

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 17 900 000,-
Omkostn.: Kr 448 850,-
Total ink omk.: Kr 18 348 850,-
Selger: Anders Tønnesland
Siren Bentsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1911
BRA-i/BRA Total 266/313 kvm
Tomtstr.: 1107 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 423, bnr. 752
Gnr. 423, bnr. 134
Oppdragsnr.: 1411250227

Lækker enebolig med svømmebasseng, sjøbod, dypvannsbrygge i hjertet av solrike Høllen

Velkommen til en renoveret, sjarmerende enebolig i hjertet av Høllen – med sjøen som nærmeste nabo. Her bor du med flott utsikt, egen sjøbu, lang og dyp privat brygge, bassengområde og felles sandstrand. Boligen har en praktisk og romslig planløsning over to etasjer: 1. etasje inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og garasje med direkte inngang. I 2. etasje finner du en lys loftstue, bad og fire store soverom. Utearealene byr på hele 170 m² med terrasse – perfekt for både rolige dager og sosiale kvelder.

Verdt å merke seg:

- Magisk uteområde med basseng
- Renoveret 2017/18
- God brygge (ca 27meter)+ båtplass ved sjøbu
- 5 soverom
- Felles sandstrand
- Egen sjøbu
- En garasje + dobbel garasje med direkte adkomst

Bør sees!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	136
Nabolagsprofil	141
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 266 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 313 m²

TBA: 170 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 176 m² Gang, garasje, teknisk rom, stue/kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

2. etasje

BRA-i: 90 m² Stue m/trapp, baderom og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

170 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Allrom, bod med fliser

2. etasje

BRA-e: 11 m² Allrom, Loftstue, Lekerom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1107 m²

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet tomt med sol fra morgen til kveld. Nydelig nyere bassengområde. Fantastisk utsikt. Flere uteplasser som gir sol og le på ulike tider av dagen. I tillegg følger det med egen brygge, sjøbu og båtfeste. Felles plen og sandstrand. Fordelingen av denne strandtomten finnes i egen avtale som ligger vedlagt i prospektet (ikke tinglyst). Tomteareal er 659 ved bolig,samt 1/4 av 1792 kvm.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Høllen med alle områdets fasiliteter ligger i umiddelbar nærhet. I Høllen er det butikk og Marina. Videre er det fine bademuligheter både på Høllesanden og på Åros. Fra Høllen går det rutebåt ut til kjente friluftsområder i bl.a. i Ny Hellesund. Videre er området kjent for flotte turmuligheter som f.eks. turløypa rundt Kvernhusvannet , og ikke minst den populære "strandstien" som går fra Høllen til Åros - her får du Sørlandsidyll på sitt ypperste! Det er meget gode bussforbindelser til/fra byen, og det er også gode nattbussforbindelser i helgene.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Renoverert enebolig, opprinnelig oppført i murkonstruksjoner.

- Utvendig kledd med trepanel
- Taket er tekket med takstein
- Basseng plassert på baksiden

Utvendig

- Taktekkingen er av betongtakstein.

- Takrenner, nedløp og beslag av metall.
- Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
- Veranda med utgang fra stue på loftet. Dekke av terrassebord.
- Rekkverk av tre.
- Altan/platting delvis over garasjen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.
- Utvendige trapp av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen har elementpipe. Det er gasspeis i stuen.
- Årlig kontroll må forventes.
- Kryperommet under boligen er fylt igjen.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre

Baderom 1

- Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Baderom 2

- Veggene har overflater av fliser og malte plater i taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Ingen unormale funn ved søk etter fukt på gulvet.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn.
- Eventuell fuktsikring er fra da boligen ble tilbygd.
- Bygningen har eldre grunnmur i betongstein, murene er etterisolert med 50 mm isolasjon og pusset på utsiden.
- Deler av boligen ligger under terrenget.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Mottatte tegninger ved søknad om ferdigattest stemmer med dagens bruk.

Lovlighet - Naust

Det foreligger ikke tegninger av bygget. Det er ikke mottatt tegninger av bygget.

Lovlighet - Garasje

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke mottatt tegninger av bygget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2017

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

- Ja, kun av faglært. Jeg er utdannet murer. Murerfima Anders Tønnesland.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Bygd opp på nytt.

Er arbeidet byggemeldt?

- Alt ble søkt om i 2017.

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

- Ja, kun av faglært. Alle rør og avløp er nye i 2018. Try Rør AS.

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

- Det har kommet noe fukt i garasje / teknisk rom fra bassengområdet. Dette er utbedret fra innsiden på garasje og ser ut til at det holder seg tørt.

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

- Samme beskrivelse angående garasjen/teknisk rom.

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

- Alle gulv er avrettet i forbindelse med renovering av boligen.

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. Byttet alt elektrisk i 2018. Lund Elektro AS.

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

- Utført ca. 2020.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Tesla-lader i garasjen.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt tak, ny fasade, ny garasje, nye vinduer 2018. Byggefirma Horn & Jacobsen.

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)?

- Dokumentasjon for veirett og fellesareal i forbindelse med strandlinje vedlegges.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Gang, garasje, teknisk rom, stue/kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

2. etasje: Stue m/trapp, bad, soverom

Terrasse-og balkongareal på 170m².

Sjøbu og brygge.

Standard

Her har du muligheten til å sikre deg en renoveret enebolig (2017/18). Da ble kledning, vinduer, tak, fasade og uteområde fornyet. I tillegg boligen innvendig renoveret med bl.a. nytt elektrisk anlegg og nytt rør-opplegg. Alle rom pusset opp med pene påkostede gulv fra Boen og gips på vegger og i tak. Pent nyrenoveret vaskerom, 2 nyrenoverte bad og et lekkert kjøkken fra Strai kjøkken med stein benkeplate, Bora avtrekksvifte. Også fra kjøkkenet er det nydelig utsikt. Stuen og kjøkkenet har Boen limt heltre gulv som gir et meget eksklusivt inntrykk.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Innvendig > Innvendige trapper

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/loft
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Radon
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > 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.

Parkering

Dobbel garasje med el-bil lader, samt halvpart av frittstående dobbel garasje. Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på svært gode solforhold fra morgen til kveld. Flere ulike uteplasser for ulike tider på dagen og ulike vindregninger.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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

Boligen er oppvarmet ved elektrisitet, peis og varmekabler i baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømkostnader for 2024.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

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 17 900 000

Kommunale avgifter

Kr 21 004

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. Renovasjon utgjør kr 3 591,- for 2025.

Eiendomsskatt utgjør kr 13 140,-/år. Dette inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 156 417

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 625 668

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 prosentandelen av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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 423, bruksnummer 752 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 423, bruksnummer 134 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:

4204/423/752:

14.11.1996 - Dokumentnr: 17749 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:423 Bnr:134

01.01.2020 - Dokumentnr: 512361 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:23 Bnr:752

14.11.1996 - Dokumentnr: 17749 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:423 Bnr:134

01.01.2020 - Dokumentnr: 512361 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:23 Bnr:752

4204/423/134:

14.11.1996 - Dokumentnr: 17749 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:423 Bnr:134

01.01.2020 - Dokumentnr: 512361 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:23 Bnr:752

14.11.1996 - Dokumentnr: 17749 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:423 Bnr:134

01.01.2020 - Dokumentnr: 512361 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:23 Bnr:752

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring av bolig, garasje og basseng datert 11.09.2018. Det foreligger ingen ferdigattest for oppføring av bolig.

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

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål plan "Del av høllebakken" datert 27.01.1987.

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 godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser 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/utleieeenheten. 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

17 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

447 500 (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))

448 850 (Omkostninger totalt)

464 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

467 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

18 348 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

18 364 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

18 367 550 (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 448 850

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 213 670

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

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

15.05.2025

























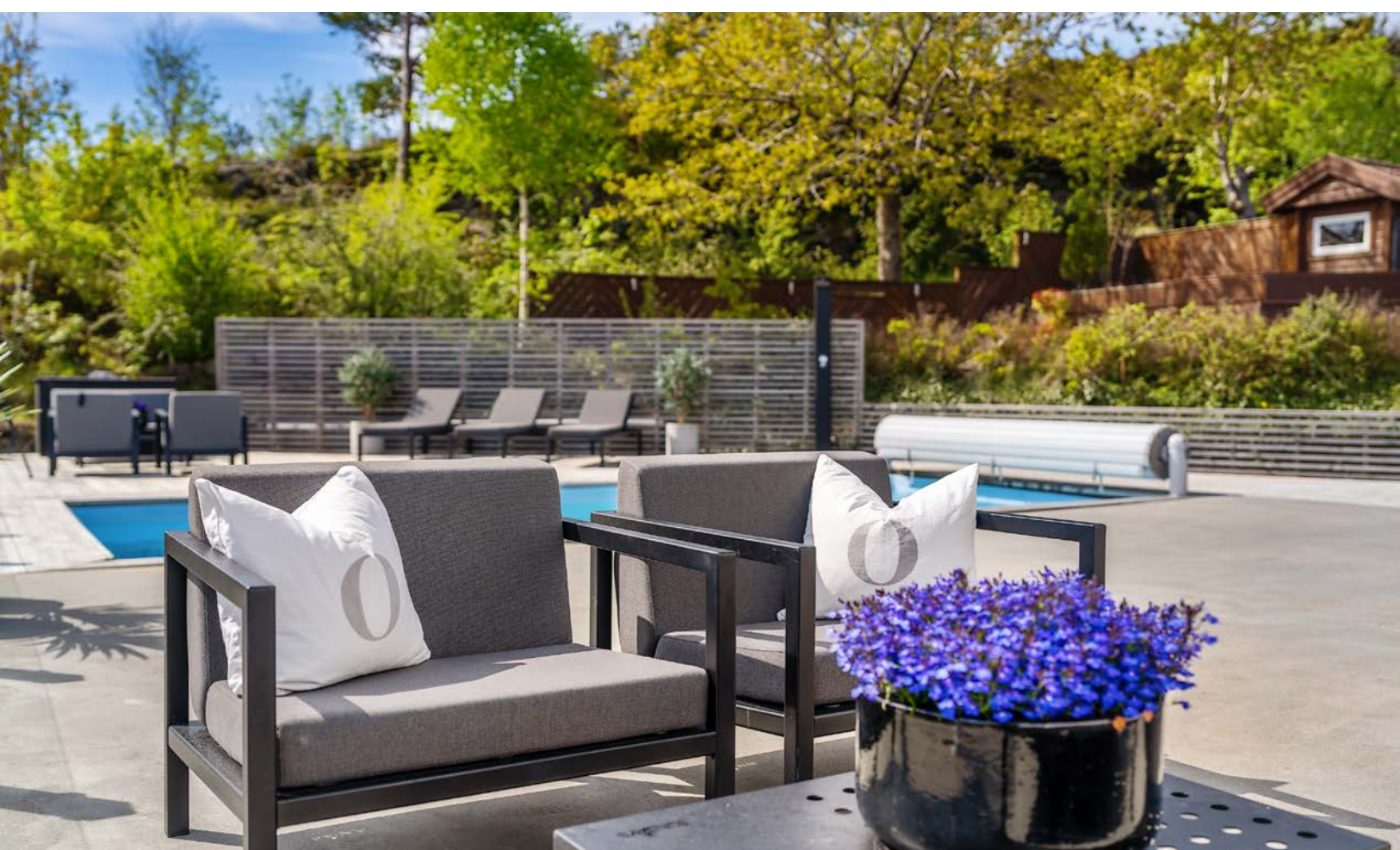










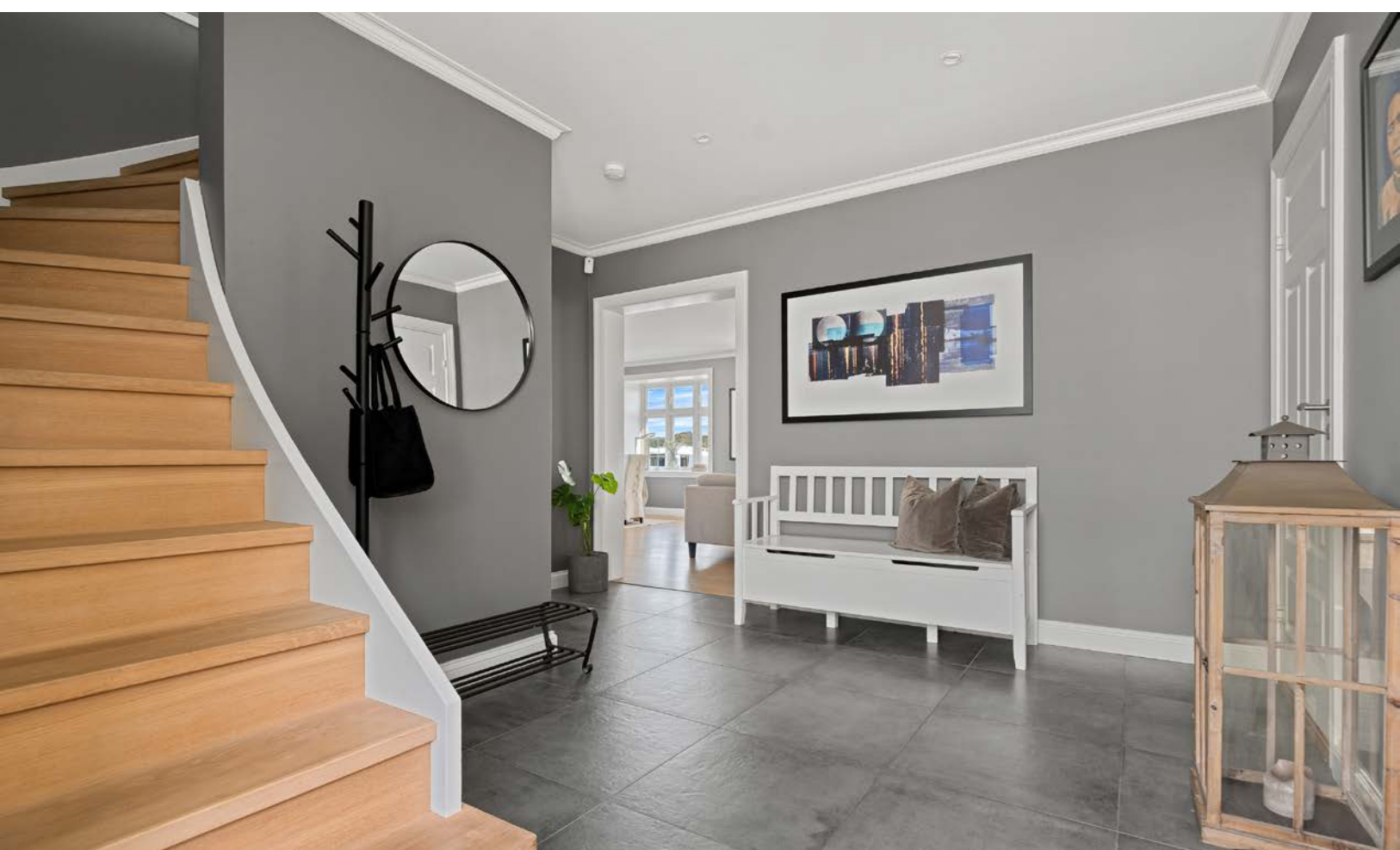




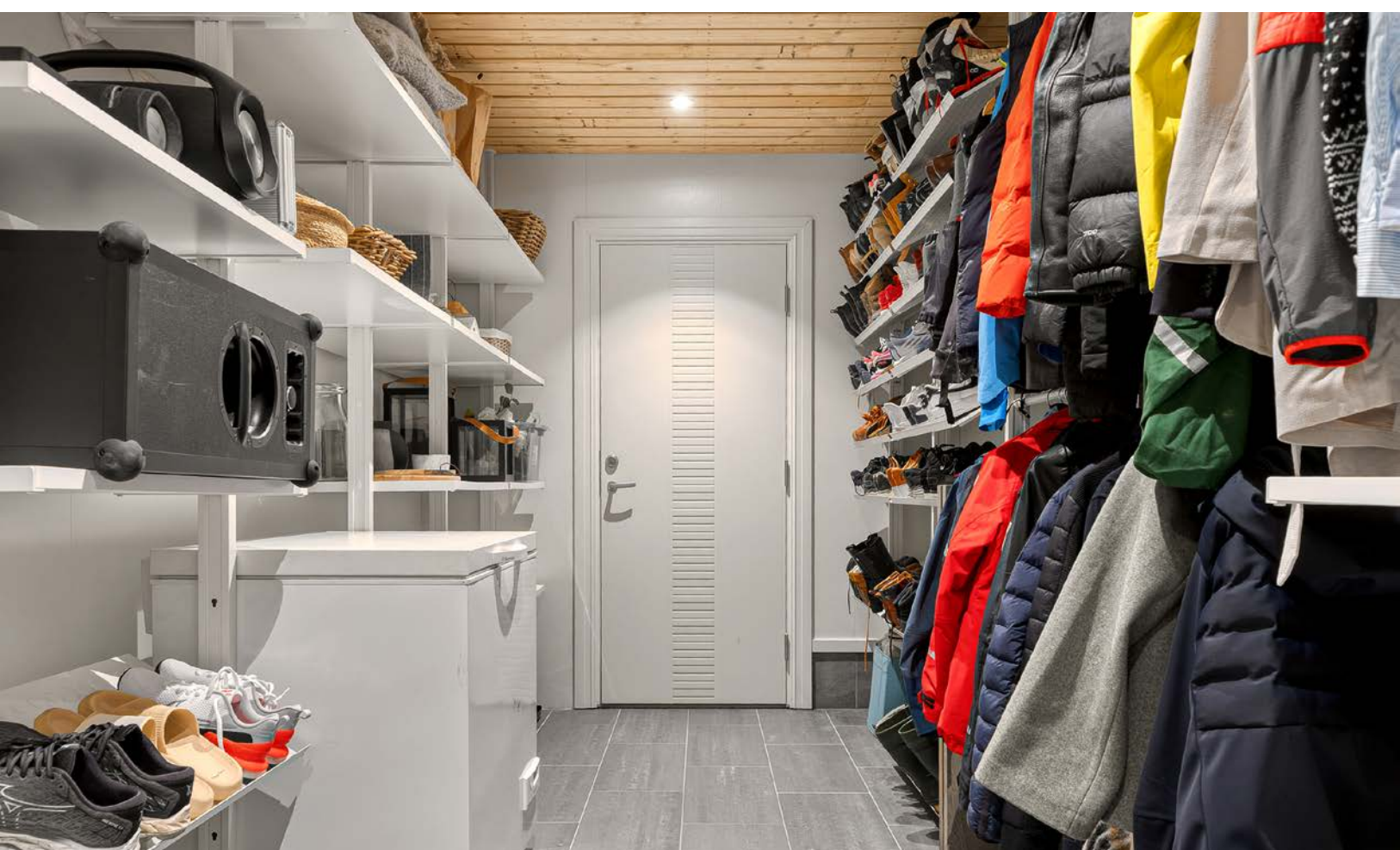


















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tingstuveien 20, 4640 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 423, bnr. 752

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2220

Referansenummer: RD3705

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



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

Renovert enebolig, opprinnelig oppført i murkonstruksjoner.
Utvendig kledd med trepanel.
Taket er tekket med takstein.
Basseng plassert på baksiden.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.
Veranda med utgang fra stue på loftet. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av tre.
Altan/platting delvis over garasjen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.
Utvendige trapp av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Det er gasspeis i stuen.
Årlig kontroll må forventes.
Kryperommet under boligen er fylt igjen.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser og malte plater i taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Ingen unormale funn ved søk etter fukt på gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eventuell fuktsikring er fra da boligen ble tilbygd.
Bygningen har eldre grunnmur i betongstein, murene er etterisolert med 50 mm isolasjon og pusset på utsiden.
Deler av boligen ligger under terrenget.
Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mottatte tegninger ved søknad om ferdigattest stemmer med dagens bruk.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

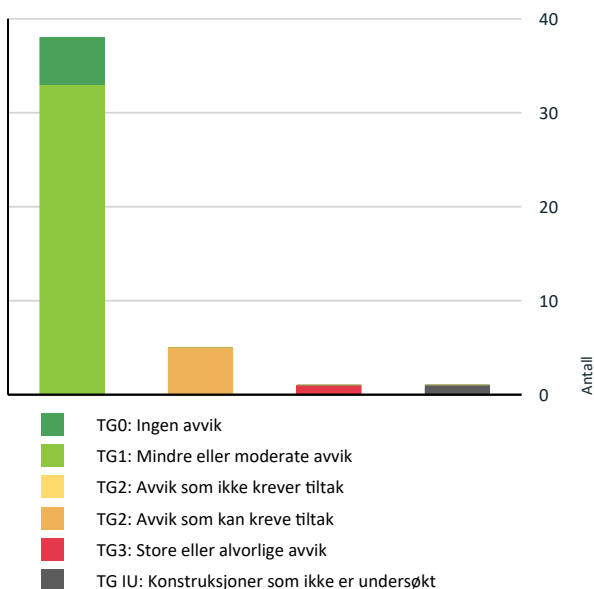
Det er ikke mottatt tegninger av bygget.

Garasje

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

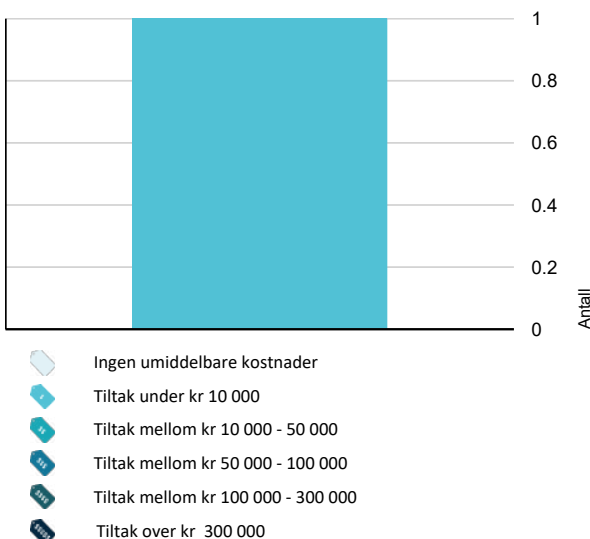
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 30.4.2025 Klokka 08.00

Det var skyer og 11 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Kommentar

Opprinnelig byggeår er tidlig 1900 tallet. Boligen er renovert i 2017/2018.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I hht Tek 17 skal byggverket sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Fare for snø fra taket ved manglende snøfangere.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene er påførte med 100 mm tre og isolasjon på utsiden av eldre murblokker.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på loftet. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Altan/platting delvis over garasjen. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er gasspeis i stuen.

Årlig kontroll må forventes.



1 TG IU Krypkjeller

Kryperommet under boligen er fylt igjen med Leca kuler, det er ventiler for utlufting av rommet.

1 TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

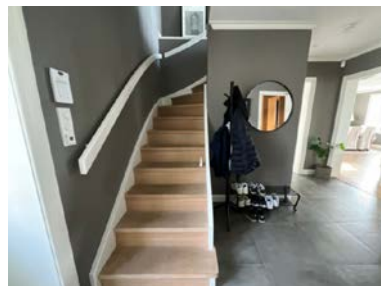
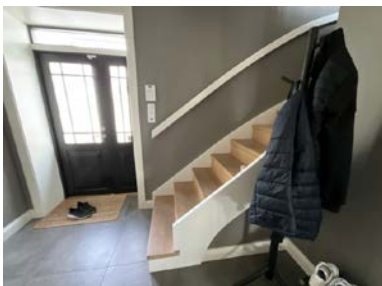
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser og malte plater. I taket er det malte slette plater.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 22 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 5 mm.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

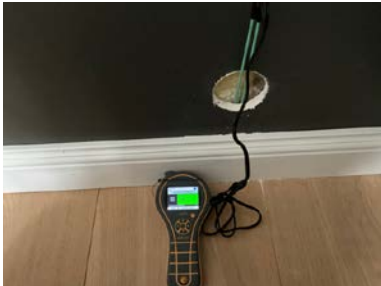
Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

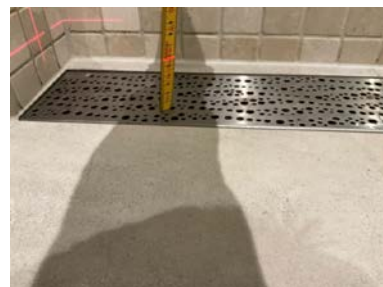
Veggene har overflater av fliser og malte plater i taket er det malte slette plater.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 26 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og bilder.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under innredningen. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner mot bad og yttervegger. Ingen unormale funn ved søk etter fukt på gulvet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannrør i forbindelse med bassenget er ikke vurdert.

Det må forentes årlig service på basseng med tilhørende røropplegg osv.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden under trappen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Det er samsvarserklæring på utskifting av anlegget i 2017.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Eventuell fuktsikring er fra da boligen ble tilbygd. Det er ikke mulig å se fuktsikringen da det er platting over. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i garasjen og boden som vender mot terrenget.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har eldre grunnmur i betongstein, murene er etterisolert med 50 mm isolasjon og pusset på utsiden.

Terrenghold

Deler av boligen ligger under terrenget. Det er fall bort fra bygget, fallforholdene under terrassen er ikke mulig å vurdere. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler av terrenget og ingen unormale funn ved søk etter fukt i garasjen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er lokalisert ved inngangen.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel sjøbu oppført med støpt plate på mark.
Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.
Takstoler av tre.
Undertak av bordtak, taket er tekket med takstein.
Vinduer og dører med rammer av tre.

Sjøboden er innredet med panel på vegger og tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i rekke, oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.

Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.

Takstoler av tre.

Taket er tekket med takstein.

Renner og nedløp av metall.

Eldre vippeport av tre.

Vinduer og dører med rammer av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

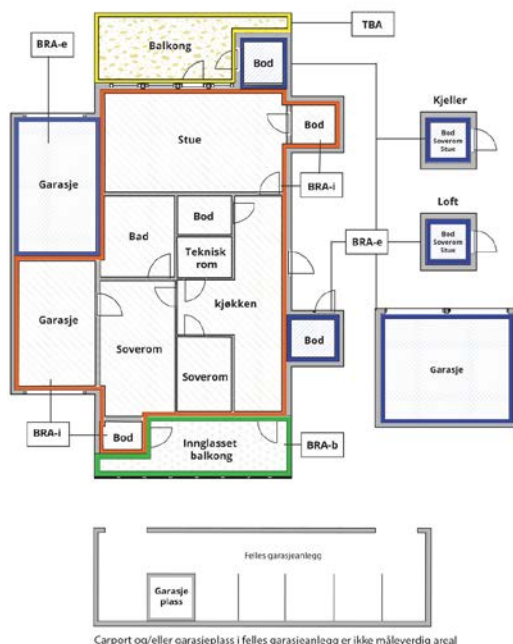
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	90			90	170	16	106
1. etasje	176			176			176
SUM	266				170	16	282
SUM BRA	266						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Stue m/trapp		
1. etasje	Soverom, Bad, Vaskerom, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Garasje, Gang, Teknisk rom		

Kommentar

TBA er inkludert bassenget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger ved søknad om ferdigattest stemmer med dagens bruk.

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: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		11		11		18	29
1. etasje		18		18			18
SUM		29				18	47
SUM BRA	29						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Allrom, Loftstue, Lekerom	
1. etasje		Allrom, Bod med fliser	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger av bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	205	61
Naust	0	29
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	423	752		0	659.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tingstuveien 20

Hjemmelshaver

Tønnesland Anders, Bentsen Siren

Siste hjemmelsovergang

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	29.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	01.05.2025		Gjennomgått	38	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	12.05.2025	
3	13.05.2025	
4	14.05.2025	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/RD3705>

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.	
1411250227	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siren Bentsen	Anders Tønnesland
Gateadresse	
Tingstuveien 20	
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250227

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	Jeg er utdannet murer
Arbeid utført av	Murerfirma Anders Tønnesland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bygd opp på nytt
-------------	------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt ble søkt om i 2017
-------------	------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle rør og avløp er nye i 2018
Arbeid utført av	Try Rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har kommet noe fukt i garasje / teknisk rom fra bassengområdet. Dette er utbedret fra innsiden på garasje og ser ut til at det holder seg tørt.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Samme beskrivelse angående garasjen/teknisk rom.
-------------	--

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

Beskrivelse	Alle gulv er avrettet i forbindelse med renovering av boligen.
-------------	--

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

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	Byttet alt elektrisk i 2018
Arbeid utført av	Lund elektro

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

Beskrivelse	Utført ca 2020
-------------	----------------

Document reference: 1411250227

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tesla lader i garasjen

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak, ny fasade, ny garasje, nye vinduer 2018

Arbeid utført av

Byggefirma Horn & Jacobsen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Dokumentasjon for veirett og fellesareal i forbindelse med strandlinje vedlegges

Document reference: 1411250227

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: 1411250227

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siren Bentsen	afac8ebfb7f49ff0320a2a2f5 6d760f478ba1364	06.05.2025 15:08:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Tønnesland	d0ca81949df5bfbd9d940d ae233b29e80ec8311	06.05.2025 15:09:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250227

- 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

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

TØNNESLAND ANDERS
TINGSTUVEIEN 20
4640 SØGNE

Fakturanr. 500934512

Kundenr. 4005061
Fakturadato 24.10.2024

Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005061500000244
Fakturabeløp NOK 5764,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 423/752/0/0/5576 - TINGSTUVEIEN 20
Eier TØNNESLAND ANDERS

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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	14,00	m3	103,74	1/1	301124-311224		103,74	25%
FORBRUK VANN	13,00	m3	96,33	1/1	311024-301124		96,33	25%
FORBRUK VANN	14,00	m3	103,74	1/1	300924-311024		103,74	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	14,00	m3	228,48	1/1	301124-311224		228,48	25%
FORBRUK AVLØP	13,00	m3	212,16	1/1	311024-301124		212,16	25%
FORBRUK AVLØP	14,00	m3	228,48	1/1	300924-311024		228,48	25%
EIENDOMSSKATT	6349000,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		3285,50	

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

04005061

AvtaleGiroreferanse

04005061500000244



Kristiansand
kommune

TØNNESLAND ANDERS
TINGSTUVEIEN 20
4640 SØGNE

Eiendom 423/752/0/0/5576 - TINGSTUVEIEN 20
Eier TØNNESLAND ANDERS

Grunnlag MVA høy sats: 1983,33, MVA: 495,84

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	500934512
Kundenr.	4005061
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	20.11.2024
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005061500000244
Fakturabeløp NOK	5764,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	25.10.24-24.11.24
--------	----	-------------------

Netto	5268,83
MVA	495,84
Øreavrunding	-0,67
Å betale NOK	5764,00

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

04005061 AvtaleGiroreferanse

04005061500000244



Kristiansand
kommune

TØNNESLAND ANDERS
TINGSTUVEIEN 20
4640 SØGNE

Eiendom 423/752/0/0/5576 - TINGSTUVEIEN 20
Eier TØNNESLAND ANDERS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500885743
Kundenr. 4005061
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005061500000236
Fakturabeløp NOK 5660,00

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	150	m3	7,41	1	010724	300924	277,88	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	150	m3	16,32	1	010724	300924	612,00	25%
Forbruk avløp								
EIENDOMSSKATT	6349000	kr	2,07	1	010724	300924	3285,50	
			Netto				5185,78	
			MVA				475,07	
			Øreavrounding				-0,85	
			Å betale NOK				5660,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1900,28, MVA: 475,07

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 04005061 AvtaleGiroreferanse 04005061500000236



Kristiansand
kommune

TØNNESLAND ANDERS
TINGSTUVEIEN 20
4640 SØGNE

Eiendom 423/752/0/0/5576 - TINGSTUVEIEN 20
Eier TØNNESLAND ANDERS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500837017
Kundenr. 4005061
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005061500000228
Fakturabeløp NOK 5660,00

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	150	m3	7,41	1	010424	300624	277,88	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	150	m3	16,32	1	010424	300624	612,00	25%
EIENDOMSSKATT	6349000	kr	2,07	1	010424	300624	3285,50	
			Netto				5185,78	
			MVA				475,07	
			Øreavrunding				-0,85	
			Å betale NOK				5660,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1900,28, MVA: 475,07

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

04005061

AvtaleGiroreferanse

04005061500000228



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

TØNNESLAND ANDERS
TINGSTUVEIEN 20
4640 SØGNE

Fakturanr. 500788260

Kundenr. 4005061
Fakturadato 28.02.2024

Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005061500000210
Fakturabeløp NOK 3920,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 423/752/0/0/5576 - TINGSTUVEIEN 20
Eier TØNNESLAND ANDERS

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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	150	m3	7,41	1	010124	310324	277,88	25%
FORBRUK VANN, 2023	6,20	m3	5,42	1	171222	311222	33,60	25%
FORBRUK VANN, 2023	150	m3	5,85	1	010123	311223	877,50	25%
FORBRUK VANN, 2023	6,80	m3	7,41	1	010124	160124	50,39	25%
FRADrag INNBETALT VANN	1	kr	-1374,76	1	010123	311223	-1374,76	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	150	m3	16,32	1	010124	310324	612,00	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	6,20	m3	12,28	1	171222	311222	76,14	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	150	m3	13,72	1	010123	311223	2058,00	25%
FORBRUK AVLØP, 2023	6,80	m3	16,32	1	010124	160124	110,98	25%
FRADrag INNBETALT AVLØP	1	kr	-3224,20	1	010123	311223	-3224,20	25%
EIENDOMSSKATT	6349000	kr	2,07	1	010124	310324	3285,50	
Netto							3793,43	
MVA							127,00	
Øreavrounding							-0,43	
Å betale NOK							3920,00	

Grunnlag MVA høy sats: 507,93, MVA: 127,00

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 04005061 AvtaleGiroreferanse 04005061500000210

Eis



Henry Kristensen er avgått ved døden og gjenlevende ektefelle Signe Kristensen ønsker å foreta delvis skifte med sine 4 barn nemlig Jens Kristensen, Petter Kristensen, Jon Kristensen og Knut Kristensen. Barna har sørget for at det er utarbeidet reguleringsplan (sist korrigert 27.01.87) for eiendommen gnr. 23 bnr. 134 og bnr. 374 i Søgne. Delingen nedenfor skjer i henhold til denne planen.

I den forbindelse er man blitt enige om følgende:

1. Signe Kristensen skal ha rett til å bo vederlagsfritt i bolighuset så lenge hun måtte ønske, dog slik at eiendomsretten til hus og tomt går over til barna, jfr. pkt. 2 nedenfor.
2. Partene skal snarest mulig innlede forhandlinger med sikte på å fordele bolighuset og de tre tomter mellom seg.

Til hver av de 4 tomtene skal det høre garasje, sjøbodplass og bryggeplass. På vedlagte kart er tomtene nummerert med 1-4 og de tilhørende gasjer, sjøboder og bryggeplasser som skal høre til tomtene, har fått tilsvarende nummerering (bilag 1).

3. Forsåvidt gjelder gasjenr. 2 og 4 bemerkes det at disse må ha adkomst enten over tomt nr. 3 eller tomt nr. 4. Hvordan dette praktisk skal ordnes avtales siden, men den som overtar tomt nr. 3 eller tomt nr. 4 er innforstått med dette.
4. Hver av partene står ansvarlig for opparbeidelse av areal inne på egen tomt og egen sjøbod.
5. Utgiftene til adkomstvei, vann, avløp, utsprenkning av alle tomter, utfylling av molo m.v. i henhold til tilbud fra Jostein Repstad AS fordeles med 1/4 på hver av partene. Det samme gjelder istandsettelse/oppgradering av brygge som tilfaller tomtene 3 og 4.
- 6 A. Den eller de som ønsker å bebygge sine tomter først, må forskuttere utgiftenenevnt under pkt. 5. Etterhvert som de øvrige bebygger sine tomter, må de betale sine andeler av utgiftene. De forskutterte beløp skal indeksreguleres, men ikke forrentes.

Beløpene forfaller slik:

- a) 25 % når fellesanleggene jfr. pkt. 5 er ferdige.

b) 25 % når det bygges sjøbod

c) 50 % når det byggemeldes bolighus på tomten. Dersom dette skjer før vedkommende har oppført sjøbod, betales 75 % ved byggemelding av huset.

- B.** Den som overtar tomt nr. 4 med påstående hus betaler sin andel av felleskostnader som er knyttet til boligdelen, jfr. pkt. 6A. c, ovenfor når han overtar eiendommen, dog senest 6 måneder etter at Signe Kristensen er fraflyttet eiendommen.
7. Det areal som ikke inngår som tomtgrunn skal tilhøre partene i fellesskap med en 1/4 på hver. Andel i dette fellesskap kan ikke selges uten i sammenheng med overdragelse av tomten.
 8. Partene er enige om senere å fastsette regler om bruk av den del av sameiet som ligger like opptil sjøbodene. Dette for å sikre at eieren av sjøboden skal kunne disponere omkringliggende areal på en hensiktsmessig måte.
 9. Utgiftene til vedlikehold av vei, vann og kloakk samt vedlikehold/senere opprustning av bryggeanleggene deles med 1/4 på hver av partene.
 10. Uten samtykke av Signe Kristensen kan ingen av barna selge sin tomt så lenge hun bor på eiendommen.
 11. I og med en av sønnene overtar eiendomsretten til bolighuset - men Signe Kristensen får borett blir dette å betrakte som et leieforhold - dog slik at det ikke betales leie. Indre og ytre vedlikehold reguleres av husleielovens alminnelige regler.
 12. Ved den deling som nå er foretatt har brødrene fått like store verdier og event. senere arv skal derfor deles likt.

* * *

Kristiansand, den 1995.


Signe Kristensen


Jens Kristensen


Jon Kristensen


Petter Kristensen


Knut Kristensen

Eis



Henry Kristensen er avgått ved døden og gjenlevende ektefelle Signe Kristensen ønsker å foreta delvis skifte med sine 4 barn nemlig Jens Kristensen, Petter Kristensen, Jon Kristensen og Knut Kristensen. Barna har sørget for at det er utarbeidet reguleringsplan (sist korrigert 27.01.87) for eiendommen gnr. 23 bnr. 134 og bnr. 374 i Søgne. Delingen nedenfor skjer i henhold til denne planen.

I den forbindelse er man blitt enige om følgende:

1. Signe Kristensen skal ha rett til å bo vederlagsfritt i bolighuset så lenge hun måtte ønske, dog slik at eiendomsretten til hus og tomt går over til barna, jfr. pkt. 2 nedenfor.
2. Partene skal snarest mulig innlede forhandlinger med sikte på å fordele bolighuset og de tre tomter mellom seg.

Til hver av de 4 tomtene skal det høre garasje, sjøbodplass og bryggeplass. På vedlagte kart er tomtene nummerert med 1-4 og de tilhørende garasjer, sjøboder og bryggeplasser som skal høre til tomtene, har fått tilsvarende nummerering (bilag 1).

3. Forsåvidt gjelder garasjenr. 2 og 4 bemerkes det at disse må ha adkomst enten over tomt nr. 3 eller tomt nr. 4. Hvordan dette praktisk skal ordnes avtales siden, men den som overtar tomt nr. 3 eller tomt nr. 4 er innforstått med dette.
4. Hver av partene står ansvarlig for opparbeidelse av areal inne på egen tomt og egen sjøbod.
5. Utgiftene til adkomstvei, vann, avløp, utsprengning av alle tomter, utfylling av molo m.v. i henhold til tilbud fra Jostein Repstad AS fordeles med 1/4 på hver av partene. Det samme gjelder istandsettelse/oppgradering av brygge som tilfaller tomtene 3 og 4.
- 6 A. Den eller de som ønsker å bebygge sine tomter først, må forskuttere utgiftenene nevnt under pkt. 5. Etterhvert som de øvrige bebygger sine tomter, må de betale sine andeler av utgiftene. De forskutterte beløp skal indeksreguleres, men ikke forrentes.

Beløpene forfaller slik:

- a) 25 % når fellesanleggene jfr. pkt. 5 er ferdige.

- b) 25 % når det bygges sjøbod
- c) 50 % når det byggemeldes bolighus på tomten. Dersom dette skjer før vedkommende har oppført sjøbod, betales 75 % ved byggemelding av huset.
- B.** Den som overtar tomt nr. 4 med påstående hus betaler sin andel av felleskostnader som er knyttet til boligdelen, jfr. pkt. 6A. c, ovenfor når han overtar eiendommen, dog senest 6 måneder etter at Signe Kristensen er fraflyttet eiendommen.
7. Det areal som ikke inngår som tomtegrunn skal tilhøre partene i fellesskap med en 1/4 på hver. Andel i dette fellesskap kan ikke selges uten i sammenheng med overdragelse av tomten.
8. Partene er enige om senere å fastsette regler om bruk av den del av sameiet som ligger like opptil sjøbodene. Dette for å sikre at eieren av sjøboden skal kunne disponere omkringliggende areal på en hensiktsmessig måte.
9. Utgiftene til vedlikehold av vei, vann og kloakk samt vedlikehold/senere opprustning av bryggeanleggene deles med 1/4 på hver av partene.
10. Uten samtykke av Signe Kristensen kan ingen av barna selge sin tomt så lenge hun bor på eiendommen.
11. I og med en av sønnene overtar eiendomsretten til bolighuset - men Signe Kristensen får boret blir dette å betrakte som et leieforhold - dog slik at det ikke betales leie. Indre og ytre vedlikehold reguleres av husleielovens alminnelige regler.
12. Ved den deling som nå er foretatt har brødrene fått like store verdier og event. senere arv skal derfor deles likt.

* * *

Kristiansand, den 1995.

Signe Kristensen
 Signe Kristensen

Jens Kristensen
 Jens Kristensen

Jon Kristensen
 Jon Kristensen

Petter Kristensen
 Petter Kristensen

Knut Kristensen
 Knut Kristensen



AVTALE

13273

Mellom

Signe og Henry Kristensen, eiere av gnr. 23, bnr. 134 og 374 i Søgne

og

Edvin Leonard Bille, eier av gnr. 23, bnr. 135 i Søgne

er det inngått slik avtale vedr. utvidelse av vei over bnr. 135:

1. Eiere av gnr. 23, bnr. 134 og 374 gis rett til å utvide eksisterende vei over bnr. 135 innenfor den ramme som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan for området, datert 21.1.87. Eiere av bnr. 134 og 374 bekoster veiutvidelsen og påtar seg alt ansvar og alle kostnader med nødvendig vedlikehold av veien over bnr. 135. Anlegget omfatter også fortau og fartsdemper på bnr. 135. Reguleringsplanen vedlegges som del av avtalen.
2. Eiere av gnr. 23, bnr. 134 og 374 påtar seg forpliktelse om at det ikke skal utføres tiltak eller beplantning på eiendommene, herunder de tre byggetomtene som nå er innregulert, som vil ha en høyde som overstiger kote 13,0. Unntak fra dette gjelder oppføring av bygninger som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og innen de høydebegrensninger som er fastsatt i reguleringsplanen.
3. Som vederlag for avståelse av grunn til utvidet vei og enhver ulempe forbundet med veianlegget betaler Signe og Henry Kristensen kr 45.000,- til Edvin Leonard Bille. Betaling finner sted innen 14 dager fra underskrift av denne avtale. Beløpet innbetales til advokat Bakkas klientkonto nr. 6318.06.00444.
4. Påstevnet veiskjønn, Kristiansand byretts sak 95-981B/01 heves som forlikt idet partene dekker egne saksomkostninger.
5. Denne avtale skal tinglyses på gnr. 23, bnr. 134 og 374 samt gnr. 23, bnr. 135.

Signe og Henry Kristensen dekker kostnadene med tinglysingen.

Søgne, den 19/12-95

Signe Kristensen

Signe Kristensen

Edvin Bille

Edvin Leonard Bille

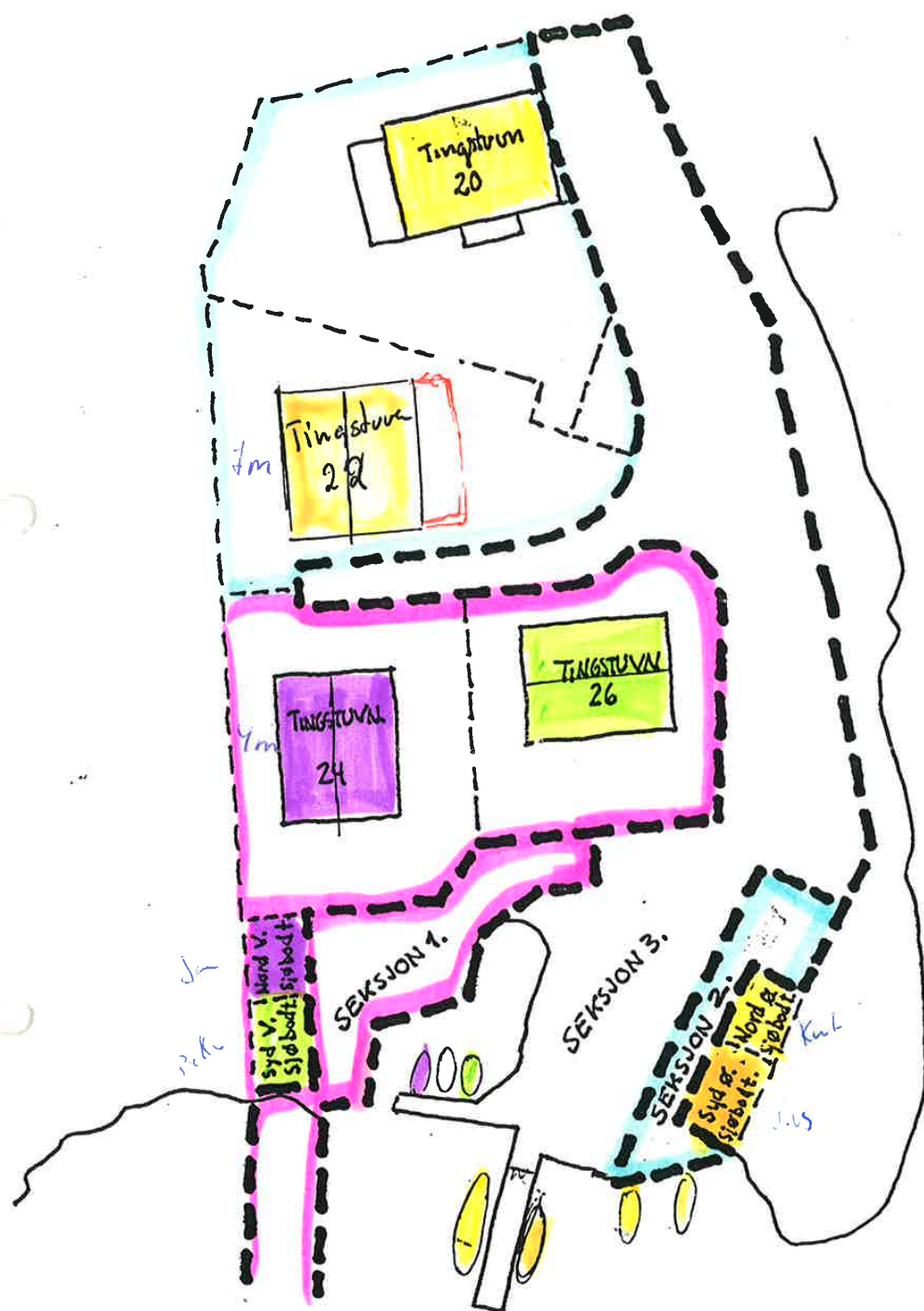
Henry Kristensen
Rett fotostat
Gebyr bet. Kr. 20,-
Kristiansand byrett

BEKREFTET KOPI

ADVOKATFIRMAET
TOFTE & CO. AS

(2610953)

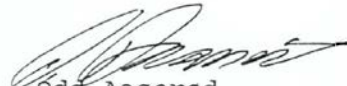
Anne Nyrnøst



Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger. Før byggetillatelse kan utstedes må ovennevnte vilkår for godkjennelse, pkt. 1, 2 og 3 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.



☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93		Stempel 97/011099 04A 15 OT 6B 23/754 3 L 42 97/01640	
Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81 ☒ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a		☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19	
Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) SØGNE:		Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)	

Søknaden/meldingen gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr. 23	Bnr. 754	Festenr.
	Adresse: Høllivakken, Sandnes		
Arbeidets art	☒ Nybygg	☐ Endring	☐ Annet
	☐ Påbygg/ tilbygg	☐ Riving	☐ Masseuttak/ fylling
Byggets art	☒ Bolig	☐ Bygg med arbeids- plasser	☐ Annet
	☒ Garasje	☐ Fritidsbolig	☒ Drifts- bygning
	- beskriv SØGBU.		

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

Vedlegg til bygningsrådet	Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14 ☒ Gjenpart av nabovarsel ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn ☒ Fasadetegninger ☒ Snitt ☐ Statistiske beregninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter Andre vedlegg	F. best nr 324 ☐ Situasjonsplan ☐ Etasjeplan m. romfunksjon ☐ Snitt ☐ Fasader ☐ Dokumentasjon klima ☐ Dokumentasjon støy ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud Andre vedlegg

Underskrift			
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.			
Byggherre		Søker/melder	
Navn: Jon Kristensen	Navn: Ark. Helge Rui		
Adresse: KLEIVSTIEN 16	Adresse: VARDA'S V. 57		
Postnr. 4640 Poststed SØGNE Tlf. 381-66882	Postnr. 4637 Poststed KR-SAND		
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet	Tlf. 380-46697		
Selskap/lag/sameie			
Dato: Underskrift:	Dato: 28/11-96 Underskrift:		

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område	☒ Ja ☐ Nei	Tillatt grad av utnytting		
2. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal <i>LA 535m²</i>		
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:		Nabogrense <i>4m</i>	Vegmidte <i>4m</i>
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan		☒ Ja ☐ Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?		☐ Ja ☒ Nei	
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
	☐ Riksveg/ fylkesveg	Er vegsefens avkjøringsstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☒ Nei
	☒ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringsstillatelse gitt?	☒ Ja ☐ Nei	
	☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☒ Ja ☐ Nei	
5. Byggegrunn	☒ Fjell ☐ Sand ☐ Annet	- beskriv		
	☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare?			
6. Fundament	☒ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet	- beskriv		
	☐ Bankett/såle			
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet			- beskriv
	☒ Offentlig vannverk	☐ -privat vannverk	☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
8. Avløp pbl §§ 66, 67	☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☒ Ja ☐ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☒ Ja ☐ Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	☒ Selv-drenering	☐ Kultgrøft	☐ Rør	Drensvann føres til: ☐ Avløps-system ☒ Terreng
10. Overvann	Takvann/overvann føres til:	☐ Avløps-system	☒ Terreng	
11. Miljø pbl § 68	Trafikktøyp problemer?	☐ Ja ☒ Nei	Flystøyp problemer?	☐ Ja ☒ Nei
	Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter			
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☒ Nei			
	Dersom ja, kreves egen søknad			
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer		Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
	Antall bruksenheter (NS 3940)			<i>1 1/2</i>
	Bruksareal (NS 3940)		m ²	<i>296</i> m ²
	Bebyggd areal (brutto grunnflate)		m ²	<i>122</i> m ²
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	☒ Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet	☒ Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 4 Metall ☐ 9 Annet	☒ Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet	Oppvarming (maks. 1 kryss)
				0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anlegg ☐ 2 Oljefyr-ildsted ☐ 3 El. ☐ 4 Oljefyr-anl./el. ☐ 5 Oljefyr-anl./ved ☐ 6 Oljefyr-ildst./el. ☐ 7 Oljefyr-ildst./ved ☐ 8 El./ved ☒ 9 Annet

Byggebekrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14.1 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg- og gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og utenfra og opp.

Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner PUKK. DAMPSP. 0.2MM. 80MM ISOPOR. 5 CM ARM. PÅSTØP.
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 12MM GIPSPL. 0.2MM DAMPSP. 48x98MM. SPIKERSLAG. 100 MM R.W. ISOLASJON. FORHUDNINGSPAPP. 150 MM ARM BETONG
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 12MM GIPSPL. 0.2MM DAMPSP. 48x148MM BINDINGSVERK. 150MM R.W. ISOLASJON. 9MM G.V. GIPSPL. FORHUDNINGSPAPP. 48x48MM TR. IMPR. SPIKERSLAG. PØLSEKLEDDNING
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner FORUVINDUER M/ISOLERGLASS LAGT I GJENNOMGÅENDE SPROSSER
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) BÆREVEGGER. 48x98 MM STENDERVERK. LETIVEGGER 48x68 MM ISOLERES OG GIPSES 2 SIDER.
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller) 1. ETG. DEKKE 20 CM ARM BETONG DEKKE. 50MM ISOPOR 0.2MM DAMPSP. 50 MM ARM. PÅSTØP LOFT. GIPSPL. 12MM. LEKTER. BJELKER ETTER NBI. 200MM. R.W. ISOLASJON. 22MM SPANPL
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims 12MM GIPSPL. LEKTER. 0.2MM DAMPSP. SPERRER ETTER NBI. 200MM R.W. ISOLASJON M/PAPP. 7/8" TAKBODD. D-PAPP. TR. IMPR. LEKTER M. SLOYTE. TAKSTEIN. 1 KRUM. TEALSTEIN. Takets, loftets ventilasjon m.v. TAK VENTILERES UNDER STEIN. 30° TAKFALL Taktekking ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

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





SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Anders Tønnesland
Tingstuveien 20
4640 Søgne

Deres ref:

Vår ref:

2016/3190 -39722/2018

Saksbehandler:

André Aarflot

Arkivkode:

23/752

Dato:

11.09.2018

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr:

428/18

Behandlet i:

Plansjefen

Byggested: Tingstuveien 20, 4640 SØGNE

Gnr/Bnr: 23/752

Tiltakshaver: Anders Tønnesland

Adresse: Tingstuveien 20, 4640 SØGNE

Søker: BE-CON AS v/Jarle Nilsen

Adresse: Nils Fidjelds vei 6,
4628 KRISTIANSAND S

Tiltakets art: Fasadeendring, garasje og basseng.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kapittel 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten 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, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Med vennlig hilsen

André Aarflot

byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Kopi:

BE-CON AS

Nils Fidjelds vei 6 4628 KRISTIANSAND S

Rajeev Kumar Sehgal

GIS-avdelingen, her

Postadresse:

PB 1051

4682 Søgne

Besøksadresse:

Rådhusveien 1

4682 Søgne

Telefon: 38055555

Direktenr: 97990344

Epost: postmottak@sogne.kommune.no

Web: www.sogne.kommune.no

Org.nr: 964 967 091 MVA

Fra: Jarle Nilsen[post@be-con.no]
Sendt: 01.09.2018 04:17:30
Til: Postmottak
Kopi: a-toenn2@online.no
Tittel: Tingstuveien 20 - Søknad om ferdigattest

Hei!

Det vises til kommunens sak: 2016/3190

Vedlagt følger søknad om ferdigattest for bolig og garasje.

Vi opplyser om at det er gjort mindre endringer ut fra gitt tillatelse. Dette dreier seg om innvendige endringer, fjerning av ett par vinduer og endret plassering av basseng samt en mindre økning av størrelse på dette.

Ansvarlig rørlegger opplyser at de er i kommingen med innsending av ferdigmelding for innvendig VA. Utvendig VA er som tidligere opplyst ikke endret.

Vi håper med dette at midlertidig brukstillatelse kan gis.

Mvh

Jarle Nilsen
Mob: 908 45 730
BE-Con AS



Virusfri. www.avq.com

Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

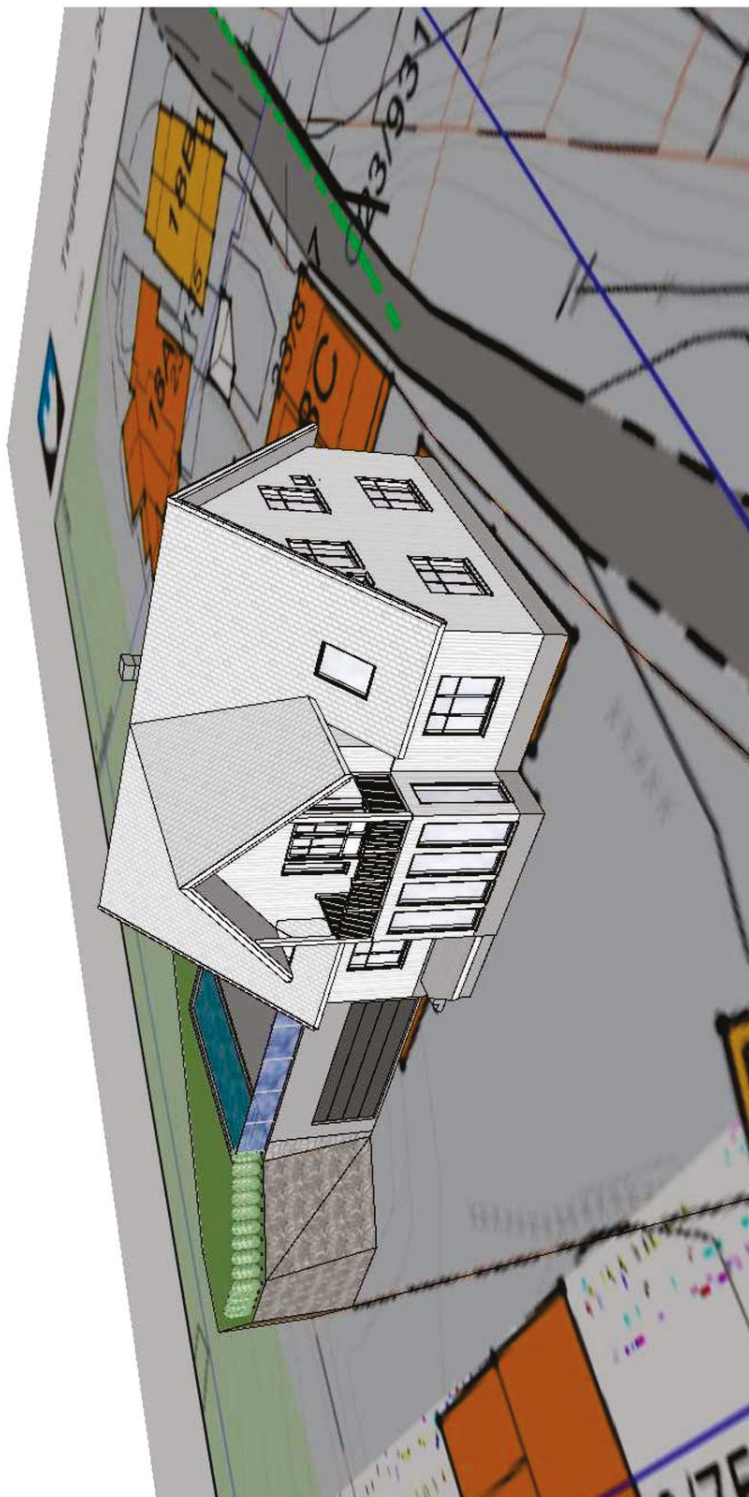
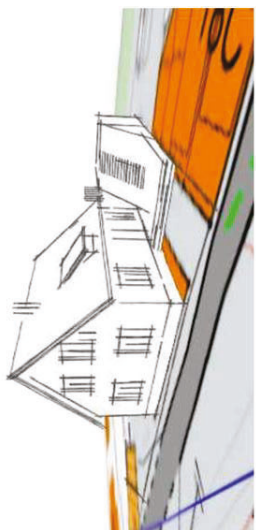
Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

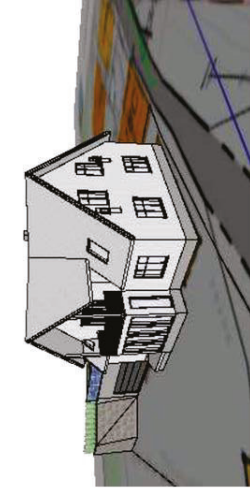
Beskrivelse:
Perspektiv

Målestokk:
(A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
31.08.2018
"as build"





Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

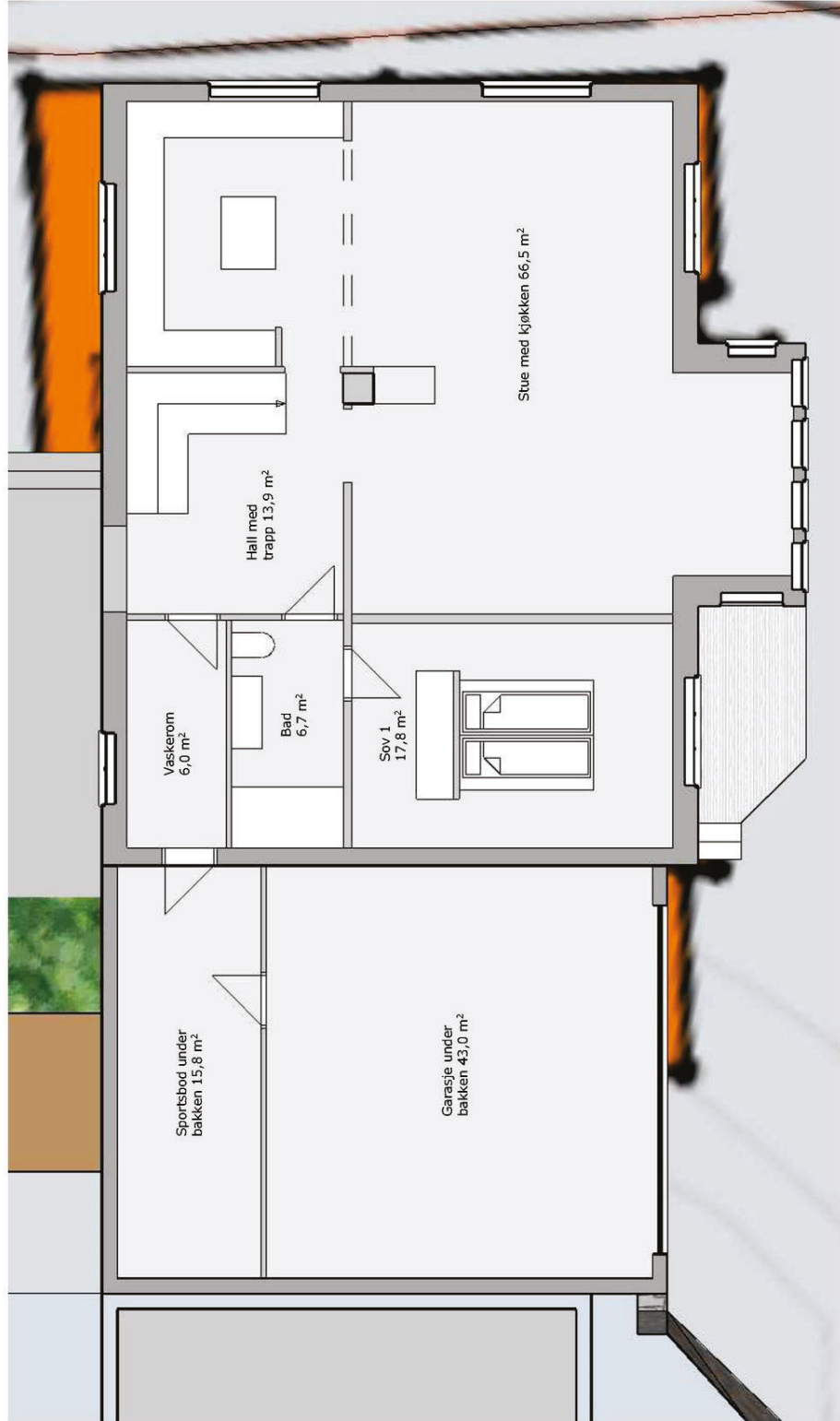
Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

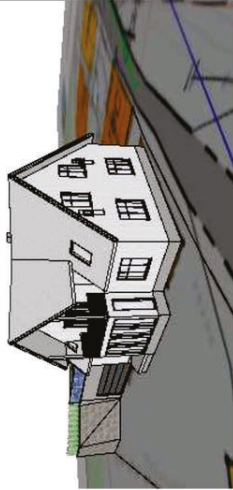
Beskrivelse:
Plan 1. etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
31.08.2018
"as built"





Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

Beskrivelse:
Plan 2.etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
31.08.2018
"as built"



Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

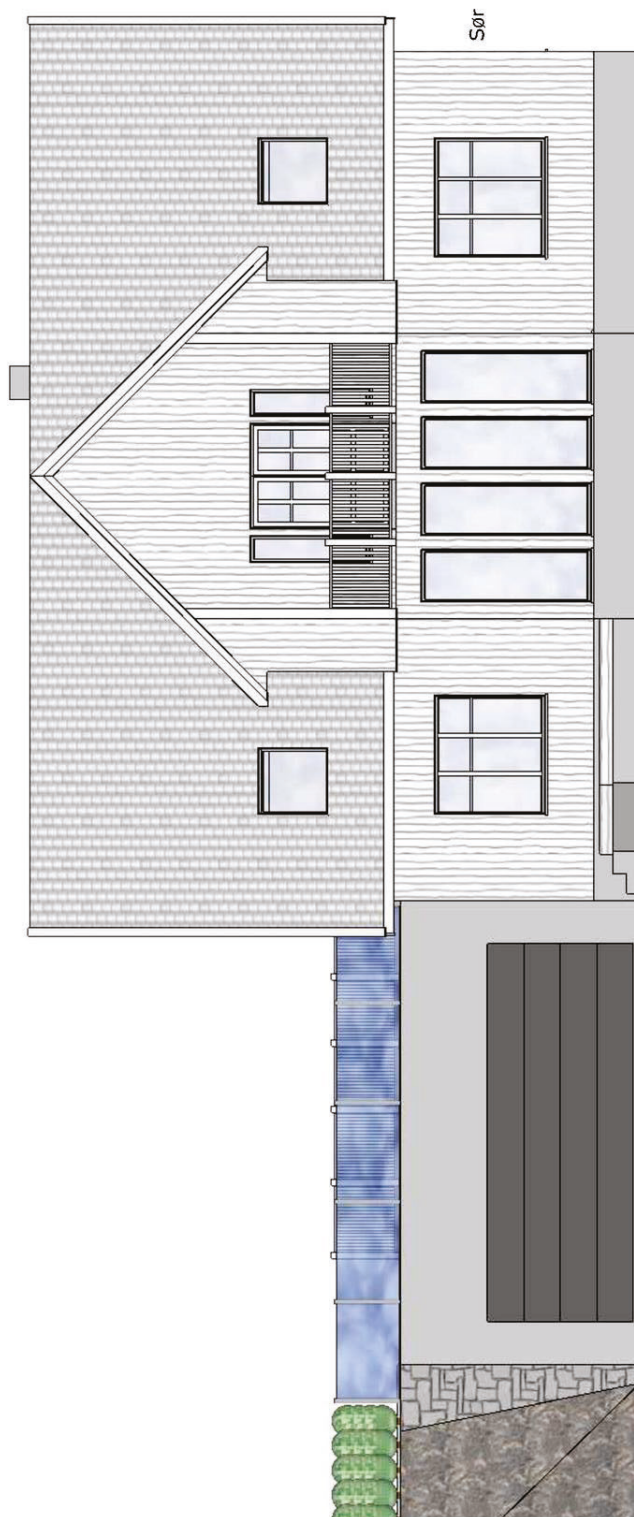
Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
31.08.2018
"as built"



Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

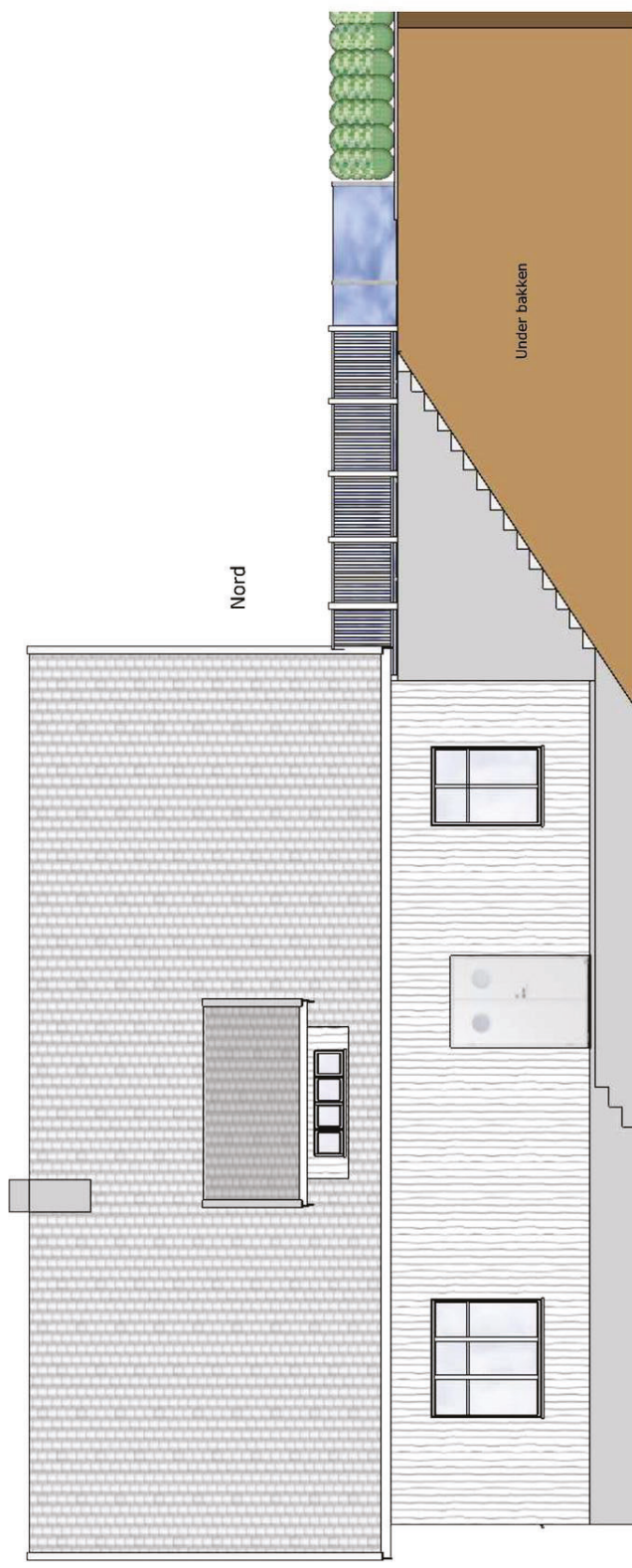
Tilakshaver:
Anders Tønnesland

Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
31.08.2018
"as built"



Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

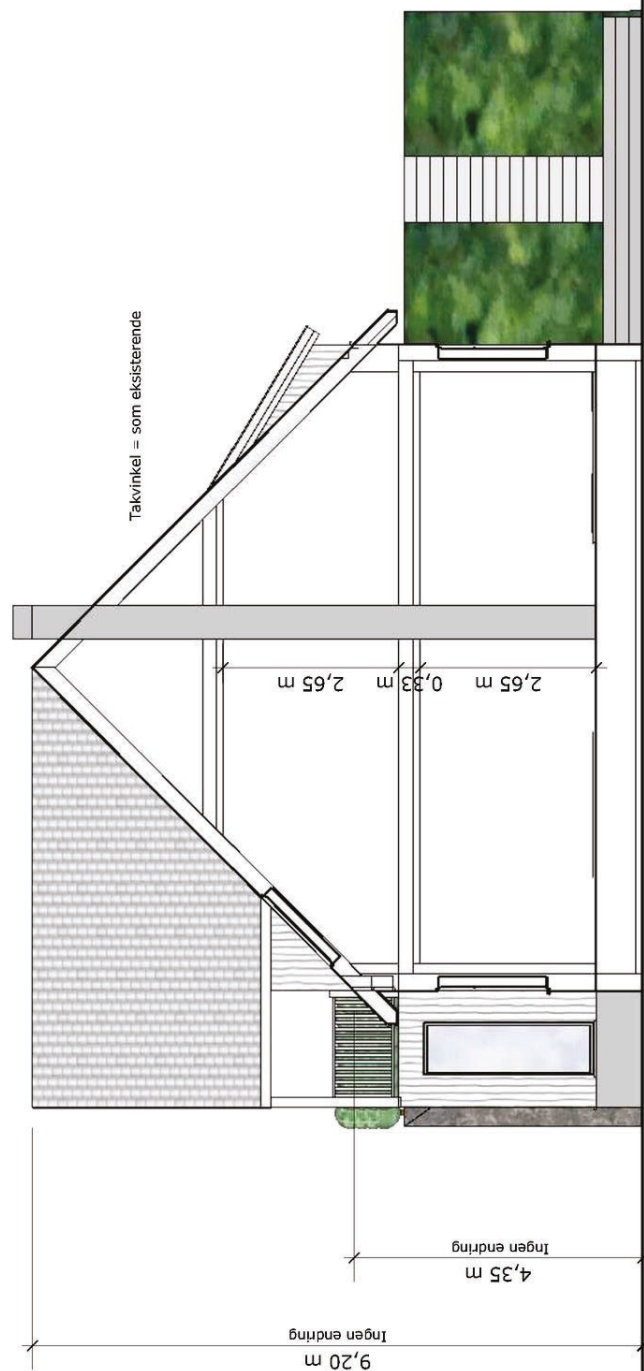
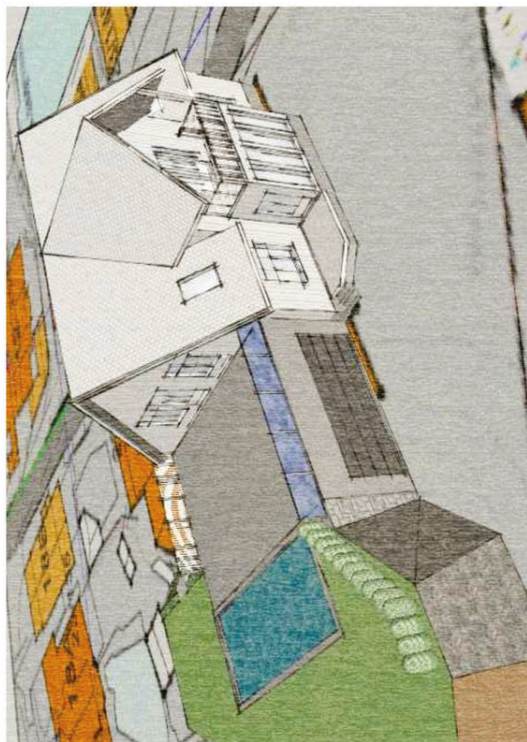
Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

Beskrivelse:
Snitt

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
.JN

Dato:
31.08.2018
"as built"



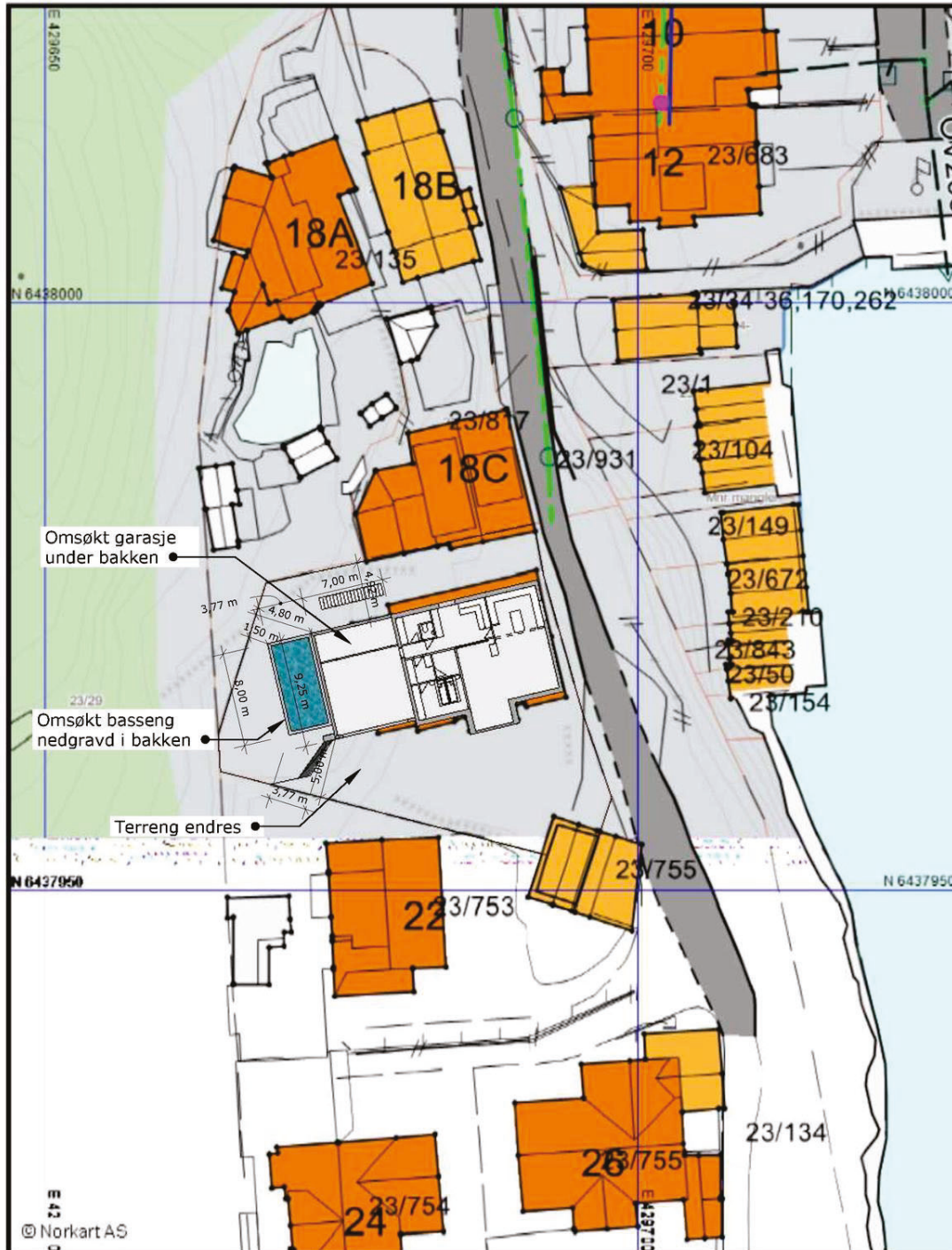


Tingstuveien 20

1:500

16.12.2016

Revidert 31.08.2018 - "as built"



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

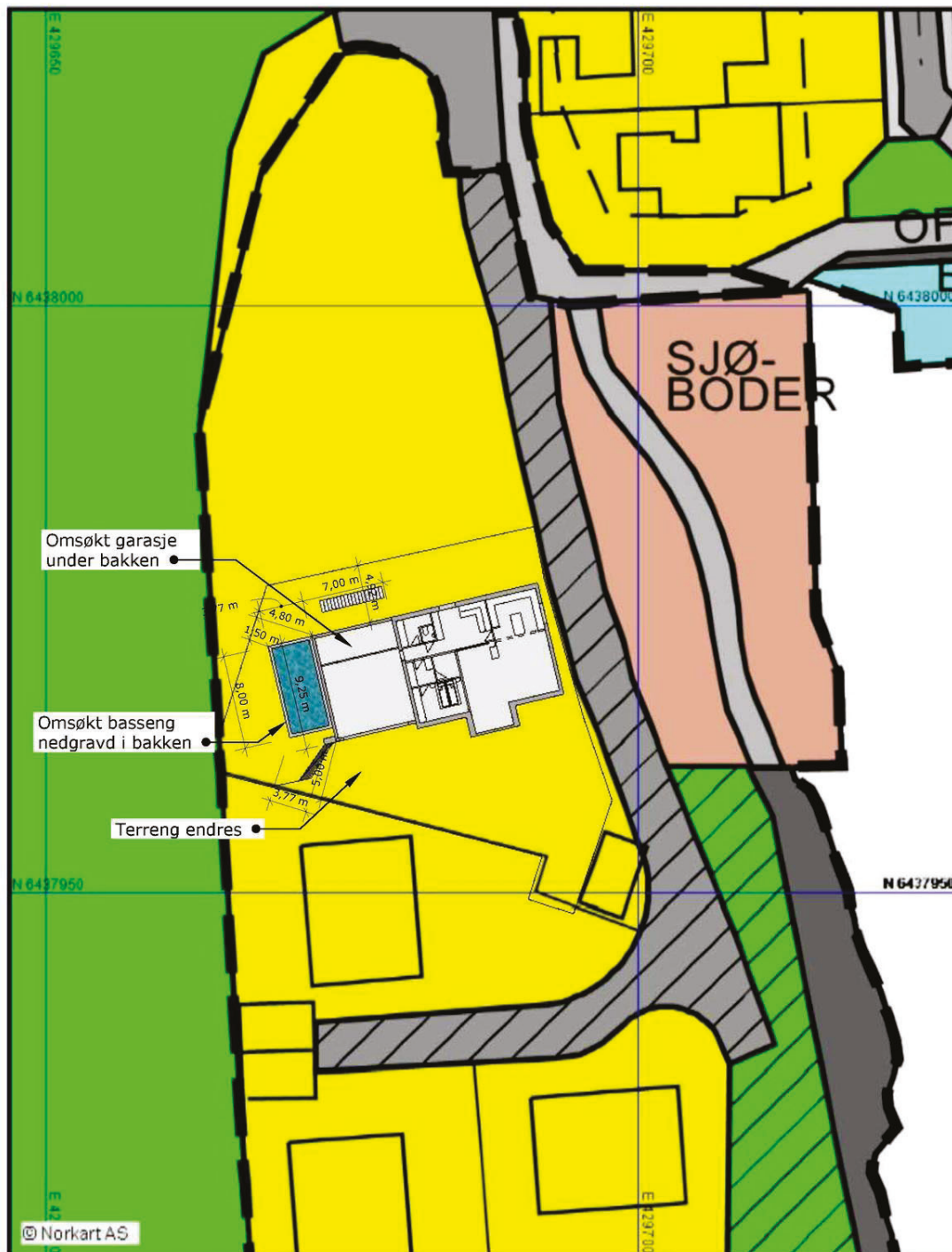


Tingstuveien 20

1:500

16.12.2016

Revidert 31.08.2018 - "as buildt"



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

BE-CON AS
Att. Jarle Nilsen
Nils Fidjelds vei 6
4628 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2016/3190 -36166/2017	Mette Erklev	23/752	25.08.2017

TILLATELSE

Svar på søknad om dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-1, samt tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Saksnr:	Behandlet i:
474/17	Plansjefen

Byggested:	Tingstuveien 20, 4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	23/752
Tiltakshaver:	Anders Tønnesland	Adresse:	Vågsbygdveien 73, 4622 Kristiansand S
Søker:	BE-CON AS	Adresse:	Nils Fidjelds vei 6, 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakets art:	Fasadeendring, garasje, basseng		

Vedtak:

Søknaden omfatter fasadeendring av bolig, garasje og basseng. Oppføring av garasje og basseng er avhengig av dispensasjon for å kunne få byggetillatelse.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen; PBL § 1-8. Søknad mottatt 24.08.2017.

I samme vedtak, og i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4, godkjennes søknaden som omsøkt, mottatt den 22.06.2017 med tilleggsopplysninger mottatt 28.07.2017. Tegninger og situasjonsplan mottatt 22.06.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Ansvarlige foretak er godkjent i henhold til tabell i saksutredningen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har arealenheten fritatt dispensasjonssøknaden for nabovarsling da naboers/gjenboers interesser i hovedsak er knyttet opp til selve tiltaket, og dette er nabovarslet på ordinært vis.

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er mottatt 22.06.2017. Utfyllende opplysninger er mottatt 28.07.2017. Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av søknad om dispensasjon den 24.08.2017.

Søknaden:

Det søkes om endring av fasaden fra mur-fasade til bordkledning. Det er også ønskelig å endre noe på vindusplasseringer. Videre skal det gjøres endringer innvendig, som ikke anses som søknadspiktig.

Garasje søkes oppført som tilbygg til boligen. Videre søkes om basseng. Både garasje og basseng anlegges under bakken, det bygges terrasse på taket av garasjen.

Bruksareal for garasjen er beregnet til 60,9 m². Bebyggd- og bruttoareal beregnes til 65,1 m²

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til boligformål i reguleringsplan for Del av Høllebakken. Reguleringsplanen er egengodkjent 21.05.1987.

Søknad om dispensasjon:

Basseng og garasje er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Fasadeendringer genererer ikke krav om dispensasjon fra PBL § 1-8.

Naturmangfoldloven:

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

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

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

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

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

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkeskonservator har gitt en uttalelse til selve tiltaket, og skriver der at bygningen ikke har kulturminneverdi utover det rent lokale, og anses å være et kommunalt anliggende.

Eiendommen ligger innenfor et område som er regulert til boligformål, og det er oppført flere bygninger mellom omsøkte tiltak og sjøen. Selve dispensasjonssaken anses å angå lokale forhold som Fylkesmannen og Fylkeskommunen normalt ikke uttaler seg til, og er ikke sendt for uttale til disse instanser.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Relevante punkter i søkers begrunnelse for at dispensasjon skal kunne innvilges (begrunnelsen gjengis med kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar):

Arealplaner og plan- og bygningsloven skal sikre en forutsigbar utvikling i områder som er vurdert i en plansammenheng. Dette gjelder både for tiltakshaver, naboer, kommunale, statlige og regionale myndigheter.

Planens formål er byggeområde for bolig, og i dette ligger en forventning om at eiendommen kan benyttes til bolig med naturlig tilhørende fasiliteter

Omsøkt tiltak gjelder fasadeendring samt oppføring av garasje og basseng. Ingen av tiltakene vil endre på forholdet til det bebygde preget eller privatisere ytterligere.

Det er kun garasje og basseng som er avhengig av dispensasjon.

Etter vår vurdering vil en dispensasjon ikke skape presedens ettersom hver sak må sees i sammenheng med det aktuelle området og konkrete forhold i saken. En dispensasjon vil derfor ikke legge føringer for ytterligere utbygginger i området. Hverken naboer, kommunen eller omgivelsene er negativt berørt av tiltaket.

Det vises til kommunens vurdering under.

Det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon som omsøkt ettersom tiltaket oppgraderer boligens fasader og eiendommen tilpasses eiers ønske for bruk.

Fylkeskonservator skriver i sin uttalelse at det ved SEFRAK-registreringen i 1979 ble det notert at blokkene bygningen er bygget av, var støpt av tysk sement, og at steinene ble av dårlig kvalitet da det ble brukt for mye sand i blandingen. Videre at fotografier oversendt fra BE-CON AS, viser at bygningen trenger til mer omfattende vedlikehold.

Plan- og bygningslovens byggeforbud i strandsonen tilsesettes ikke. Konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet ansees som ivaretatt jf lovens krav. Med dette kan vi ikke se at forhold som skal ivaretas gjennom plan- og bygningslovens § 1-8 blir skadelidende.

Det vises til kommunens vurdering under.

Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Selv om dette er et regulert område, vil tiltaket kreve dispensasjon fra PBL § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Dette er basert på at departementet har endret sitt syn i forhold til forståelsen av plan- og bygningsloven § 1-8. I tråd med Sivilombudsmannens, og Stortingets syn, legger departementet til grunn at PBL § 1-8 gjelder i eldre reguleringsplaner som ikke har angitt byggegrense.

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Kommunen kan ikke se det bebygde preget sett fra sjøen vil endres i vesentlig grad, eller at forholdet til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon, da eiendommen allerede er bebygd i dag. Det privatiserte preget endres ikke, og eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Tiltaket vil etter administrasjonens mening ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og vi kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag.

Det vektlegges at tiltaket utføres på allerede bebygd eiendom, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering. Eiendommen ligger ikke helt i strandkanten, det er både vei og bebyggelse på andre eiendommer mellom de omsøkte tiltakene og sjøen. Garasjen blir kun

synlig fra sjøen i mindre grad da den legges under terrenget. Bassenget blir ikke synlig fra sjøen. Vi kan ikke se at tiltakene vil påvirke landskapsinteressene, og dermed medføre en ulempe i forhold til en dispensasjon. Dette må også ses i sammenheng med at området er regulert til bolig, men det er altså ikke satt byggegrenser mot sjøen i reguleringsplanen.

Ulempen med at det gis dispensasjon fra gjeldende planer, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor planområdet, men også i resten av kommunen. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Så lenge området er regulert til bolig, legger det en forventning om at det skal kunne oppføres naturlig tilhørende anlegg. Dette vil kunne gjøre seg gjeldende i flere tilsvarende saker, men kommunen kan ikke se at en slik presedens vil være av betydelig negativ betydning.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. På denne eiendommen er det ikke mulig å plassere tiltak uten dispensasjon, da hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Kommunen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd, første og andre punktum, foreligger.

Byggetomten:

Ingeniørvesenet har godkjent søknad om arbeid på vann- og avløpsanlegg. Det vil bli stilt krav i forhold til tømning av basseng.

Estetiske krav:

Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Ansvarlige foretak:

L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Anders Tønnesland	PRO /UTF	1	P	Fasadeendring og innvendige arbeider. Mur- og betongarb, våtrom, fliser, garasje og basseng

Tilsyn:

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

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

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

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:

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

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

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

Ferdigstillelse:

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

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

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

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

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

Klageadgang:

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

Bortfall av tillatelse:

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr. 16.169,-
Regning blir sendt separat.

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

Med hilsen

Glenn Austegard
enhetsleder

Mette Erklev
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Vedlegg

- 1 Situasjonskart
- 2 E-Tegninger

Kopi til:

Anders Tønnesland Vågsbygdveien 73 4622 Kristiansand S



Søgne kommune v/byggesak
postmottak@sogne.kommune.no
Postboks 1051
4682 Søgne

Deres ref:

Vår ref: Tingstuveien 20, 23/752

Dato: 24.08.2017

Søknad om dispensasjon i forbindelse med fasadeendring av bolig, oppføring av tilbygg (garasje) og oppføring av basseng i Tingstuveien 20, G.nr.1, B.nr.497.

På vegne av tiltakshaver, Anders Tønnesland, søkes det med dette om dispensasjon fra gjeldende plan- og bygningslov.

Omsøkt tiltak gjelder fasadeendring av bolig, oppføring av garasje som tilbygg og oppføring av basseng som vist på vedlagt situasjonskart og tegninger.

Omsøkt eiendom er regulert og kommer inn under plan for "Del av Høllebakken" med byggeområde – boliger, sjøboder som formål. Gjeldende plan angir ikke byggegrense. Ettersom planen ikke angir byggegrense gjelder plan- og bygningslovens §1-8 som gir byggeforbud i 100 metersbeltet i strandsonen. Omsøkt tiltak er ca 17,5 meter fra vannkanten mot vest og er derfor i strid med nevnte bestemmelse. Det søkes med dette dispensasjon fra plan- og bygningsplanens §1-8.

Etter en totalvurdering mener vi at det foreligger hjemmel for dispensasjon som omsøkt jf plan- og bygningslovens §19-2. Hovedbegrunnelsen for dette er som følger:

- Arealplaner og plan- og bygningsloven skal sikre en forutsigbar utvikling i områder som er vurdert i en plansammenheng. Dette gjelder både for tiltakshaver, naboer, kommunale, statlige og regionale myndigheter.

- Omsøkt tiltak gjelder fasadeendring samt oppføring av garasje og basseng. Ingen av tiltakene vil endre på forholdet til det bebygde preget eller privatisere ytterligere. I tillegg oppføres tiltakene i et område som er avsatt til byggeområde. Det må derfor forventes noe aktivitet i dette området. Med dette kan vi ikke se at forhold som skal ivaretas gjennom plan- og bygningslovens §18-1 blir skadelidende.

- Etter vår vurdering vil en dispensasjon ikke skape presedens ettersom hver sak må sees i sammenheng med det aktuelle området og konkrete forhold i saken. En dispensasjon vil derfor ikke legge føringer for ytterligere utbygginger i området. Hverken naboer, kommunen eller omgivelsene er negativt berørt av tiltaket. Det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon som omsøkt ettersom tiltaket oppgraderer boligens fasader og eiendommen tilpasses eiers ønske for bruk. Tiltakene er tilpasset området på en god måte. Plan- og bygningslovens byggeforbud i strandsonen tilsidesettes ikke. Konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet ansees som ivaretatt jf lovens krav.

Med vennlig hilsen


Jarle Nilsen
Daglig leder

Fra: Jarle Nilsen[post@be-con.no]
Dato: 28.07.2017 11:18:09
Til: Postmottak
Kopi: a-toenn2@online.no
Tittel: Tingstuveien 20 - Utfyllende opplysninger

Hei!

Det vises til kommunens sak: 2016/3190

Vedlagt følger utfyllende opplysninger til vår søknad i ett trinn for fasadeendring av bolig, oppføring av garasje som tilbygg og oppføring av basseng

Vi viser til vårt vedleggsbrev (vedlegg 01) for ytterligere redegjørelse.

Mvh

Jarle Nilsen
Mob: 908 45 730
BE-Con AS



Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

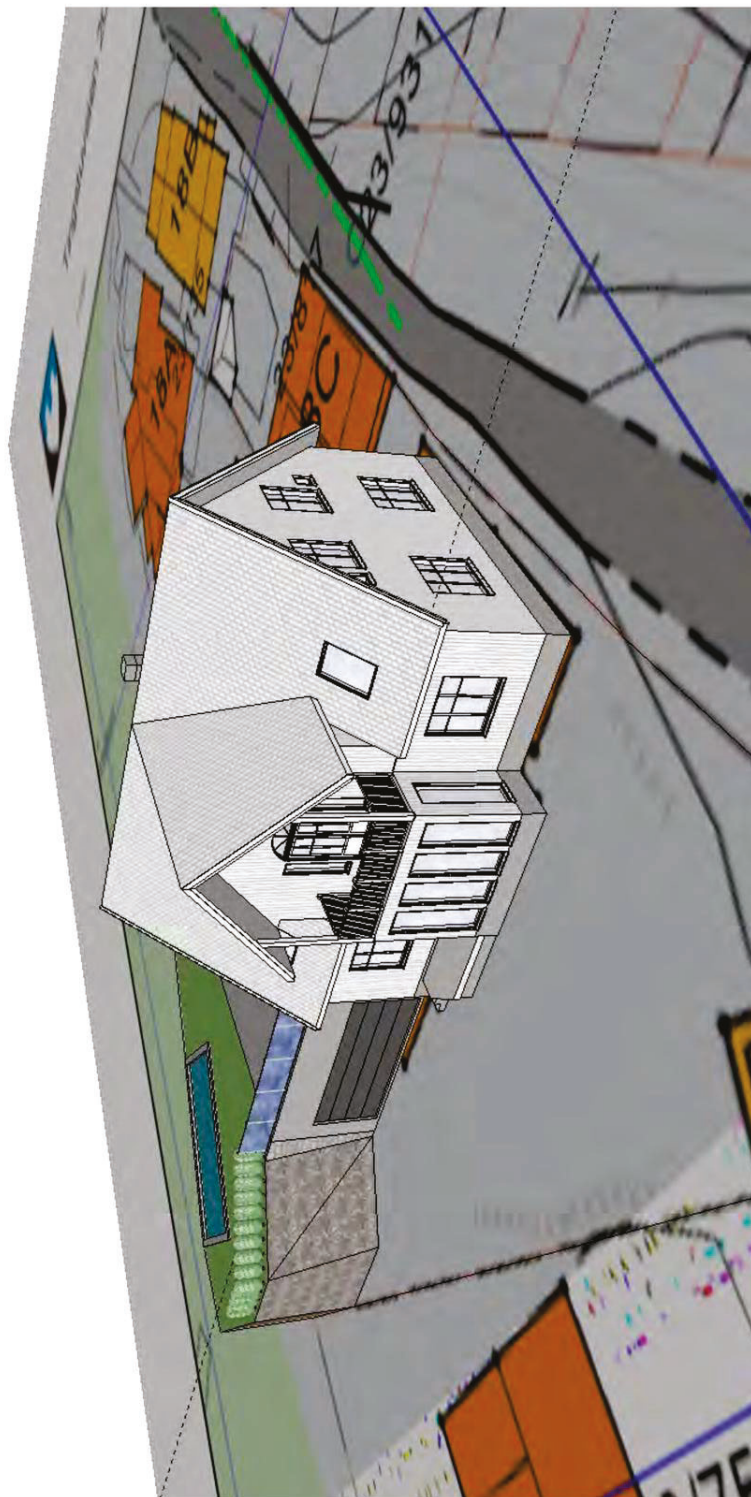
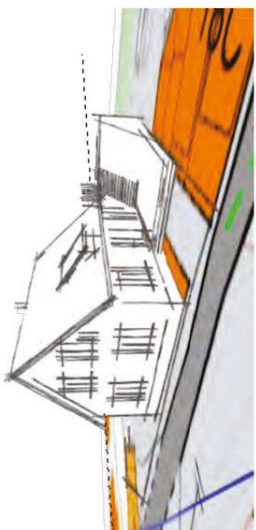
Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

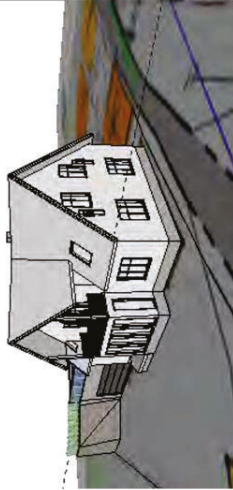
Beskrivelse:
Perspektiv

Målestokk:
(A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
30.05.2017

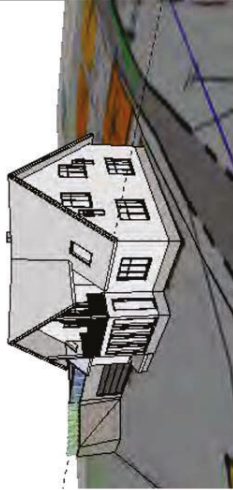
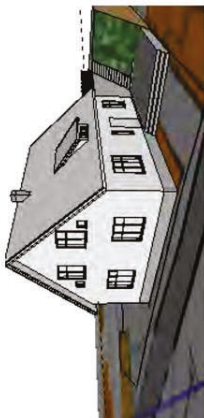




BE CON
BYGG - EGENOM - CONSULT

Dato:
30.05.2017





Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

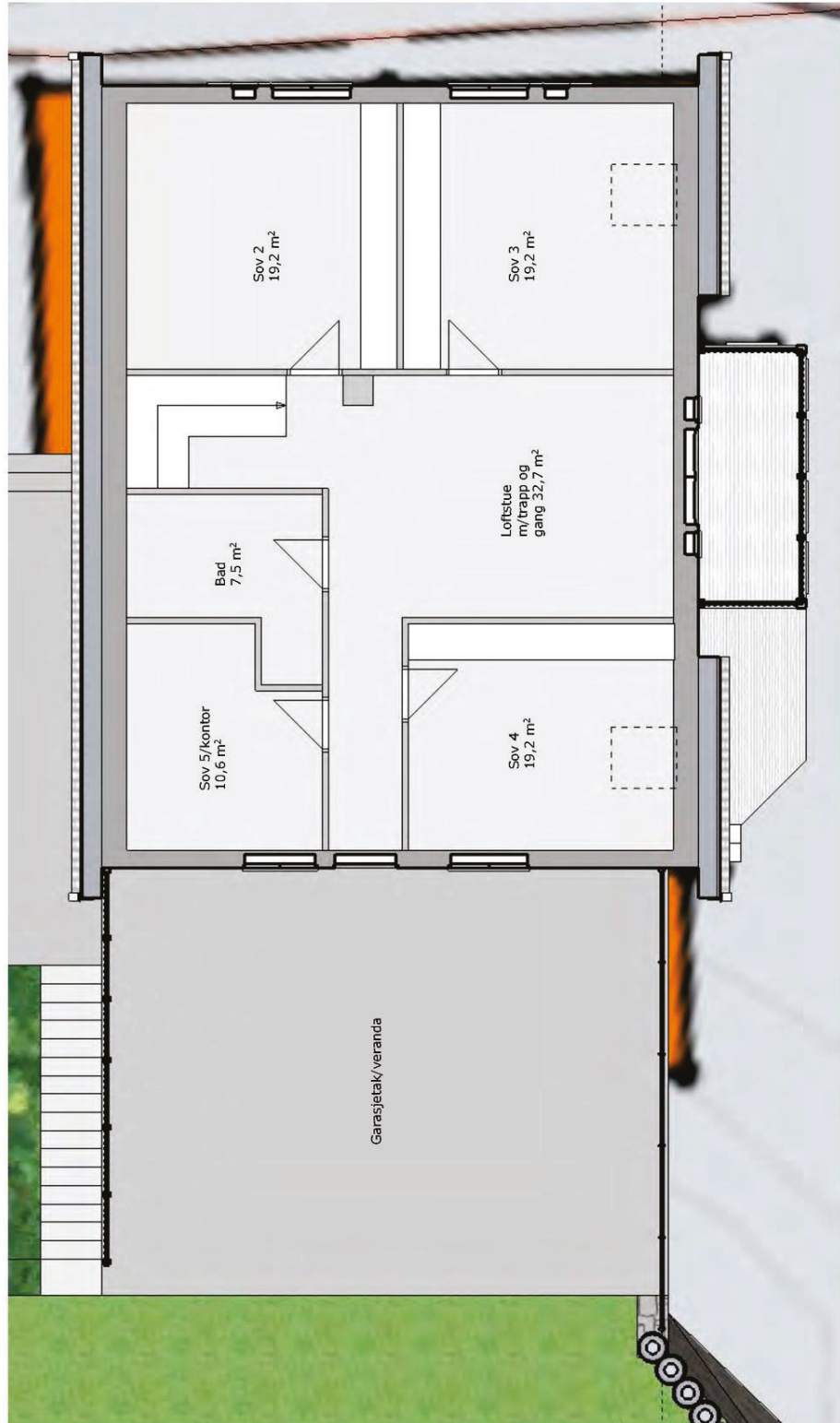
Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

Beskrivelse:
Plan 2.etg

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
30.05.2017



Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

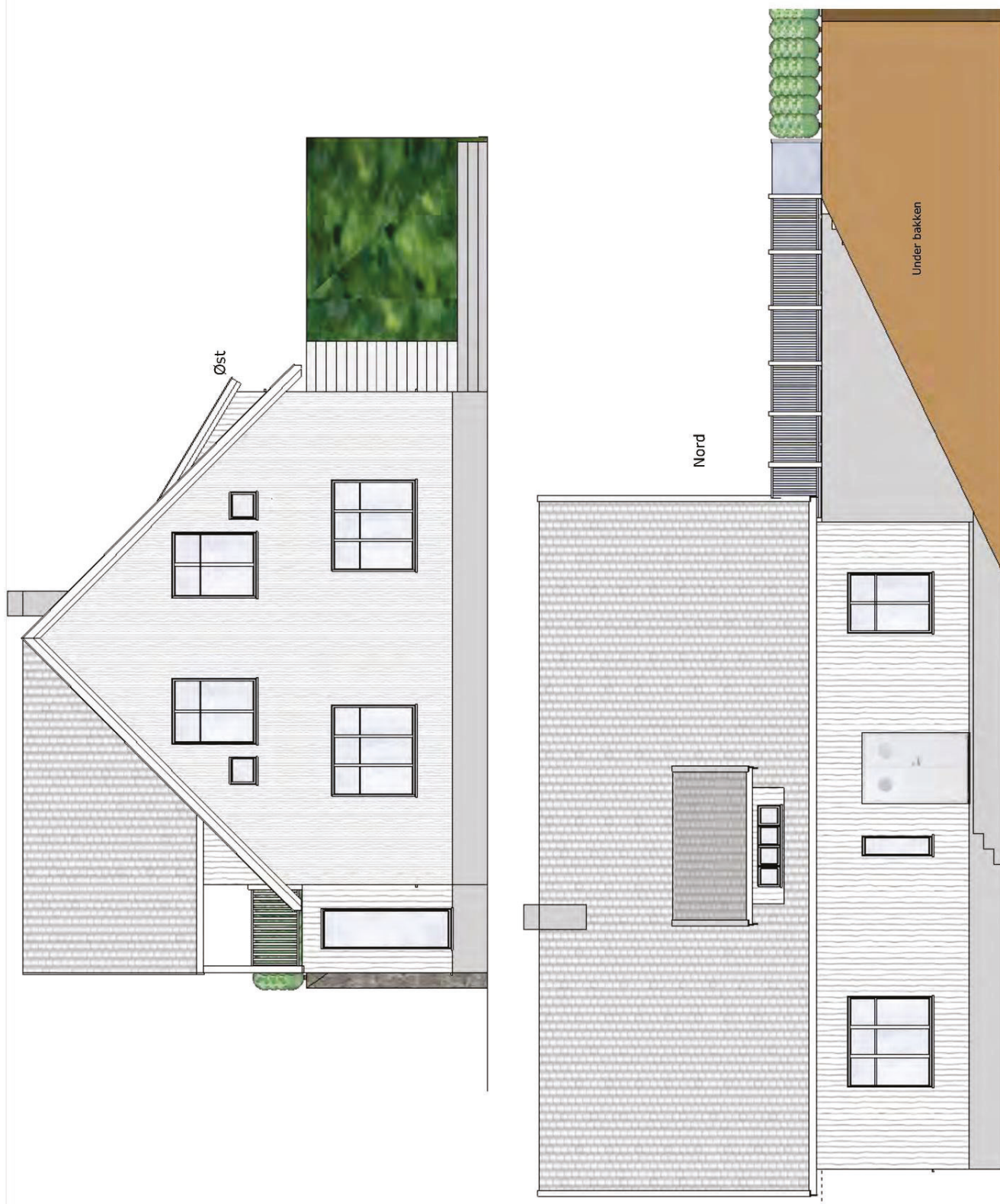
Beskrivelse:
Fasader

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
30.05.2017





Prosjekt:
Ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

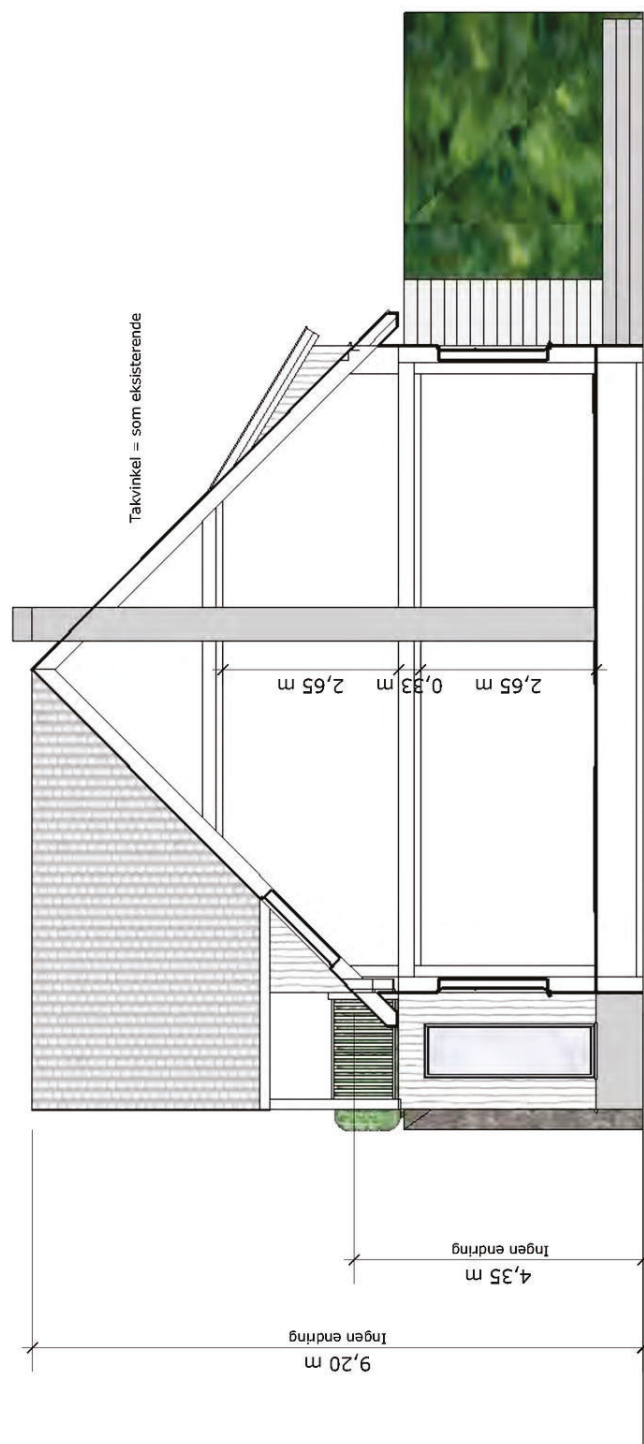
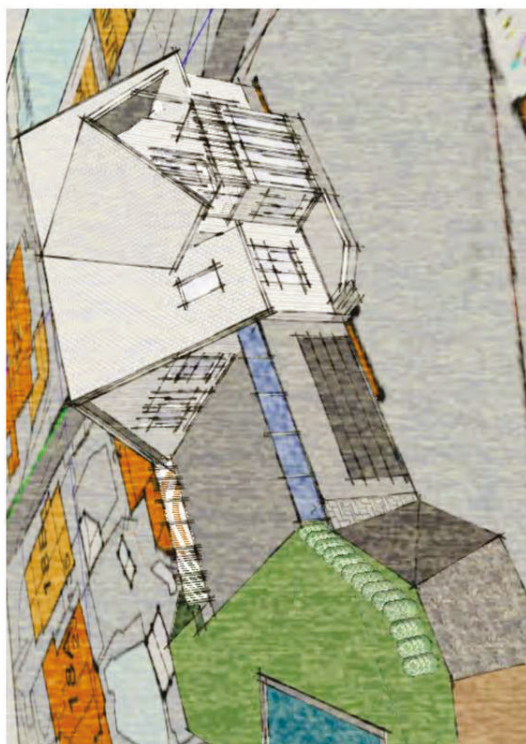
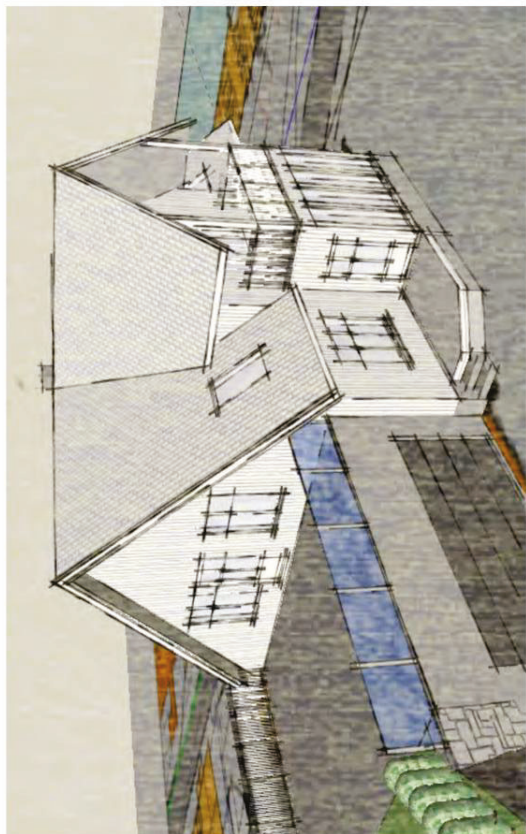
Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

Beskrivelse:
Snitt

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
30.05.2017





Prosjekt:
Basseng i forbindelse med
ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4040 Søgne

Tiltakshaver:
Anders Tønnesland

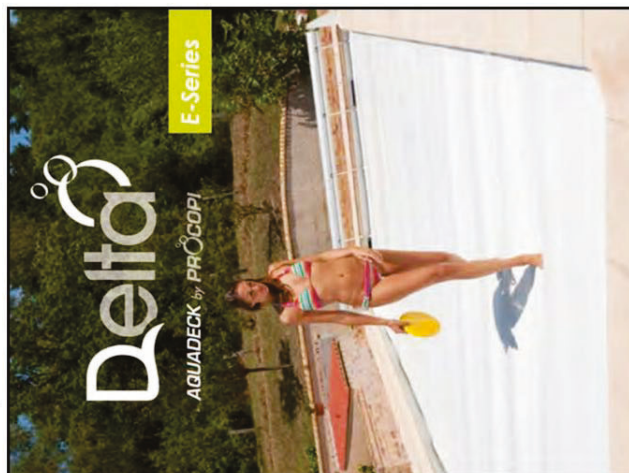
Beskrivelse:
Perspektiv

Målestokk:
(A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
19.06.2017

Bassenget sikres med godkjent
flytende overdekning:



Prosjekt:
Basseng i forbindelse med
ombygging av bolig på
Tingstuveien 20
4640 Søgne

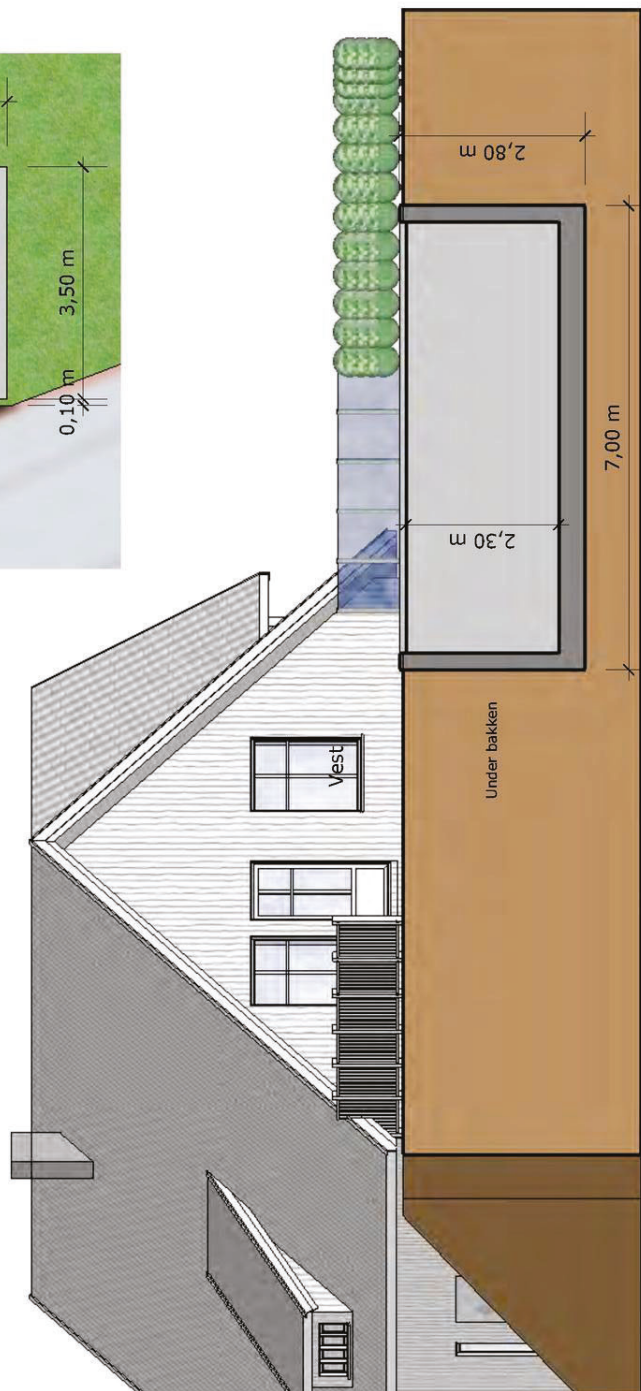
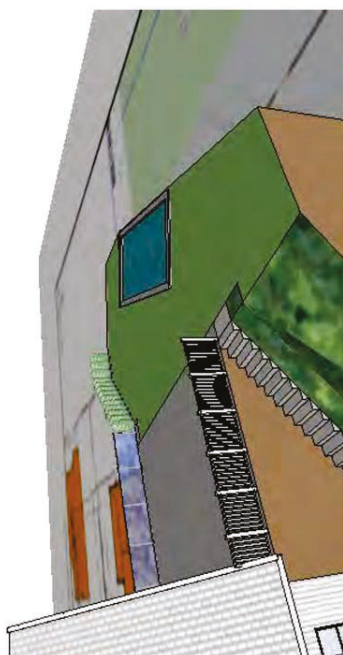
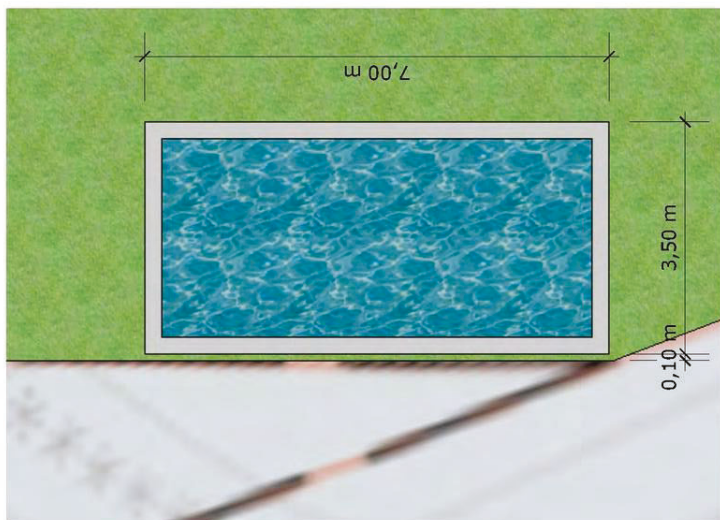
Tilakshaver:
Anders Tønnesland

Beskrivelse:
Snitt og plan

Målestokk:
1:100 (A4)

Tegnet av:
JN

Dato:
19.06.2017





Søgne kommune v/byggesak
postmottak@sogne.kommune.no
Postboks 1051
4682 Søgne

Deres ref:

Vår ref: Tingstuveien 20, 23/752

Dato: 22.06.2017

Følggebrev i forbindelse med søknad om tillatelse i ett-trinn for fasadeendring av bolig, oppføring av tilbygg (garasje) og oppføring av basseng i Tingstuveien 20, G.nr.1, B.nr.497.

BE-Con AS er engasjert av tiltakshaver, Anders Tønnesland, for utarbeidelse av søknad om tillatelse til fasadeendring av bolig, oppføring av garasje som tilbygg og oppføring av basseng på nevnte adresse.

Tiltaket

Det søkes tillatelse i ett-trinn for oppføring av tiltakene som vist på vedlagte situasjonskart og tegninger.

Vi har vurdert tiltaket som berører eksisterende bolig til å komme inn under fasadeendring. Boligen er i relativt dårlig forfatning så tiltakshaver ønsker å endre fasaden fra murfasade til kledning ved å fore den ut og kle den med kledning. Det er også ønskelig å endre noe på vindusplasseringer. Vi er kjent med at nabo i nr. 18 C ha gjort dette for noen år siden med sin bolig. Videre ønsker tiltakshaver å endre på rominndelingen inne i boligen og flytte trappen ettersom den er veldig lav i toppen, men dette ansees som en oppussing/endring som i utgangspunktet ikke er søknadspliktig. Vi har likevel valgt å oppdatere plantegningene og ta dette med slik at dette i fremtiden samsvarer med virkeligheten. Videre ønsker tiltakshaver å bygge en garasje under bakken med terrasse oppå mot vest. Denne anser vi som tilbygg til boligen. Det etableres dør fra boligen til garasjen med sluse. Det søkes også om oppføring av basseng under bakken.

Reguleringsmessige forhold

Omsøkt eiendom kommer inn under reguleringsplan for "Del av Høllebakken" med byggeområde – boliger, sjøboder som formål. Vi vurderer tiltakene å være i henhold til planens bestemmelser.

Det opplyses om at det har vært kontakt med kommunen og Vest-Agder Fylkeskommune om bygningens registrering i SEFRAC. Fylkeskommunen har i sin uttalelse (vedlagt) uttalt at deres interesser ikke berøres ved endringer av bygningen.

Forhåndskonferanse

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

Nabovarsel og kommentar til protest

Tiltaket er nabovarslet i henhold til vedlag gjenpart og kvitteringsdel. Det er ikke innkommet kommentarer eller protester til tiltaket/tiltakene.

Plassering i plan og høyde

Det blir ingen endringer av tiltakets høydeplassering. Garasjen tilpasses eksisterende bolig som vist på tegningene. Avstanden til eiendomsgrensene er godt over 4,0 m. Avstand til naboens bolig mot nord er 4,9m. Garasjen oppføres i mur, så brannkravet vil uansett være oppfylt i omsøkt garasje.

Takform, møne- og gesimshøyder

I utgangspunktet blir det ikke endringer på taket, bortsett fra at "oppstikkene/parapetene" fjernes og taket på kvisten bygges ut slik at det blir halvtak på terrassen.

Tilgjengelig adkomst

Ingen endring.

Utnyttelsesgrad

Ingen endring.

Tilkopling av vann- og kloakk - slukkevann

Ingen endring

Veirett og avkjørsel

Ingen endring.

Utomhusplan og håndtering av overvann

Overvann vil bli håndtert på egen eiendom.

Tiltaksklasse, risikoklasse og brannklasse

Tiltaket er vurdert til tiltaksklasse 1, risikoklasse 4 og brannklasse 1.

Krav til bodplass

Krav til 5m² sportsbod er ivare tatt i garasjen. Krav til 3m² bod er ivare tatt i boligen.

Ansvarsfordeling og krav om uavhengig kontroll

Ansvarsfordelingen vil bli belagt ihht vedlagt gjennomføringsplan.

Det er krav om uavhengig kontroll for våtrom ihht SAK10 §14.2 pkt 1. Kontrollen vil bli utført i henhold til vedlagt gjennomføringsplan.

Hensynssoner/fareområder/utfordrende grunnforhold

Vi kan ikke se at tiltaket berøres av noen hensynssoner.

Støy

Vi kan ikke se at tiltaket oppføres i nærheten av støykilde som skulle tilsi at det må gjøres tiltak for å ivareta dette.

Avstand til offentlig vei

Ingen endring.

Høyspentlinjer/vann- og avløpsledninger.

Vi kan ikke se at tiltaket oppføres i nærheten av høyspentlinjer eller vann- og avløpsledninger.

Avfall

Vi har vurdert tiltaket til ikke å utløse krav til avfallsplan jf TEK 10 §9-6.

Rekkefølgebestemmelser

Vi kan ikke se at tiltaket kommer inn under noen rekkefølgebestemmelser.

Båndlegging/kulturminner

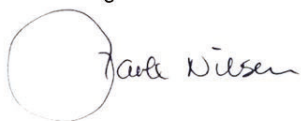
Vi kan ikke se at tiltaket kommer inn under båndlegging eller kulturminner.

Naturmangfoldloven

Vi kan ikke se at det er registrert forhold på omsøkt eiendom som er i strid med naturmangfoldloven. Området er i tillegg regulert i relativt nylig tid uten at det er nedfelt noe naturmangfold i gjeldende reguleringsplan.

På vegne av tiltakshaver ber vi om at søknaden behandles så raskt som mulig. Skulle søknaden ha uklarheter ber vi om å bli kontaktet snarest for komplettering.

Med vennlig hilsen



Jarle Nilsen
for BE-Con AS

Søknadens innhold

01 - Søknadsskjema.
C - Nabovarsling - gjenpart og kvitteringsdel.
D - Situasjonsplan.
E - Tegninger
F - Følggebrev (dette brev).
G1 - Gjennomføringsplan 01
G2 - Ansvarserklæringer.
I – Uttalelse fra Fylkeskommunen.

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

☐ Rammetillatelse

☒ Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker
foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr. 23	Bnr. 752	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Søgne kommune
	Adresse Tingstuveien 20				Postnr. 4640	Poststed SØGNE	
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet:						Bygn.typekode (jf. s. 2) 111
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☒ Nytt bygg *)		☐ Parkeringsplass *)		☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☐ Fasade		
			☐ Konstruksjon		☐ Reparasjon		☐ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk		☐ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		☐ Hele bygg *)		☐ Deler av bygg *)		☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**)		☐ Nyanlegg *)		☐ Endring		☐ Reparasjon
	Endring av bruks-enhet i bolig		☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		☐ Innhegning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)				**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.			

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 3	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 2	☐
Tegninger	E	1 – 8	☐
Redegjørelser/kart	F	1 – 3	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 7	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 – 2	☐
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak BE-Con AS	Org.nr. 998 468 116	Navn Anders Tønnesland	
Adresse Nils Fidjeldsvei 6		Adresse Vågsbygdveien 73	
Postnr. 4628	Poststed KRISTIANSAND S	Postnr. 4622	Poststed KRISTIANSAND S
Kontaktperson Jarle Nilsen	Telefon 908 45 730	Mobiltelefon 908 45 730	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post post@BE-Con.no	E-post a-toenn2@online.no		Telefon (dagtid) 907 47 507
Dato 22.06.2017	Underskrift 		Dato 22.06.2017
Gjentas med blokkbokstaver JARLE NILSEN		Gjentas med blokkbokstaver ANDERS TØNNESLAND	



KRISTIANSSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tingstuveien 20

Dato: 24.04.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



19870521-1
Del av Høllebakken (70)

OMREGULERING FOR DEL AV HØLLEBAKKEN (ØSTRE DEL). PLAN DAT. 27.01.1987.

Reguleringsbestemmelser:

§ 1. Det regulerte området er avvarsat på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensing skal arealene anvendes som vist på planen.

§ 2. I planen reguleres til følgende formål:

Byggeområde (boliger, sjøboder)
Trafikkområde (gangvei og havneområde)
Fellesvei og fellesareal.

Byggeområde. (boliger, sjøboder).

§ 3. Boliger.

Ny bebyggelse på Høllebakken kan tillates oppført i 1 ; etg, eventuelt med underetasje hvis terrenget ligger til rette for dette.

Ny bebyggelse skal tilpasses bestående bebyggelse i farger, form og materialvalg.

For hver bolig skal avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass.

Garasjer/biloppstillingsplasser kan utføres i fellesanlegg.

§ 4. Sjøboder.

Det tillates oppført sjøboder i en etasje med sadeltak.

Takvinkel skal være min 40°. Nye sjøboder skal tilpasses bestående m.h.t. form, farge og materialvalg.

I området C tillates båtfester.

Trafikkområde.

§ 5. Gangvei.

Gangvei til havneområde anlegges som vist på planen.

§ 6. Havneområde.

I området tillates ikke bebyggelse.

I området D tillates båtfester.

Båter tillates bare anlagt langs land.

§ 7. Fellesvei/fellesareal.

Fellesvei forbi eiendommen 23/135 er felles for eiendommene 23/135 tilhørende E. Bille, 23/374 og 134 begge tilhørende Henry og Signe Kristensen samt 3 boliger på sistnevnte parseller.

Fellesvei/fellesareal fra Billes eiendom og fram til sjøen er felles for eiendommen 23/374 og 23/134 samt 3 nye boliger på disse parseller.

19870521-1
Del av Høllebakken (70)

- 2 -

På fellesareal på Høllebakken tillates oppført 2 sjøboder med max. størrelse 40 m² pr. enhet og i en etasje med sadeltak. Takvinkel skal være min. 40°. Nye sjøboder skal tilpasses bestående m.h.t. form, farge og materialvalg.

Fellesbestemmelser.

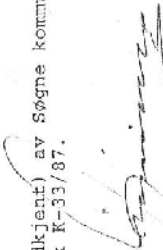
§ 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelserne i bygningsloven og bygningsvedtektene for Søgne kommune.

§ 9. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelserne.

§ 10. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelserne innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Søgne kommune.

SØGNE, den 27.01.1987.
Rettet B.R. 17.03.1987.

Vedtatt (egengodkjent) av Søgne kommunestyret den 21. mai 1987 sak K-33/87.


Bj. Nesheim
Ordfører

TEGNFORKLARING:

BL. 25. REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER U
	BOLIGER U
	FÖRETAGNINGER KONTOR M.V.
	INDUSTRI
	ÖFFENTLIGA BÄNINNINGER
	RECREATIONELLE FORMER
	SJÖBODER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK
---	----------

3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJÖREVEG
	GÅNG- OCH CYKELVEG
	HAVNEOMRÅDE

4. FRIMOMRÅDER

	PARK, TURVEG O.S.B.
---	---------------------

5. FAREOMRÅDER

	
---	--

	HÖGSPENTLINJE
---	---------------

6. SPECIALOMRÅDER

7. FELLESONMRÅDE

	FELLES AVKJÖRSEL / PARKERINGSPLASS
	FELLES BRUKSAREAL
	

STREKSYMBOLER M.V.

	PLANENS BEGRÄNSNING
	GRÄNSSE FÖR REGULERINGSFÖRMÅL

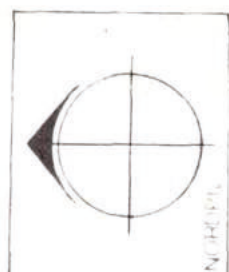
	BYGGEGRÄNSSE
	UTNÄMNGRÄNSSE
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG

	OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
---	--------------------------

	OMRISS AV EXISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
---	--

	VANN
---	------

An :	BYGGEOMRÅDETS NETTOAREAL
Ab :	BYGGEOMRÅDETS BRUTTOAREAL
U :	BYGGEOMRÅDETS UTNYTTINGSGRAD



MASTSTYCKE





Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 24.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 752

Adresse: Tingstuveien 20, 4640 SØGNE

Referanse: 1411250227

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
-----	--------------------------------------

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 24.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 423 Bruksnr.: 752

Adresse: Tingstuveien 20, 4640 SØGNE

Referanse: 1411250227

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 24.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 423 **Bruksnr.:** 752

Adresse: Tingstuveien 20, 4640 SØGNE

Referanse: 1411250227

Kommentar

Foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

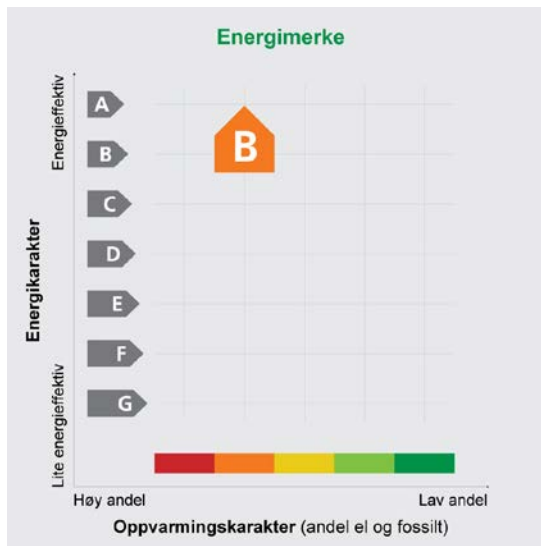
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Adresse	Tingstuveien 20
Postnr	4640
Sted	SØGNE
Leilighetsnr.	
Gnr.	23
Bnr.	752
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	140583235
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-865886
Dato	21.03.2018



Eier	Privat
Innmeldt av	Roy Grimestad

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

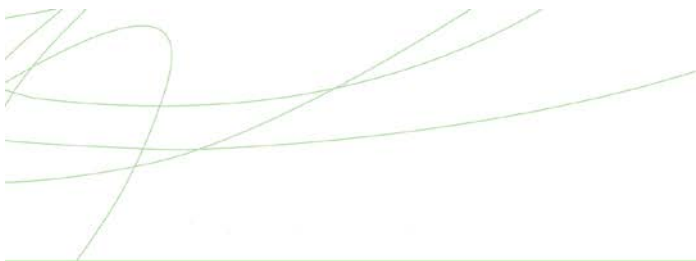
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

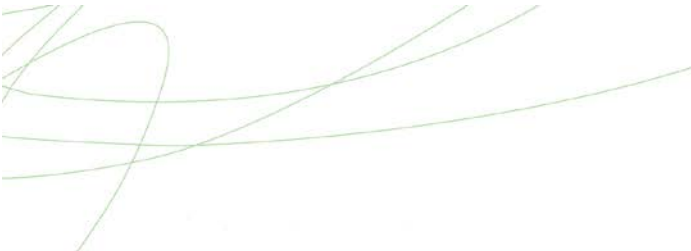
Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1911
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske varmekabler Varmepumpe som avgir punktvarme Lukket peis

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tingstuveien 20

Postnr/Sted: 4640 SØGNE

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 21.03.2018 09:38:12

Energimerkenummer: A2018-865886

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Roy Grimestad

Gnr: 23

Bnr: 752

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 140583235

Generell informasjon

Denne energiattesten viser hvilket energibruk boligen har fått etter at tiltak er utført.

Nabolagsprofil

Tingstuveien 20 - Nabolaget Høllen - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høllen brygge Linje 40, N40	3 min 0.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	15 min 10.5 km
Kristiansand Kjevik	34 min

Skoler

Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	20 min 1.8 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	6 min 2.5 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	6 min 2.5 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	6 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Åros feriesenter	23 min
------------------	--------

«Fredelig og stille kyststrøk. Med mange muligheter! Strand meter fra nabolaget.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

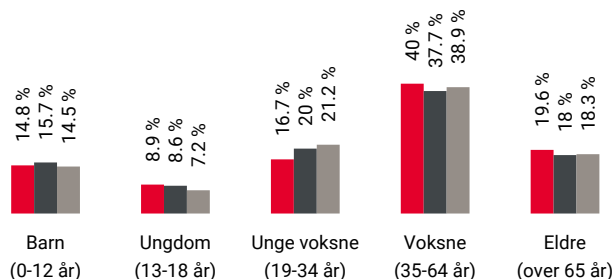
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høllen	1 133	477
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 83 barn	15 min 1.3 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	16 min 1.4 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 2.1 km

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Tangvall	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

	Giskedalen balløkke	14 min	
	Ballspill	1.1 km	
	Nygård skole	19 min	
	Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.6 km	
	PDL Center Søgne	22 min	
	Family Sports Club Søgne	5 min	

Boligmasse



80% enebolig
4% rekkehus
1% blokk
15% annet

«Nærhet til båt, sjø og hav, samt fredelig nabolag og passe avstand til tettsted og by gjør dette til et av de beste stedene å bo i Norge. Samt milde vintre.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brennåsen senter

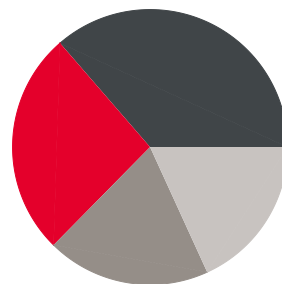
11 min



Apotek 1 Søgne

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Høllen
Søgne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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 SPØPELKASSER 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/avgrensingskabel 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 kontraktssignering 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 ikraftttredelse 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: Tingstuveien 20
4640 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre