i forhold til gulvflate. Rommet er ca. 14 m2, og vindu i nytt oppholdsrom er ca. 0,35 m2 og er således ikke ihht krav til oppholdsrom. Vindu **vil bli** utvidet og byttet til vindu som opprettholder byggeforskriftenes krav til lys.
- Slukkemiddel:** I eksisterende barnehage er det montert 2 Kg pulverapparat (ABE). **Ihht. REN 97 §7-25 må slukkeutstyr oppgraderes til 6 kg pulverapparat evt. Brannslange som dekker areal i barnehagen.**
- Varsling:** Det er montert røykvarsler koblet i serie som dekker hele bolig. Krav til varsling er ivarettatt.

Arbeidstilsynet: Vi har vært i telefonisk kontakt med arbeidstilsynet v/ Pedersen, og ifølge han er det ikke krav til godkjenning fra arbeidstilsynet i denne type saker.

Inngjerding: Hele uteareal er inngjerdet med gjerde med min høyde 120 cm ihht. vedtak saknr. 05/00258. Krav til inngjerding av uteareal er ivaretatt.

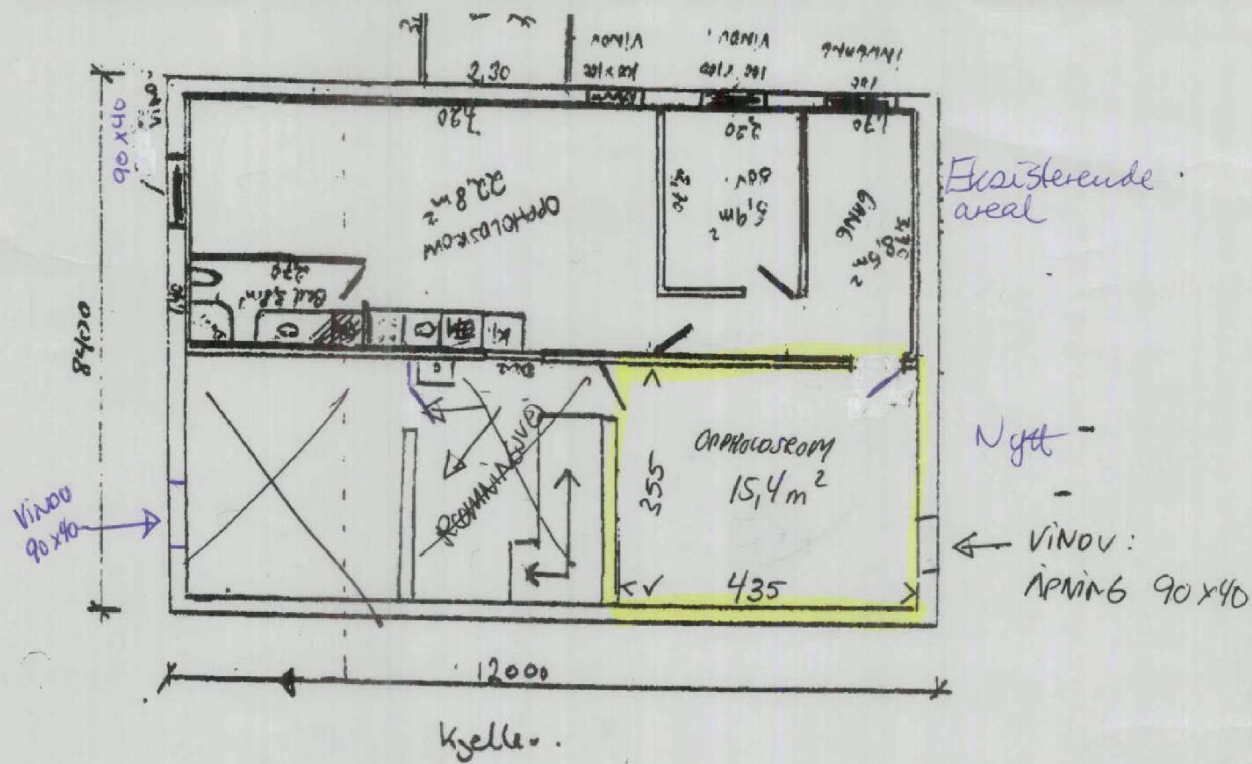
Biloppstillingsplass/ Parkering: I tillegg til husstandens egne biler er det biloppstillingsplass til 4 biler. I tillegg så har barnehageeier opplyst att de har muntlig avtale om ved behov å kunne disponere parkeringsplasser på Agderstrand leirskole (nærmeste nabo). Krav til biloppstillingsplasser er derfor ivaretatt.

Naboer: Naboer 28/20 og 28/142 har begge positivt bekreftet att de er varslet om bruksendringen, og att de ikke har noen innvendinger i skriv dat. 26.10.06.

Vi håper att søknaden blir raskt og positivt behandlet. Barnehageeier har fått positive tilbakemeldinger fra barnehageetaten, og ønsker å åpne familiebarnehage med inntil 10 barn fom 01.12.06.

Med vennlig hilsen
For BM. Toralv klungland AS


Ola Frøysland



$$H = 2,25 - 2,30$$

$$B = 3,92$$

$$L = 11,50$$

Dato 20.10.09,



Søgne kommune
Arealenheten

Bjørn Simonsen

Eikeveien 172
4640 Søgne

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2005/2018 - 4543/2005	Odd Aaserød	28/591	11.08.2005

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Byggested:	Eikeveien 172	Gnr/Bnr:	28/591.
Tiltakshaver:	Bjørn Simonsen	Adresse:	Eikeveien 172, 4640 Søgne.
Søker:	" "	Adresse:	" " " "
Tiltakets art:	Familiebarnehage i kjelleretasje.	Bruksareal:	

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av ferdigbefaring .
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til bruksendring av del av
kjeller/underetasje til familiebarnehage.

Med hilsen

Odd Aaserød
saksbehandler

Kopi: Enhet for barnehager v/Ivar Indrebø, her.
" : Ligningskontoret.



Søgne kommune
Plan- og utviklingsavdelingen
Byggesak

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

www.sogne.kommune.no

Løpenr: 3269/05/OAA Arkivsak: 05/00258-2
Arkiv nr: 28/591 Saksbehandler: Odd Aaserød/Tlf.nr: 38 05 55 55

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 c.

Behandlet av:	Dato:	Saksnr:
Plan- og utviklingssjefen	01.03.05	084/05
Planutvalget (referat)		

Byggested:	Eikeveien 172	Gnr/Bnr:	28/591
Tiltakshaver:	Bjørn Simonsen	Adresse:	Eikeveien 172, 4640 Søgne.
Søker:	" "	Adresse:	" " " "
Tiltakets art:	Bruksendring av del av kjelleretasje.		

Vedtak:

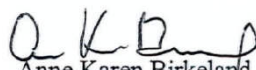
Tillatelsen omfatter bruksendring av del av kjeller/underetasje samt mindre bygningsmessige tiltak (fasadeendring, innredning) i den forbindelse.

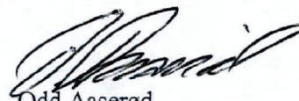
I medhold av plan- og bygningslovens § 93 c og b godkjennes søknaden, vedlagt tegning med kommunens påtegning av 01.03.05.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med tillatelsen.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Vennlig hilsen


Anne Karen Birkeland
Enhetsleder


Odd Aaserød
saksbehandler

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt: 08.02.05.

Søknaden:

Søknaden gjelder bruksendring av del av underetasje/kjeller til familiebarnehage. Bruksareal er beregnet til: 53 m². Lokalene vil inneholde gang, soverom, oppholdsrom m/kjøkken og bad. Det vil bli anlagt bod under eksisterende veranda og satt inn 3 vinduer i den aktuelle del av bygget. I utgangspunktet vil den planlagte familiebarnehage gi plass for 5 barn fra 0-5 år.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til jordbruk i reguleringsplan for Eik/Sangvik. Reguleringsplanen er 19.05 1982.

Byggetomten:

Eiendommen er på 940 m2 og består av et forholdsvis flatt jorde mellom Eikeveien og Lunde-elva.

Kommunens samlede vurdering:

Forholdene på det aktuelle sted ligger for så vidt gjelder parkering for av- og påstigning og uteoppholdsareal er tilfredsstillende.

Det er satt spesielle krav til sikring av inne- og utearealer for barnehager. Før tiltaket tas i bruk blir det foretatt befaring av representant fra barnehageenheten og bygningsmyndighetene. Både sikrings- og andre relevante forhold blir da kontrollert.

Kontroll:

Utgangspunktet er at alle søknadspliktige tiltak skal kontrolleres. Det skal føres nødvendig kontroll både med prosjekteringen og utførelsen.

Ferdigstillelse:

Når et tiltak etter pbl. § 93 er ferdig i henhold til tillatelse og før tiltaket tas i bruk, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema med de nødvendige opplysninger og vedlegg.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenhet, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Bortfall av tillatelse:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven §96. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Gebyr:

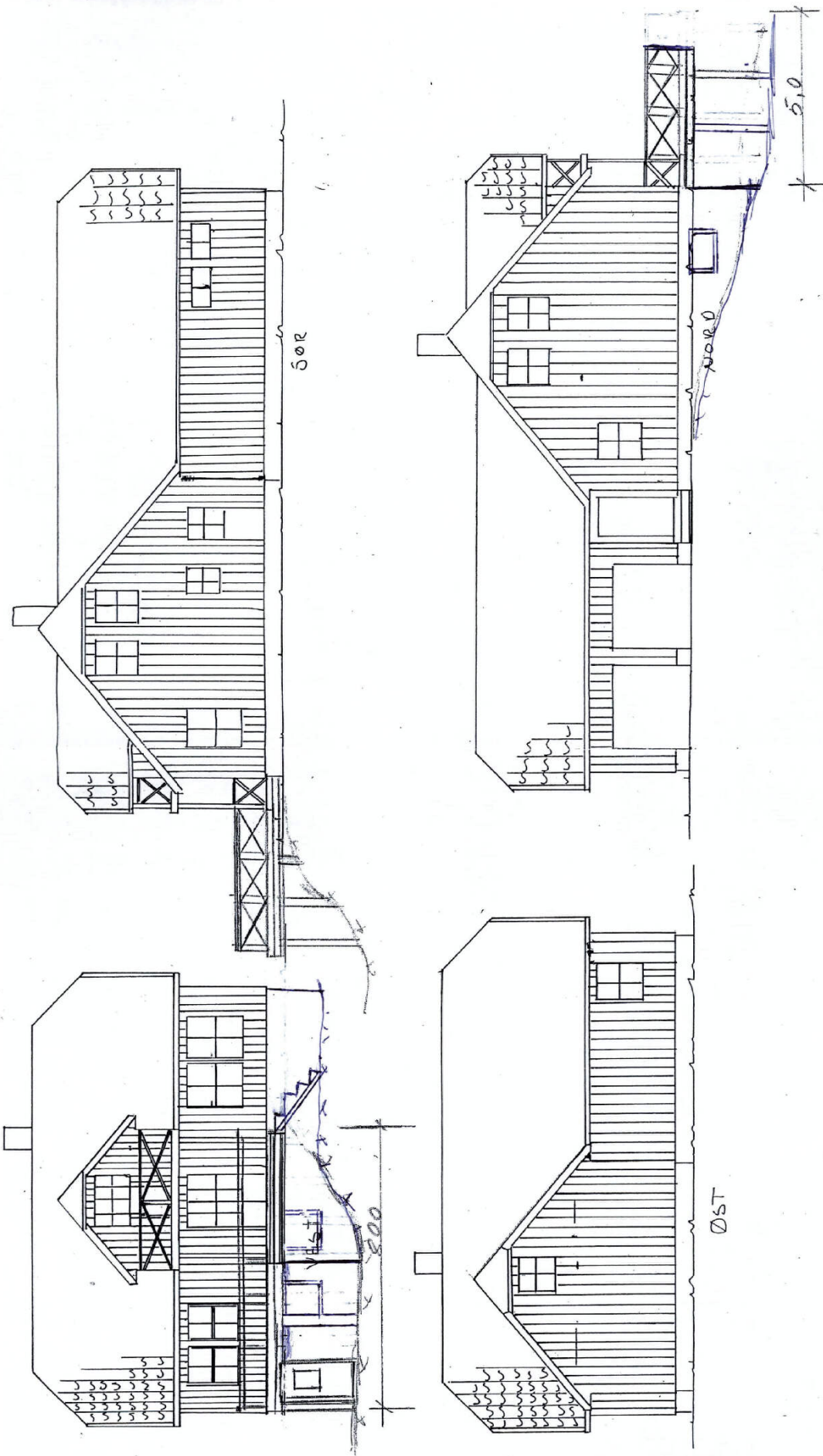
Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 600,- . Regning blir sendt separat.

Sendt til:

Ansvarlig søker m/godkjent tegning.

Kopi:

Enhetsleder Ivar Indrebø, her.



Behandlet
Søgne kommune
Teknisk etat
dato 2013-01-21 skt. P. 2016

Voranda på gm 28 km 591
Hesttallveien 172
M = 1-100



SOGNE KOMMUNE	
Saksnummer	11.12.2018
14. DES. 2018	

Til Søgne Kommune.
Sak nr 2018/3013
a u 2018/1952

Båtplass:

Det har vært brygge lenge før vi overtok gården i 1960.

Steinbrygga:

Vi har ingen planer om båtplasser langs steinbrygga, bortsett fra en båtplass til Engen.

Som vist på skisse.

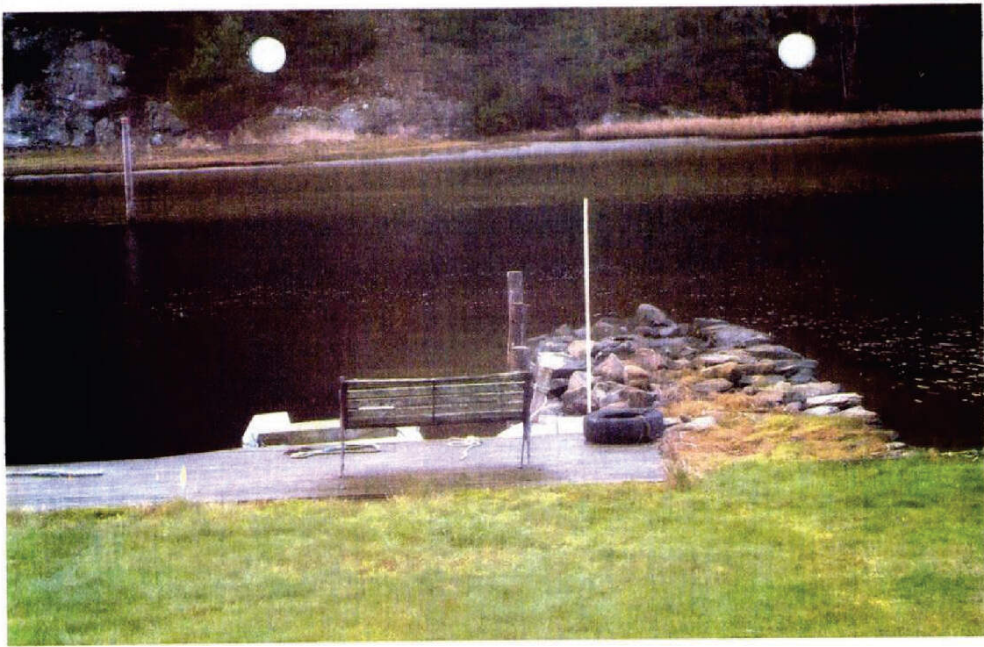
Nabovarsel:

Vi er ikke naboer, vi grenser til fellesei.

Stolper til fenderen:

Det er telefonstolper fra før år 2000 som er plassert på vår side av grensen, og har ingen ting med steinbrygga å gjøre.

11/12/18 R. Simonsen



Fra: Bjørn Simonsen[bsi@temp-team.no]
Sendt: 21.09.2018 09:28:47
Til: Lene Sørensen
Kopi: bjosimon@online.no
Tittel: Redegjørelse brygger og utriggere på GB 28/20 og 28/591 ved Lundeelva

Hei

Referer til brev sendt Reidar Simonsen med kopi til Bjørn Simonsen datert 19.09.2018
Samt samtale på ditt kontor i går

Som det ble fremlagt foreligger det godkjent byggesøknad på eiendom 28/591 saksnr 057/01 behandlet i plan og økonomiutvalget 21.03.01

Det ble i samme tidsrom opparbeidet og forlenget bryggeanlegg på eiendom 28/20 som falt naturlig siden det allerede eksisterte et bryggeanlegg på den eiendom som ble oppført i 1976. Det var dengang naturlig å se sammenhengen mellom disse eiendommene under ett
Alt arbeidet ble gjort åpenlyst og i god tro om at alt var godkjent og i orden
Det må presiseres at miljøvernleder dengang Helge Reisvoll var på befaring da dette skulle igangsettes og kjørte forbi i elva mange ganger da arbeidet pågikk uten at noe ble bemerket. Det har heller ikke før nå (17 år etter) blitt bemerket at dette ikke skulle være i orden

Jeg håper vår samtale og de fremlagte dokumentasjon kan sette en stopper for spekulasjoner på hva som er gjort

Vi ønsker et svarbrev tilbake hvor det fremgår at bryggeanlegg inkl utriggere på eiendommene 28/20 og 28/591 er oppført og godkjent av Søgne Kommune

Dette for at det ikke skal komme opp diskusjon rundt dette i ettertid

Med vennlig hilsen / Best regards
TEMP-TEAM AS
Skibåsen 39, 4636 Kristiansand, Norway

Bjørn Simonsen
Rådgiver
Phone: +47 982 44 722
E-mail: bsi@temp-team.no
Web: www.temp-team.no

□ □ □ □

JuhlerGroup is a privately owned international group of recruitment agencies with branch offices in Denmark, Finland, Norway, Sweden, Singapore and UK. In Norway, JuhlerGroup is represented by the brands TEMP-TEAM, Access Professionals and Talent-Team. The companies in JuhlerGroup are known for supplying high quality and excellent service

Please note: The information in this email is intended for the use of the named individual(s) to which it is directed and may contain information that is privileged or otherwise confidential. If the mail has been forwarded in error, please delete it from your system without copying or forwarding it, and notify the sender of the error by reply e-mail or by telephone (reverse charge), so that the sender's address records can be corrected.

Please consider the environment before printing this Email.



Reidar Simonsen
Eikeveien 170
4640 Søgne

Deres ref:

Vår ref:
2018/1952 -
40901/2018

Saksbehandler:
Lene Sørensen

Arkivkode:
28/20

Dato:
19.09.2018

Ber om redegjørelse for brygger og utriggere på GB 28/20 og 28/591 ved Lundeelva

Søgne kommune er blitt gjort oppmerksom på at det på deres eiendom, GB 28/20 og 29/591 ved Lundeelva, er blitt oppført brygger og lagt ut utriggere. Kommunen kan ikke se ut fra sitt arkiv at det har blitt søkt om byggetillatelse for disse tiltakene.

Ifølge plan- og bygningsloven § 32-1 har kommunen plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Før vi tar stilling til videre oppfølging i denne saken, bes det om en redegjørelse for de ovennevnte forhold.



Bilde av brygge og utriggere

Frist for tilbakemelding settes til 26.09.2018.

Med hilsen

Lene Sørensen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Kopi til:
Bjørn Simonsen Eikeveien 172 4640 Søgne

Enhet	Ekeveien 172 (-) Enebolls
Bygning	19516059 - 0
Merknad	
TILSYN:	
Status siste	Ingen hjemme
Sist besøkt	16.11.2015
Anslutt	16.11.2023
Hypotekhet	Hvert 6. år
Underskrift eier	Nei
RØYKVARSLER:	
Ant. enkel	0
Ant. sammenkoblet	0
Alarm	Ja
Tilknøttet	Nei
SLUKKEUTSTYR:	
Ant. slange	0
Ant. pulver	1
Ant. skum	1
Ant. annet	0
Remningsveger	Nei

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/428/591/0/0

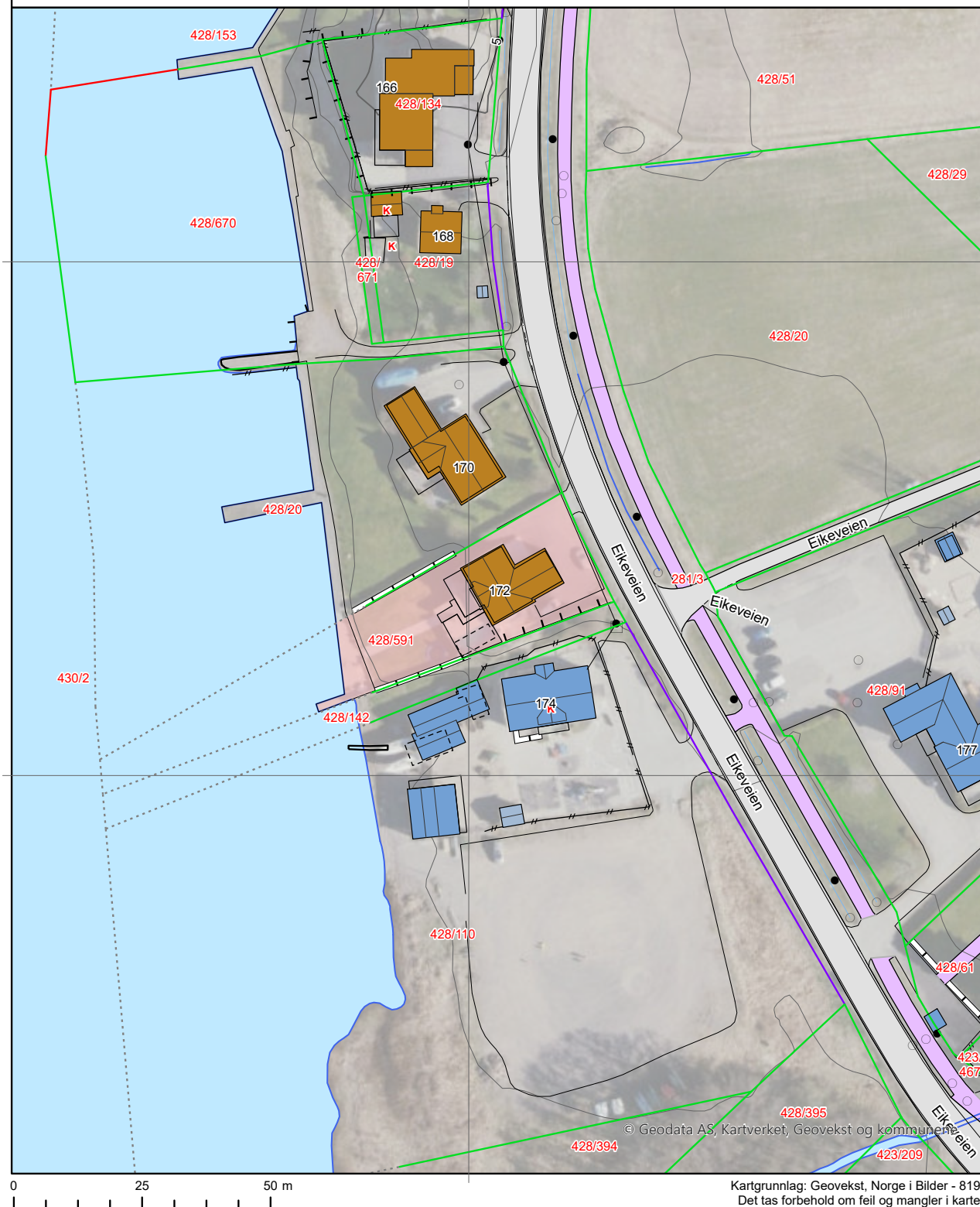
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025



© 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.

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/428/591/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

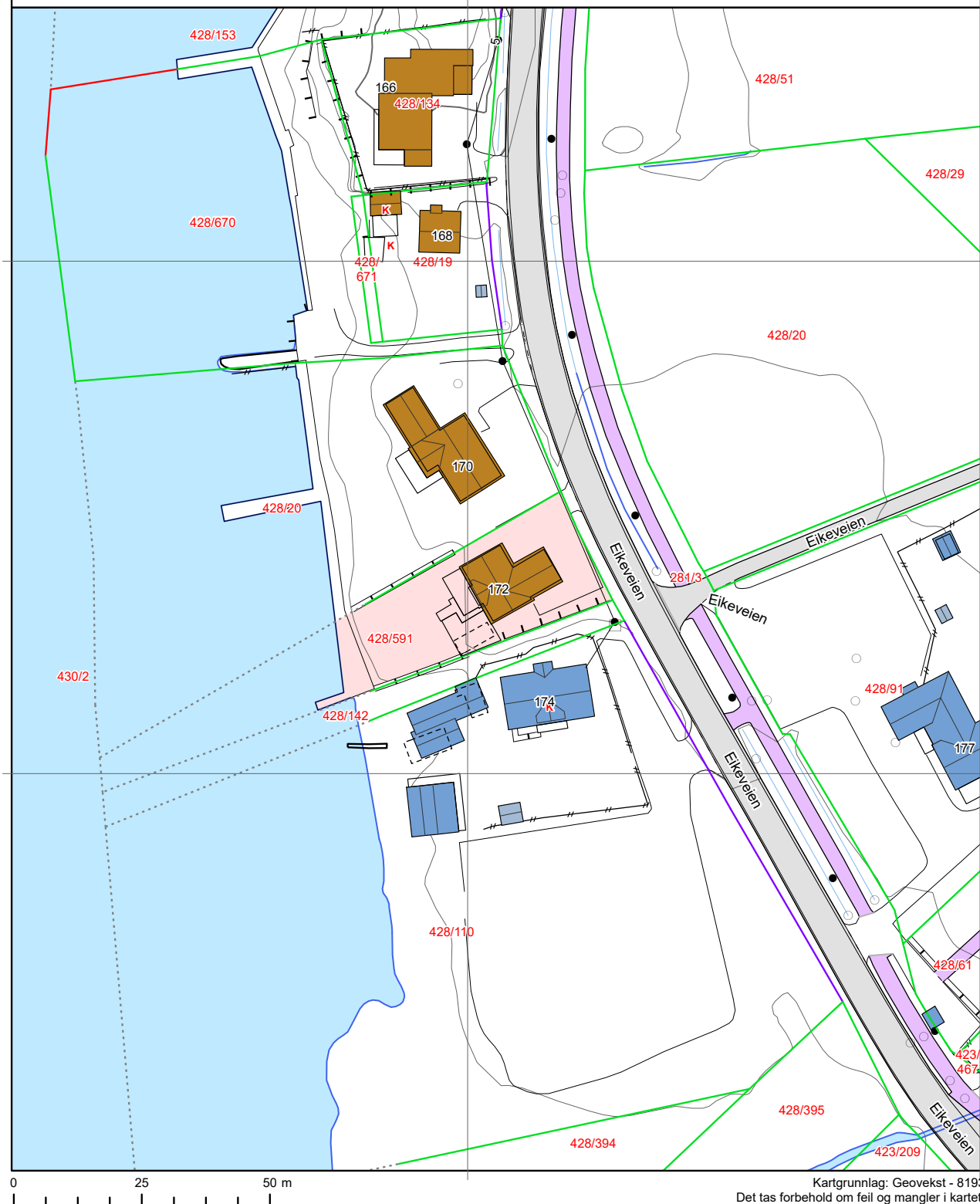
— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025



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
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Eikeveien 172

Dato: 25.04.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Flomfare
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bebyggelse og anlegg - nåværende
- ✓  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- ✓  Næringsbebyggelse - nåværende
- ✓  Grav og urnelund - nåværende
- ✓  Blågrønnstruktur - nåværende
- ✓  LNFR-areal - nåværende
- ✓  LNFR-areal ,Spredt bolig,fritids-og næringsbebyggelse - nåværende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- ✓  Farleder - nåværende
- ✓  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - nåværende



KRISTIANSTAD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 25.04.2025

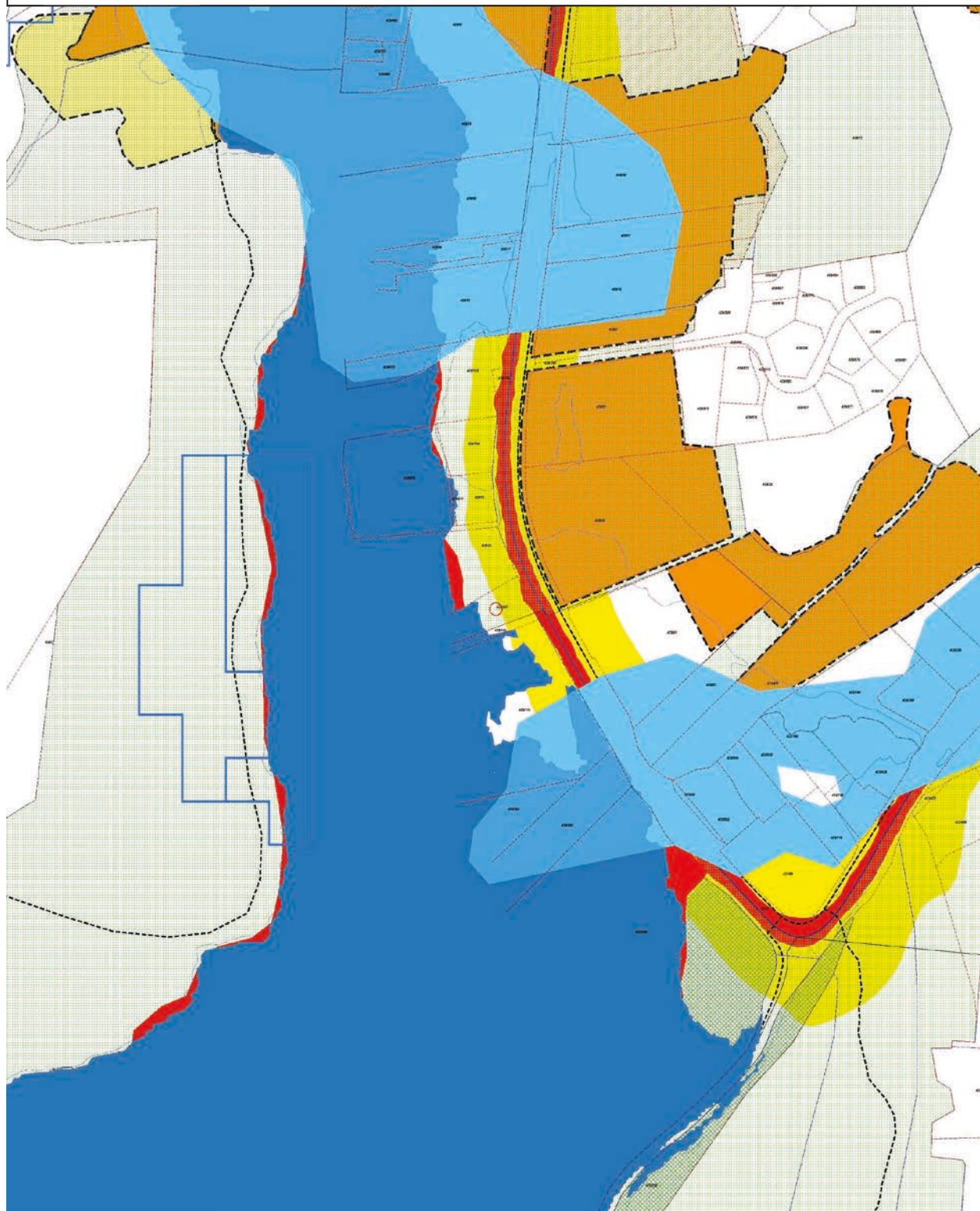
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssone turbulens
- Vurderingssone lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumenternes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresstvei (nåværende)
- Sykkелеkspresstvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjærretterende bekk/elv
- Mulig laks- og sjærretterende bekk/elv
- Laks- og sjærretterende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjærretterende elv
- Mulig laks- og sjærretterende elv
- Laks- og sjærretterende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturmiljøområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gydefelt - Torsk
- Løsestettplass
- Rekefelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fuldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnvandrersti
- Lysløype

- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Bædeplass (nåværende)
- Bædeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

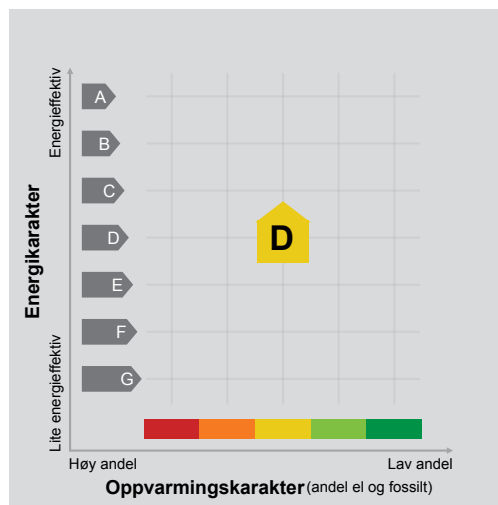
T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

ENERGIATTEST



Adresse	Eikeveien 172
Postnummer	4640
Sted	SØGNE
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	428
Bruksnummer	591
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19516059
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98058
Dato	27.03.2025



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

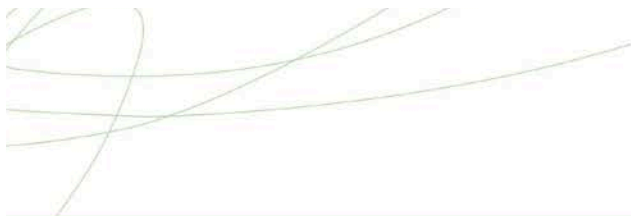
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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)

- Tiltak utendørs

- Redusér innnetemperaturen

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

- Luft kort og effektivt

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1998
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 310
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Eikeveien 172 - Nabolaget Eik/Amfenes - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Torve Linje 585T	2 min 0.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	13 min 11.4 km
Kristiansand Kjevik	32 min

Skoler

Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	4 min 2.5 km
Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 24 klasser	4 min 2.6 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	5 min 3.1 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	5 min 3.3 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	5 min 3.1 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	7 min 4.2 km

«Det er en stille og rolig plass å bo. Nærme skog og badevann. Har de butikkene en trenger i nærområdet. Veldig fint der på sommeren»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

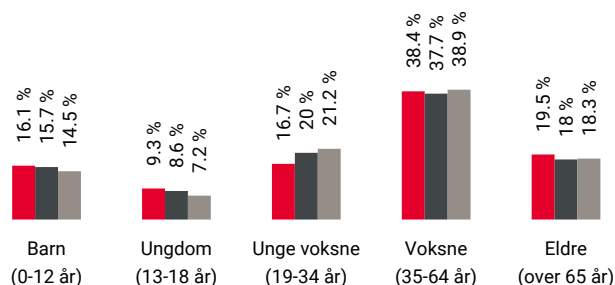
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eik/Amfenes	887	369
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	19 min 1.4 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 2.2 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 3 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	25 min
Bunnpris Høllen PostNord	3 min 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



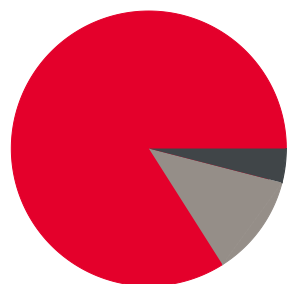
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

⚽ Agderstrand	2 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Røseveien balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 PDL Center Søgne	14 min	🚶
🚴 Søgne Treningssenter	19 min	🚶

Boligmasse



84% enebolig
4% rekkehus
12% annet

«Nydelig sted!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Brennåsen senter

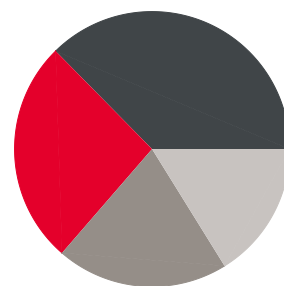
10 min 🚗



Vitusapotek Søgne

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
37% 6-12 år
20% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



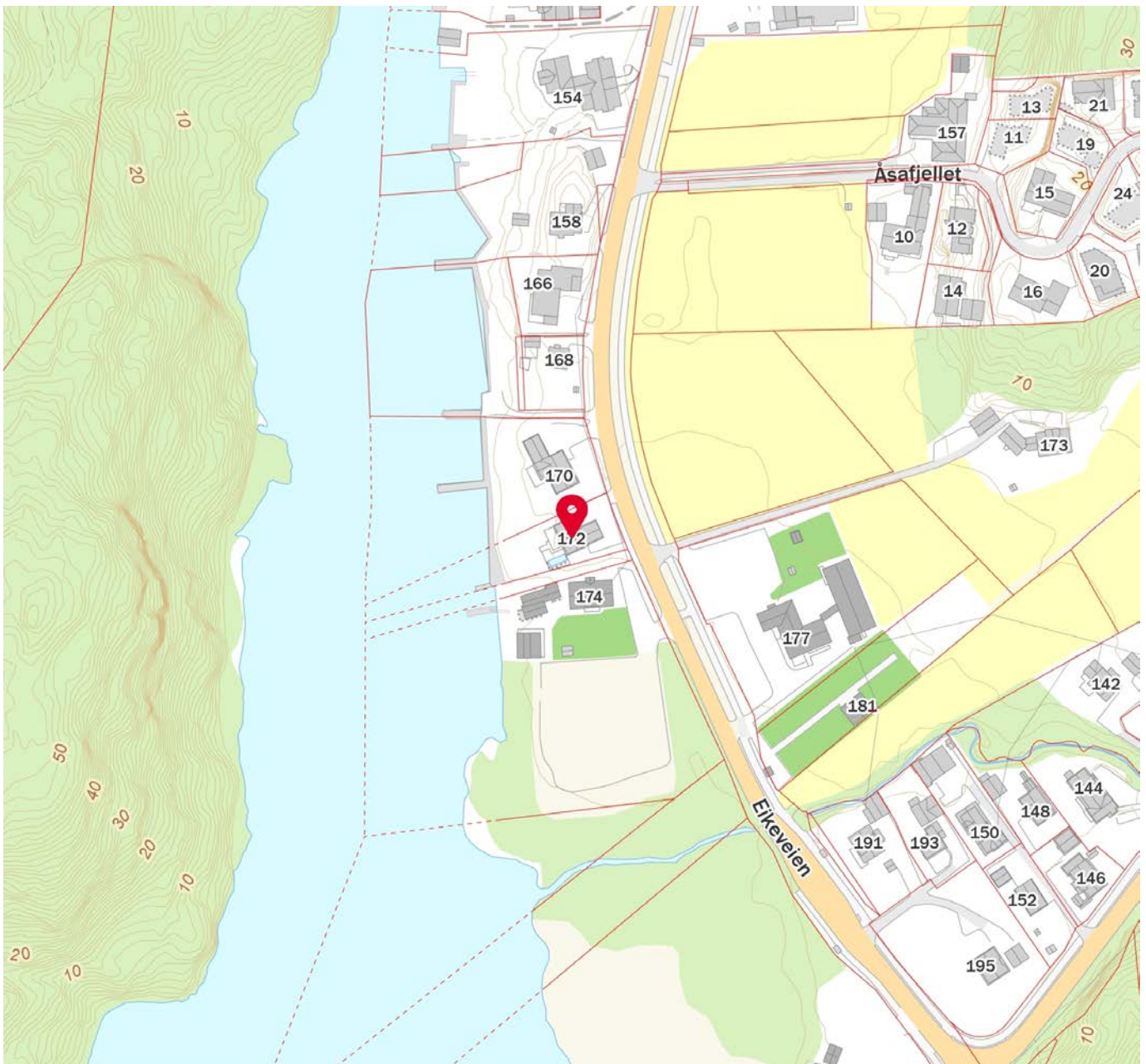
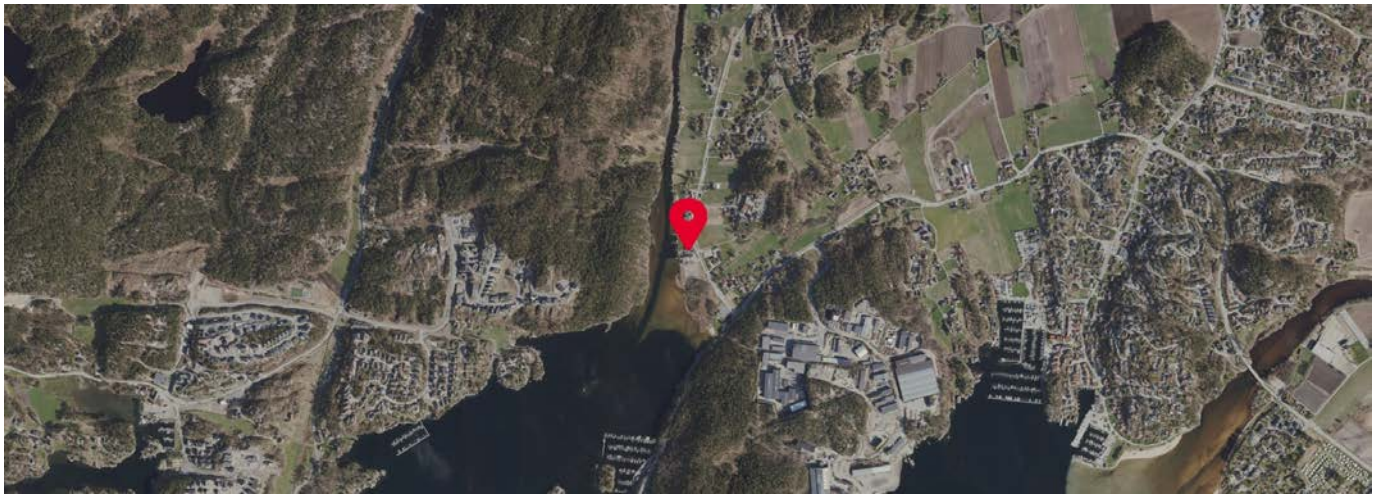
0%

43%

Eik/Amfenes
Søgne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Eikeveien 172
4640 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre