

# aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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



Eiendomsmegler / Partner

## Ole Jakob Seglem

**Mobil** 988 06 655

**E-post** ole.jakob.seglem@aktiv.no

# Fine og romslige butikk/ lager/kontor-lokale med sentral og fin beliggenhet!

Vi har gleden av å tilby Linnegrøvan 28 - et fint og romslig lokale som kan brukes som butikk, lager, kontor eller en kombinasjon av alle sammen. Her har du en sentrumsnær beliggenhet i et industriområde som er godt etablert for næringsvirksomhet og huser flere aktører innen handel, service og kontor, noe som bidrar til et aktivt og profesjonelt næringsmiljø.

Lokalet befinner seg i 2.etasje av bygget og har god eksponering mot gateplan. Fordelt på 230kvm fremstår lokalet som vedlholdt. Her er det mange kontorer, spiserom, bad/dusjfasiliteter, møterom, showroom, spiserom og kjøkken. Det er også god oppbevaringsplass i diverse boder.

Felles parkering utenfor til flere biler.

## Nøkkelinformasjon

|                        |                                                           |                     |                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 3 900 000,-                                            | <b>Tomtstr.:</b>    | 2123 m <sup>2</sup> |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 98 890,-                                               | <b>Gnr./bnr.</b>    | Gnr. 418, bnr. 318  |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 3 998 890,-                                            | <b>Snr.</b>         | 2                   |
| <b>Selger:</b>         | Hjm Holding AS<br>Vidar Reger<br>Holding AS<br>Pål Try AS | <b>Oppdragsnr.:</b> | 1411250553          |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Forretning/butikk                                         |                     |                     |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                                                      |                     |                     |
| <b>Byggeår:</b>        | 1988                                                      |                     |                     |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 230kvm                                                    |                     |                     |

# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 23 |
| Nabolagsprofil .....    | 73 |
| Budskjema .....         | 80 |



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Bruttoareal BTA

2. etasje: 230 kvm

Bruksareal BRA-I

2. etasje: 230 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2123 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt fordelt på 2 seksjoner.

### Beliggenhet

Eiendommen har en strategisk og lett tilgjengelig beliggenhet i Linnegrøvan Industriområde like ved Tangvall sentrum i Søgne. Området er etablert for næringsvirksomhet og huser flere aktører innen handel, service og kontor, noe som bidrar til et aktivt og profesjonelt næringsmiljø.

Beliggenheten gir enkel adkomst fra hovedfartsårer, med kort vei til E39 som sikrer gode forbindelser mot både Kristiansand og øvrige deler av regionen. Dette gjør lokalet godt egnet for virksomheter med behov for effektiv logistikk, kunde-tilgjengelighet og enkel pendling for ansatte.

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter i like utenfor, noe som er en klar fordel for både ansatte og besøkende. Området er oversiktlig og lett å finne frem til, og beliggenheten egner seg godt for virksomheter som ønsker kombinasjonen av kontor- og kundevendt aktivitet, som butikk, show-room eller tjenesteytende virksomhet.

### Adkomst

Avkomst via Hølleveien inn til Linnegrøvan.

### Bygningssakkyndig

Takstmann Roy A Andersen AS



## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygget er oppført ca. 1988 og er oppført i trekledning og stålplater. Stålplater og papp på taket. Takutstikk ut fra 2.etasje i front mot gate er tekket med takstein. Trapp i tre opp til veranda som er på langsiden og i gavlen mot baksiden. Trevinduer fra byggetiden og PWC vinduer/terrassedør er byttet ca. 2017.

## **Innhold**

Fint lokale med følgende innhold:

2.etasje: Flere kontorer, ganger, spisestue, møterom, bad/wc, kjøkken og bodrom.

## **Standard**

Se rapport utarbeidet at takstmann for mer informasjon.

## **Parkering**

Felles parkeringsplasser utenfor som deles med seksjon nr. 1

## **Diverse**

Eiendommen overleveres slik den fremstår på visning, for ytterligere utrydding/utvask må dette avtales før budaksept.

Selger gir ingen garantier i forhold til teknisk tilstand, lovlighetskrav eller brannvernkrav. Foreligger ingen brannvernrapport for eiendommen. Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav. Kjøpers risiko og ansvar.

Eiendommens grunnforhold er ikke kontrollert eller analysert. Selger gir ingen garantier knyttet til forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Ventilasjonsanlegg med avtrekk og tilluft er byttet og nytt i september 2025.

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 900 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 706

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 418, bruksnummer 318, seksjonsnummer 2 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:

4204/418/318/2:

23.01.1976 - Dokumentnr: 681 - Best. om vann/kloakkledn.

Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:418 Bnr:318

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1981 - Dokumentnr: 7472 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:418 Bnr:318  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1996 - Dokumentnr: 14568 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:418 Bnr:318  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1997 - Dokumentnr: 19787 - Erklæring/avtale  
Panterett til sameiet for kr 50.000,- som sikkerhet for  
fellesutgifter  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1997 - Dokumentnr: 19787 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 250/1200

01.01.2020 - Dokumentnr: 1349189 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1018 Gnr:18 Bnr:318 Snr:2

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt byggetillatelse for tilbygg til industribygg datert 26.02.1996.  
Det er utstedt tillatelse og ferdigattest for skilt/reklame - fasade datert 22.11.2011.

Hele byggesaken kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til næringsformål (forretning/kontor/industri).

#### **Legalpant**

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



## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
  - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Som kjøpekontraktsstandard benyttes siste mal fra Forum for Næringsmeglere, versjon mars 2020. Avvik fra denne skal særskilt fremkomme i bud.

Det legges ikke opp til økonomisk eller teknisk due dilligence i denne handelen. Potensielle kjøpere må foreta alle nødvendige undersøkelser før avgivelse av bud og vil ikke kunne utføres etter budaksept. Den enkelte potensielle kjøper er selv ansvarlig for alle kostnader som eventuelt måtte påløpe i forbindelse egne undersøkelser og evaluering av eiendommen.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

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**

3 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

98 890 (Omkostninger totalt)

---

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

---

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 98 890

**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.

**Ansvarlig megler**

Andre Sandvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
andre.sandvik@aktiv.no  
Tlf: 997 10 109

**Ansvarlig megler bistås av**

Ole Jakob Seglem  
Eiendomsmegler / Partner  
ole.jakob.seglem@aktiv.no  
Tlf: 988 06 655

**Oppdragstaker**

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162  
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

**Salgsoppgavedato**

16.01.2026







41kjokken.jpeg













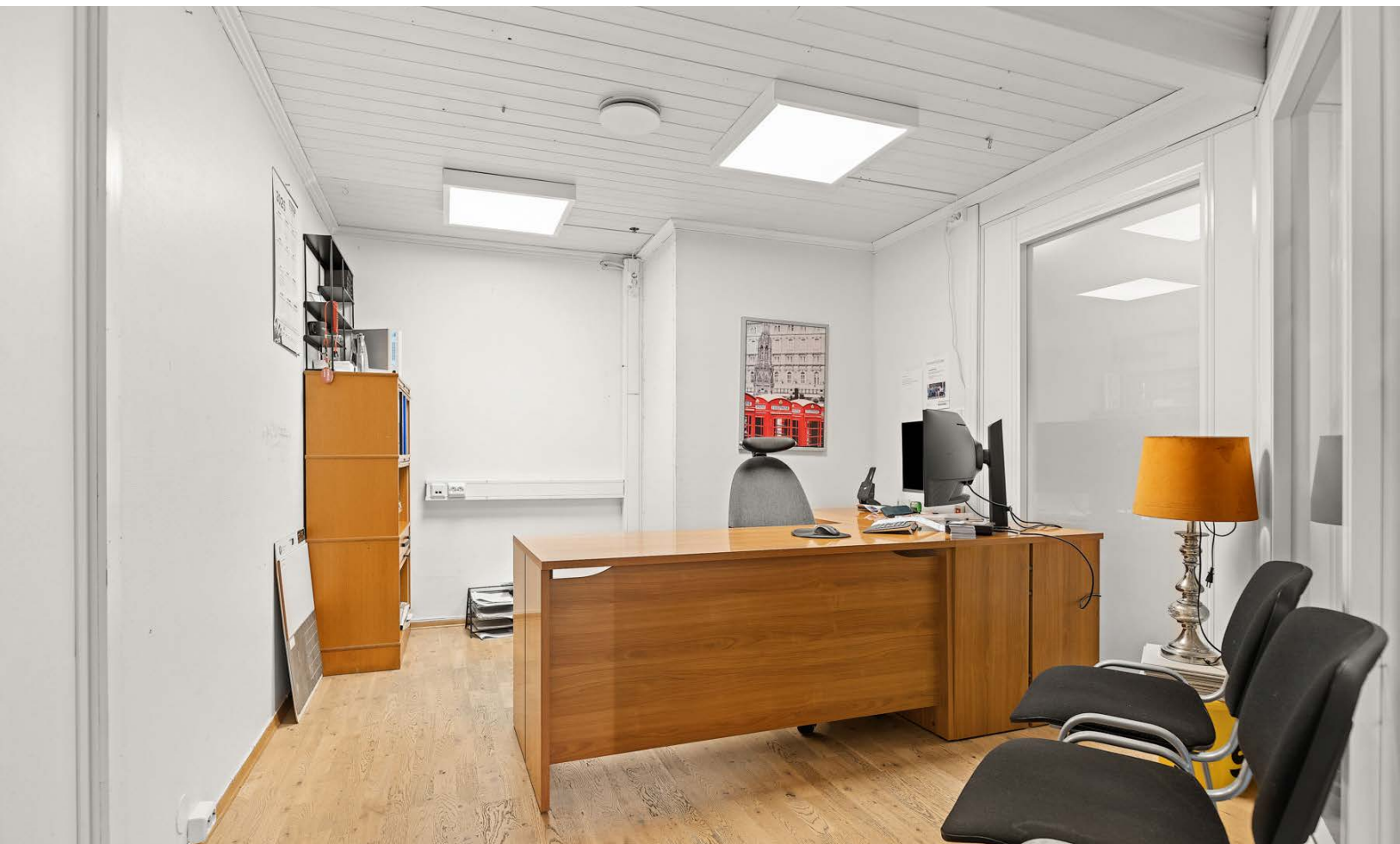








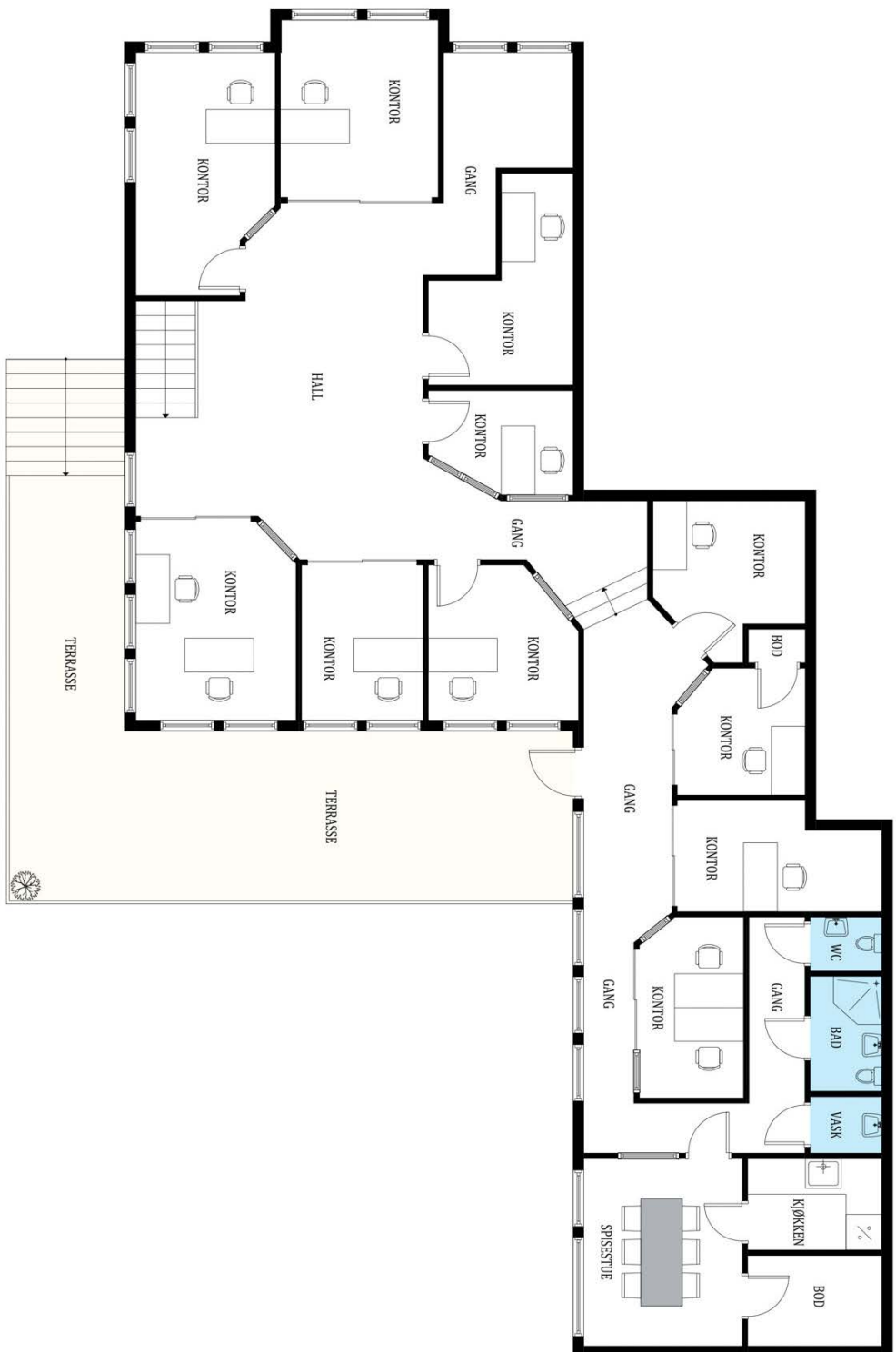












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil





# Vedlegg

**Takstmann Roy A. Andersen AS**

Markens gate 34

4610 KRISTIANSAND

Org. Nr. 982 156 769 MVA

Tlf. 901 75 702

Byggmester / Ingeniør

Takstmann medlem Norsk Takst

**Linnegrøvan 28**

Gnr. 418 og Bnr. 318

Seksjon nr. 2

Hjemmelshavere

Try Pål AS og Reger Vidar Holding AS

i

Kristiansand kommune.

Enkel tilstandsvurdering.





Undertegnede takstmann har foretatt en byggeteknisk befaring av bygningen på ovennevnte adresse. Tilstandsvurderingen skal gi en beskrivelse av byggets bygningsmessig tilstand på befaringsdagen. Tilstandsanalysen er å betrakte som en enkel tilstandsvurdering. Dette ut fra at det ikke er foretatt inngrep i konstruksjoner og at det kun er en visuell kontroll. Kun seksjon nr. 2 sitt areal er befart. Fellesarealer er ikke befart.

|                        |   |                                                                   |
|------------------------|---|-------------------------------------------------------------------|
| Eier av Seksjonen er   | : | Try Pål AS og Reger Vidar Holding As                              |
| Oppdragsgiver          | : | Try Pål. AS<br><a href="mailto:post@tryror.no">post@tryror.no</a> |
| Besiktigelses dato     | : | Befaring er foretatt 10.11.2025.                                  |
| Tilstede på befaringen | : | Roy A. Andersen     Takstingeniør.                                |
| Bygningstype           | : | Butikk og kontorbygg. 2. etg er kontorer.                         |
| Oppdragets omfang      | : | Beskrive bygningens tekniske tilstand.                            |
| Adresse                | : | Linnegrøvan 28                                                    |
| Byggeår                | : | 1988.                                                             |
| Mottatt dokumentasjon  | : | Ingen.                                                            |

Bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter og bygningsmyndighetenes gjeldende tekniske krav for oppføringstidspunktet. Det er opplyst at det ikke er pålegg fra teknisk etat i kommunen på krav om oppgraderinger.

Byggene er befart innvendig og utvendig. Utvendig vedlikehold antas å være felles med seksjon nr. 1.

Det er tatt fotografier av flere av de forhold som beskrives.

Fotografier er lagt inn under de forskjellige punktene.  
Fotografier er ikke uttømmende. Seksjonen er oppmålt.

BTA for seksjonen er oppmålt til 230 m<sup>2</sup>

Undertegneds mandat er å foreta følgende vurderinger av byggene:

- Enkel tilstandsvurdering med kommentarer.

## RAPPORTEN

### 1.0

#### Beskrivelse av bygget.

Bygget er oppført i ca. 1988. I 1. etg. er det butikk og lager/Utsalg. I 2. etg. er det kontorer. Seksjon nr. 2 ligger i 2. etg. Denne går inn i del av lagerbygget. I seksjonen er det fellesarealer med gangareal og kontorer. Også toalett rom og baderom. Kjøkken og teknisk rom. Bad og toalett er oppgradert i 2025. Det opplyses at kjøkken også er oppgradert i 2025. Etasjeskillet mot 1. etg antas å være i tre. Opprinnelig røropplegg, som avløpsrør og vannrør

er fra 1988. Det meste av utstyret opplyses å være byttet i 2025. El. anlegg fra byggetiden. Ventilasjonsanlegg med avtrekk og tilluft er byttet og nytt i september 2025.

Utvendig er det trekledning og stålplater. Stålplater og papp på taket. Takutstikk ut fra 2. etg i front mot gate er tekket med takstein. Trapp i tre opp til veranda som er på langsiden og i gavlen mot baksiden. 2 lags glass i vinduer og dører. Trevinduer er fra byggetiden. PWC vinduer og terrassedør er byttet i ca. 2017.

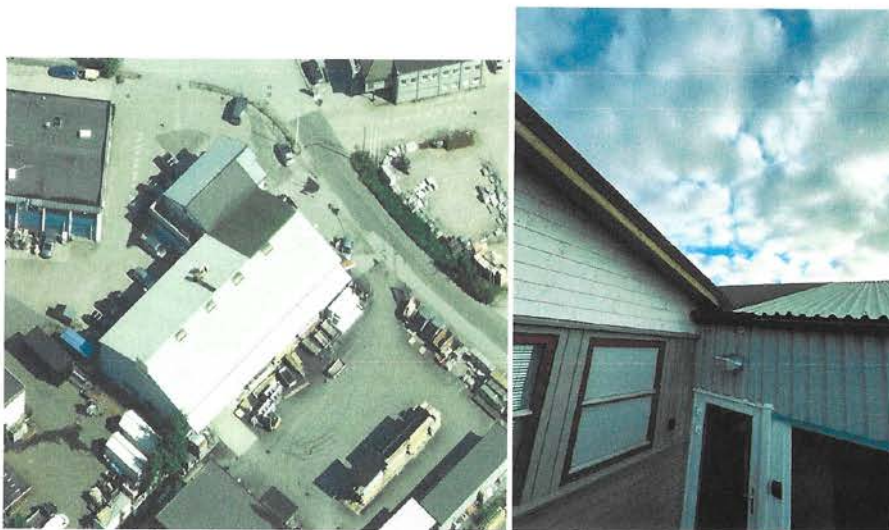
2.

### Registrerte avvik.

2.1

#### Utvendig beskrivelse og beskrivelse av registrert avvik (Antatt å være felles med seksjonnr. 1)

Taktekking. Taket er tekket med Stålplater og Papp. Del av tak som er tekket med papp er på skråtak på kontorbygget mot lagerbygget og på skråtak til lagerbygg mot kontorbygget. Resten av taket er stålplater.



Det mørke feltet på taket er papptekkingen.

Papptekkingen er av nyere dato, Alder er ukjent. Stålplatetaket er fra byggetiden i 1988. Man må være obs på alder på stålplatene. Rust på plater er registrert. Takstein på takutstikk ligger noe uryddig og bør gås over. Renner i stål bør rengjøres. Vindskie mot gaten er slitt i sprang.





Takstein bør legges på plass.



Vindskie slitt nede mot sprang.

Vinduer fra 1988 i tre med 2 lags isolerglass. Man være obs på at vinduer som har en alder på ca. 37 år begynner å få en alder som tilsier at man må forvente punktering av glass og at det kan komme råte i karmen. Slitt og mykt treverk i flere vinduer i tre. Løs glasslist på vindu i gavlen.



Løs glasslist nede.



Eksempel på noe slitt treverk.

Kledning i tre. I øvre del av gavlen, mot verandaen er kledningen skiftet. Ellers kledning fra byggetiden. Kledning er flere plasser slitt og oppsprukket.



Eksempel på kledning som er slit og som er oppsprukket.

Stålplater på vegger er fra byggetiden. Disse er noe falmet i overflaten, men ellers ok. Man må imidlertid være obs på alder på disse.



Falmet overfalte på stålplater.

Det er en veranda i tre ut fra 2. etg som også har trapp opp fra bakkenivå. Trapp i tre har åpninger mellom trinn som ikke tilfredsstiller dagen krav til åpninger mellom trinn. Terrassebord i tre. Og rekkverk i tre. Overflater bør vaskes og behandles.



Åpninger mellom trinn.

## 2.2

### Innvendig beskrivelse og beskrivelse av registrert avvik.

Overflater på gulv, vegger og himlinger fremstår for det meste å være i normal teknisk stand ut fra alder. Overflater i flere rom, de fleste, er overflatebehandlet i 2025.

Etasjeskillet mellom hver etasje antas å vær ei tre. I felles område inn fra trapp er det skiferfliser på gulv. Hul lyd ved banking på flere fliser og flere løse fliser. Gulv er ikke rette og heller noe, samt at disse går noe opp og ned. Der det ligger parkett eller laminat ligger dette flytende og de beveger seg noe ved gange. Også tepper på gulv.





Skiferfliser.



Eksempel på område med løse fliser.

Lofts luke i fellesareal. Denne er montert feil slik at det ikke er mulig å få ned stige. Loft er derfor kun kontrollert fra en stol. Undertak av kryssfinerplater.



Feilmontert lofts luke.



Undertak av kryssfiner og synlige ventilasjonskanaler.

Overflater på gulv av flere forskjellige varianter. Skiferfliser, parkett, laminat og teppe. Noe knirk i gulv med teppe er registrert. Noe mangelfull listing lang gulv er registrert. Slitt overfalte i trapp internt. Trapp i tre fra 1. etg til 2. etg. Kun rekkverk på en side. Håndløper mangler. Det er rekkverk rundt trappen i 2. etg. Her er det i dag satt noe foran. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.



Eksempel på div. overflater. Og slitasje på overflaten på trapp.



Trapp med rekkverk på 1 side.

Enkelte innvendige dører tar noe i karmen og bør justeres.



Dør tar i karmen.



Kjøkken, toalett rom og baderom har nyere overflater og innredninger. Overfalter virker ok. Vaskerom har overflater av eldre dato, antar byggetiden. Gulv på våtrom har ikke fall på gulv som tilfredsstiller dagens krav til fall på gulv til sluk.



Kjøkken



Toalett



Bad.



Bøttekott.

El. anlegget og hovedtavle er fra 1988. Undertegnede har ikke fagkunnskap til å foreta en slik kontroll. Undertegnede har kun foretatt en visuell kontroll av synlig del av anlegget. Det anbefales således at el. anlegget går over av el. fagmann.

VVS anlegg har vannrør i kobber. Avløp av plast og støpejern. Rørapplegget er fra 1988. Ingen synlige lekkasjer i vann eller avløpsrør. Man må imidlertid være obs på at mer enn halvparten av levetiden er oppnådd på vannrør i kobber og avløpsrør i støpejern, samt VVB.

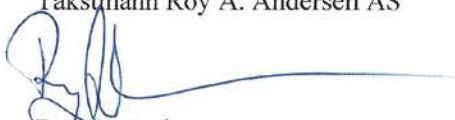
Sprinkleranlegg i seksjonen.



Eksempel på rør med sprinklerhode.

Kristiansand 26.11.2025

Takstmann Roy A. Andersen AS



Roy A. Andersen



Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/418/318/0/2

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 8.12.2025



0 25 50 m

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

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adresspunkt             |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

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

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |



Kommune

SØGNE

**Byggetillatelse**

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggmester Morten Bentsen  
Postboks 990  
4640 SØGNE

Byggherre (navn, adresse)

Mebygg A/S  
Postboks 990  
4640 SØGNE

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

LINNEGROVAN 28

Gnr.

18

Bnr.

318

Festenr.

Seksjonsnr.

**Spesifikasjon**

Søknadsdato

22.11.95

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

tilbygg til industribygg

Behandling/vedtak

Delegert myndighet

Vedtak dato

22.11.95

Saksnr.

**Merknader**

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

**Vilkår**

|               |          |
|---------------|----------|
| SØGNE KOMMUNE |          |
| TEKNISK ETAT  |          |
| 94002646      | Saksnr.  |
| 01.03.1996    |          |
| GO 12/318     |          |
| L 42          |          |
| 9501492       | Dokument |

Klageadgang – se baksiden

**Underskrift**

Sted

SØGNE

Dato

26.02.96

Stempel/underskrift

Odd Aaserød  
Avd. leder**Kopi sendt til**☒ ansvars-  
havende

Navn

Morten Bentsen

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse



### OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Kommunen har truffet vedtak som gjengitt på første side, jf. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningsloven §§ 29–32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fås ved henvendelse til kommunen, som også vil kunne gi ytterligere veiledning.





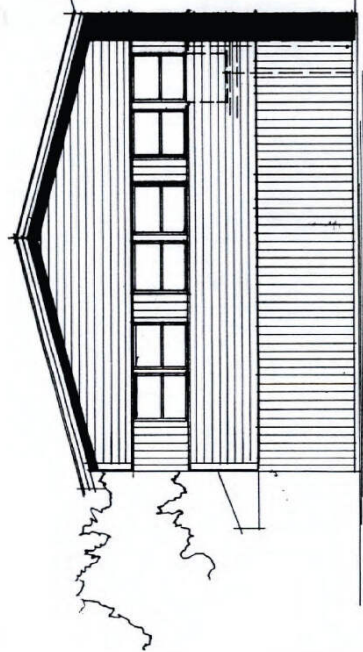
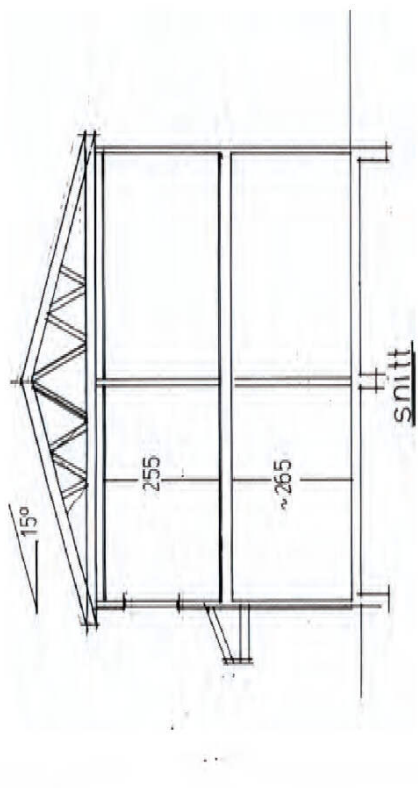
| SØGNE KOMMUNE<br>TEKNISK ETAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Søknad om byggetillatelse</b><br>for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93<br><br><b>Melding om arbeid</b><br>etter plan- og bygningsloven<br><input type="checkbox"/> - driftsbygning i landbruket, § 81<br><input type="checkbox"/> - varige konstruksjoner og anlegg, § 84<br><input type="checkbox"/> - mindre byggarbeid på boligeiendom, § 86a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Stempel<br>95/612591 OAA<br>31. 10. 95<br>Ark kode P GB 18/318<br>Ark kode S L42<br>J. nr. 95/61492 Dok.nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <input type="checkbox"/> <b>Søknad om Arbeidstilsynets samtykke</b><br>etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)<br>SØGNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Søknaden/meldingen gjelder</b><br>Gnr. 18 Bnr. 318 Festenr. Seksjonsnr.<br>Adresse LINNEGROVAN 28, SØGNE<br>Arbeidets art<br><input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet - beskriv BUTIKK-KONTORLOKALE<br><input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Masseuttak/fylling<br>Byggets art<br><input type="checkbox"/> Bolig <input checked="" type="checkbox"/> Bygg med arbeidsplasser <input type="checkbox"/> Annet - beskriv SØGNE<br><input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning<br>Godkjent på visse vilkår av Bygningsefsten i Søgne iflg. delegert myndighet |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dispensasjonssøknad</b><br>pbl § 7 (\$ 88) Det søkes dispensasjon fra bestemmelserne i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)<br>AML <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Plan <input type="checkbox"/> Forskrifter til AML<br><input type="checkbox"/> Byggeforskr. <input type="checkbox"/> Vedtekter<br>Dispensasjonen gjelder 22.4.95 Sak nr. 90/96                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Vedlegg til bygningsrådet</b><br>pbl § 94.3 BF 87 kap. 14<br><input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel<br><input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn<br><input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger <input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon<br><input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger<br><input type="checkbox"/> Statistiske beregninger<br><input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser<br><input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter<br>Andre vedlegg                                                                                                                            | <b>Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)</b><br>F. best nr 324<br><input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan<br><input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon<br><input checked="" type="checkbox"/> Snitt<br><input checked="" type="checkbox"/> Fasader<br><input type="checkbox"/> Dokumentasjon klima<br><input type="checkbox"/> Dokumentasjon støy<br><input type="checkbox"/> Uttalelse fra AMU/verneombud<br>Andre vedlegg |
| <b>Underskrift</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Byggherre</b><br>Navn NEBYG AS<br>Adresse POSTBOKS 990<br>Postnr. 4641 Poststed SØGNE Tlf. 38051090<br><input type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet<br><input checked="" type="checkbox"/> Selskap/lag/sameie<br>Dato 30/10/95 Underskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Søker/melder</b><br>Navn BYGGHESTER MORTEN BENTSEN<br>Adresse POSTBOKS 990<br>Postnr. 4641 Poststed SØGNE Tlf. 38051090<br>Dato 25/10/95 Underskrift M. Bentsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |











fasade mot sørvest

22/11 - 1995  
Søkn nr. 30.196

BYGGMESTER  
**MORTEN BENTSEN**  
4640 SØGNE TLF. 094 85945  
PROSJEKTERING / EIENDOM

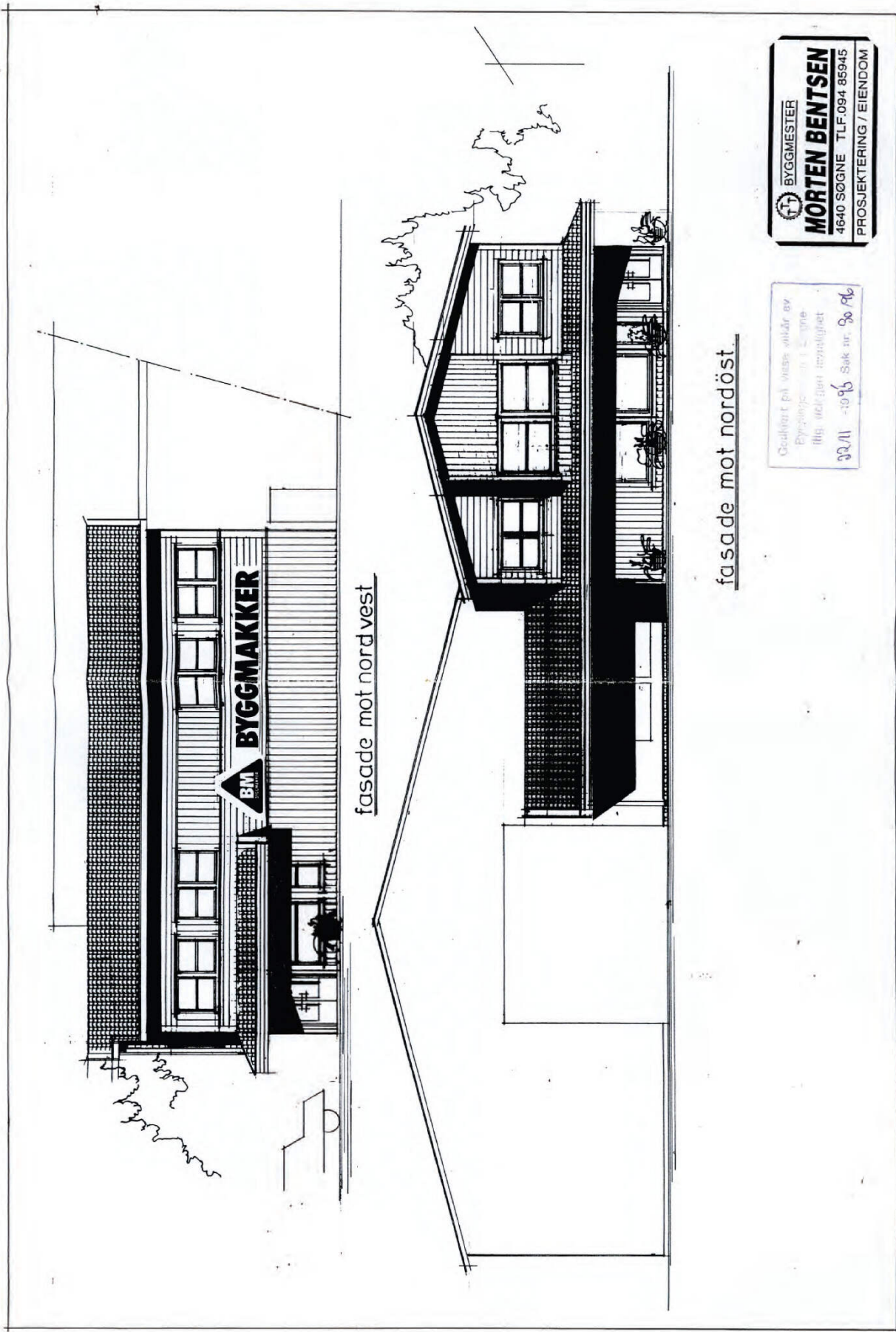
0

50

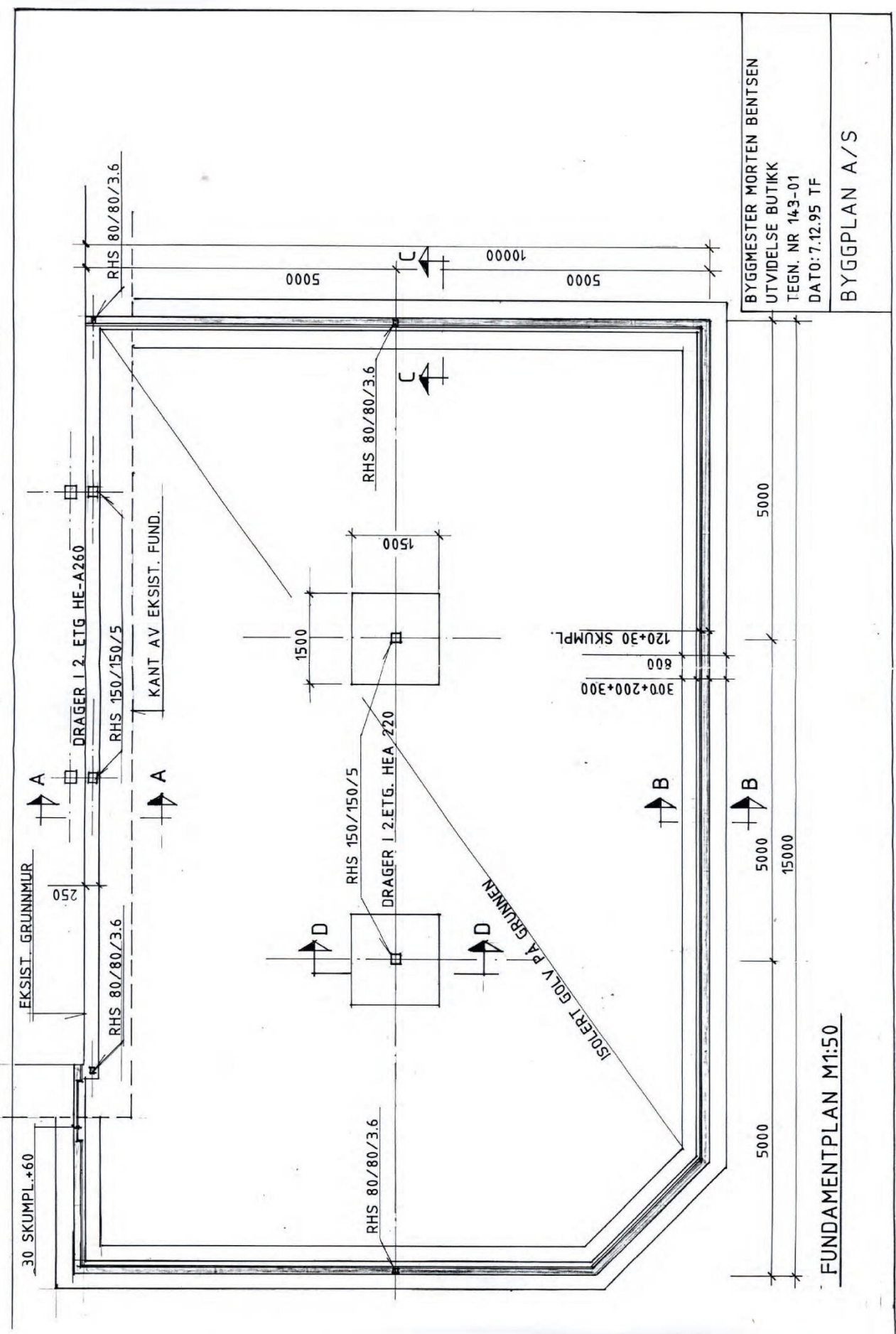
100

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

Dansk Scanning A/S







100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S

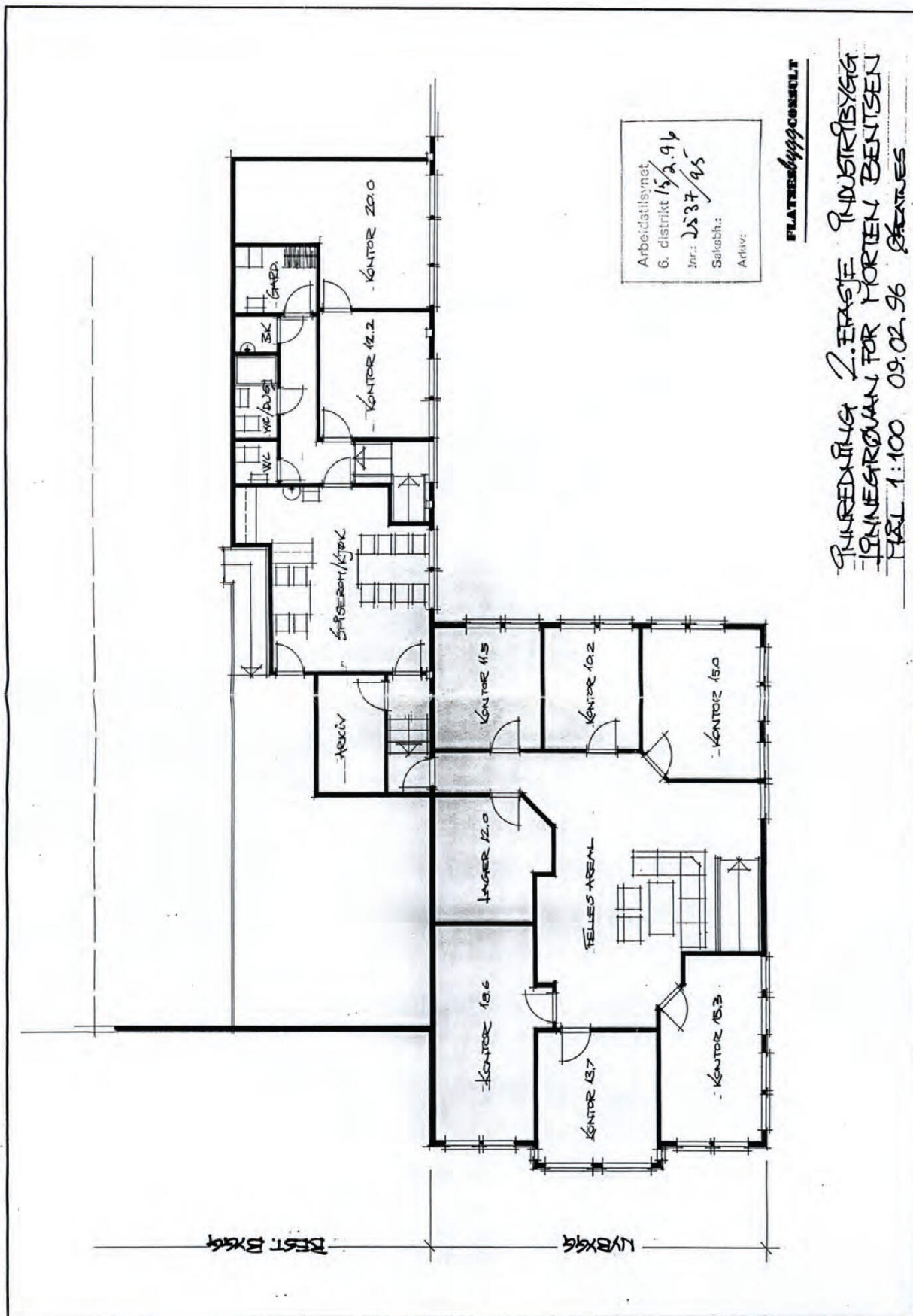


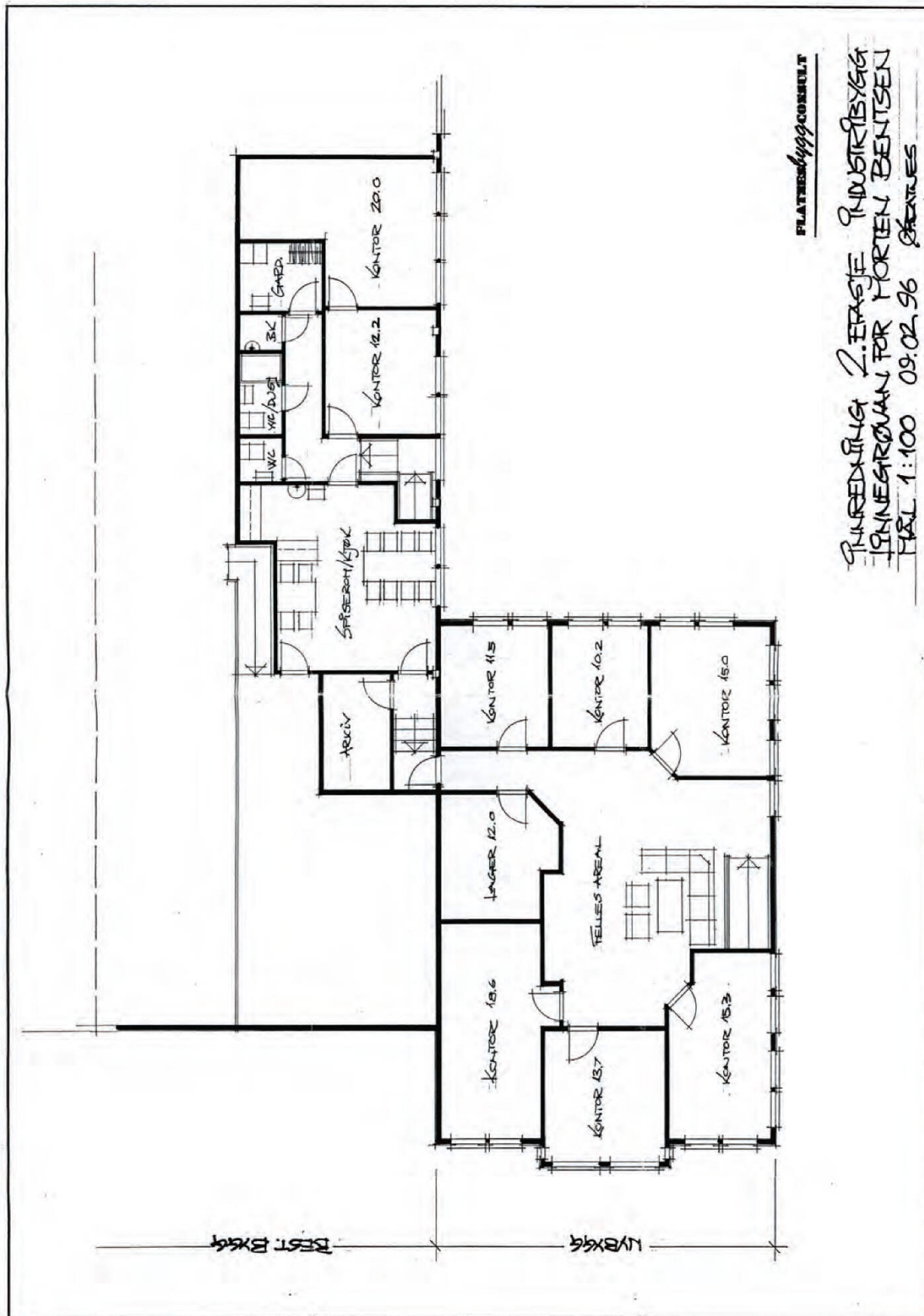










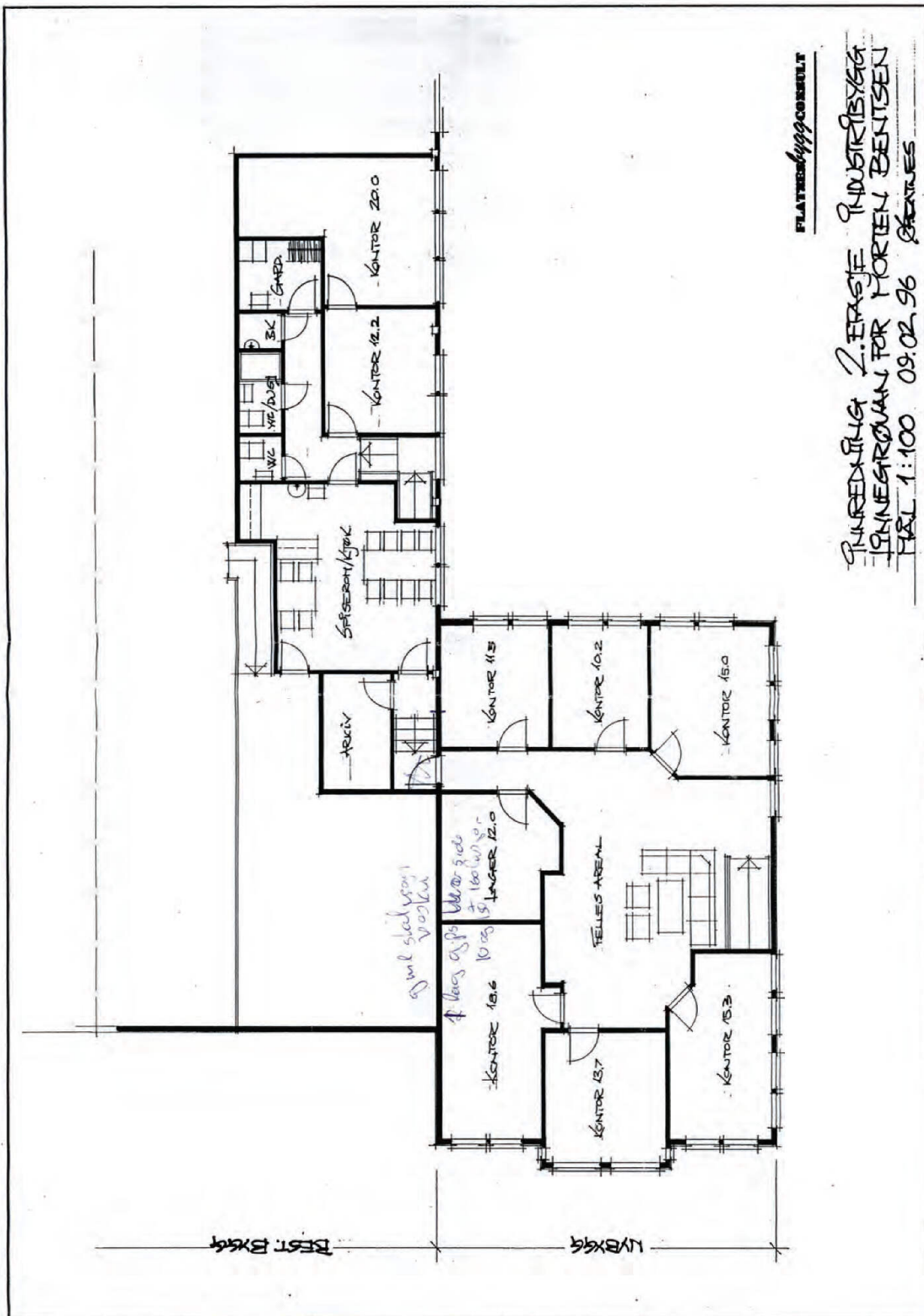


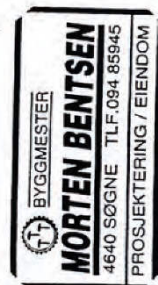
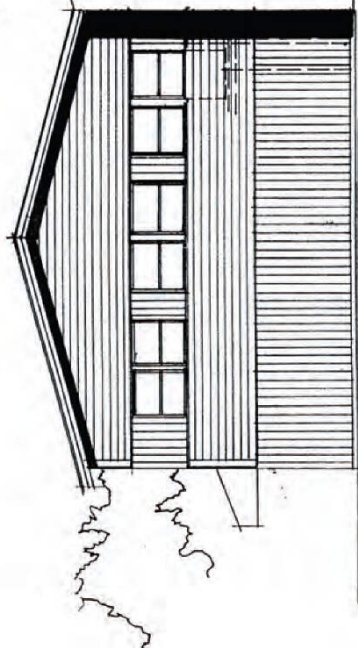
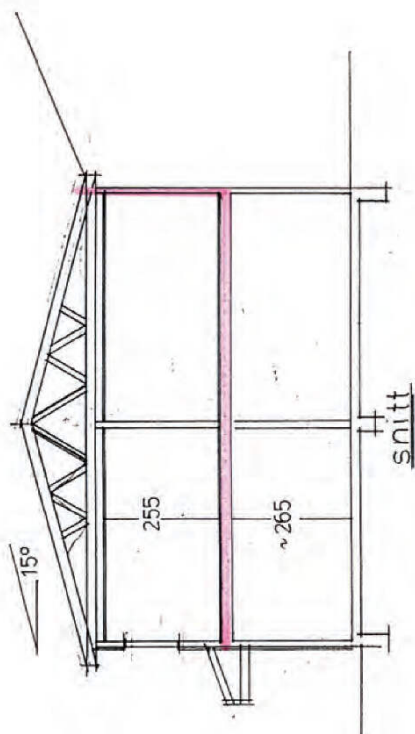
FLATTEBYGGCONSULT

PLANERING 2. ETASJE INDUSTRIBYGG  
 INNREGNAN FOR HORTEN BENTSEN  
 PÅL 1:100 09.02.96 ØKENTJES

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
 Dansk Scanning A/S







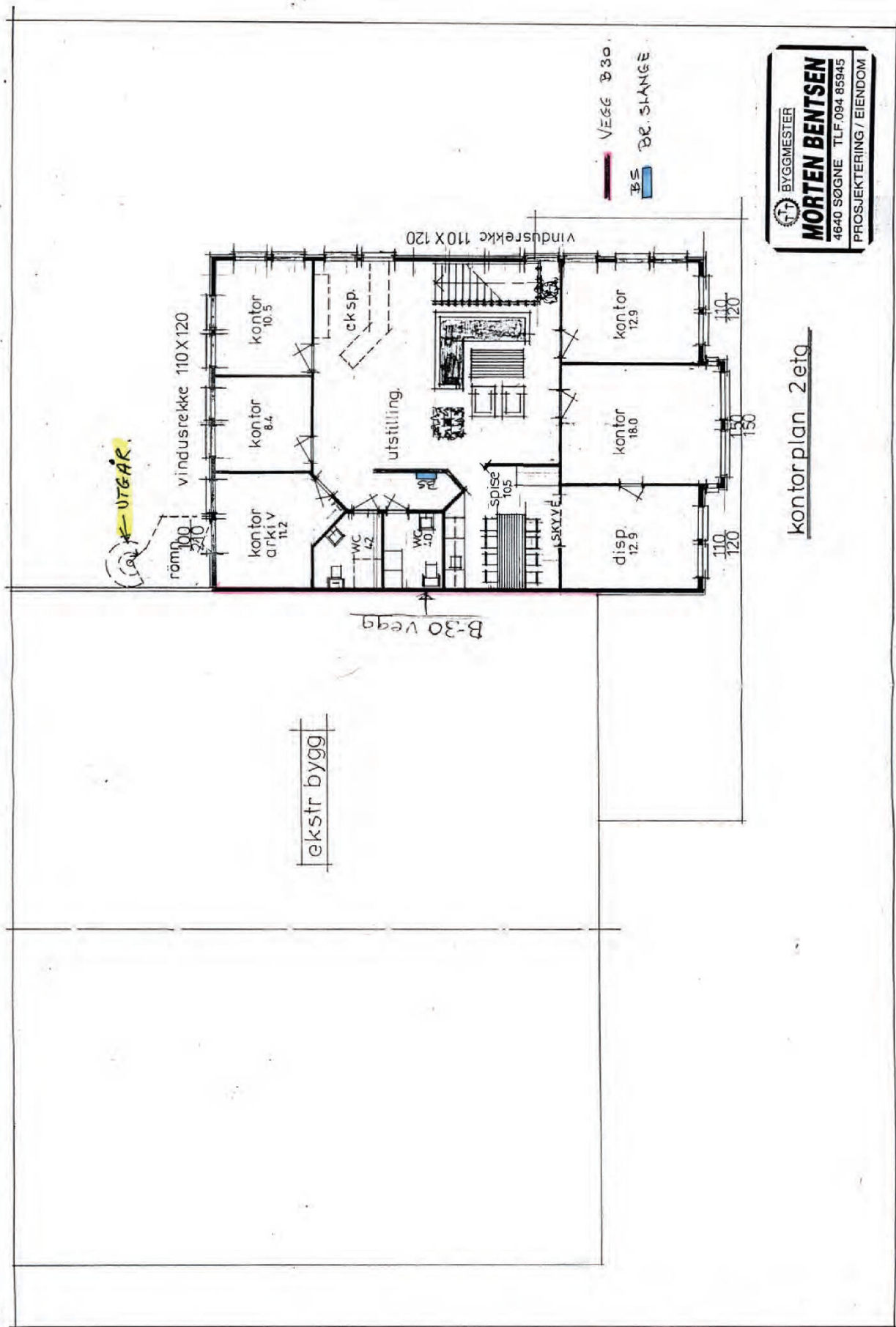
0

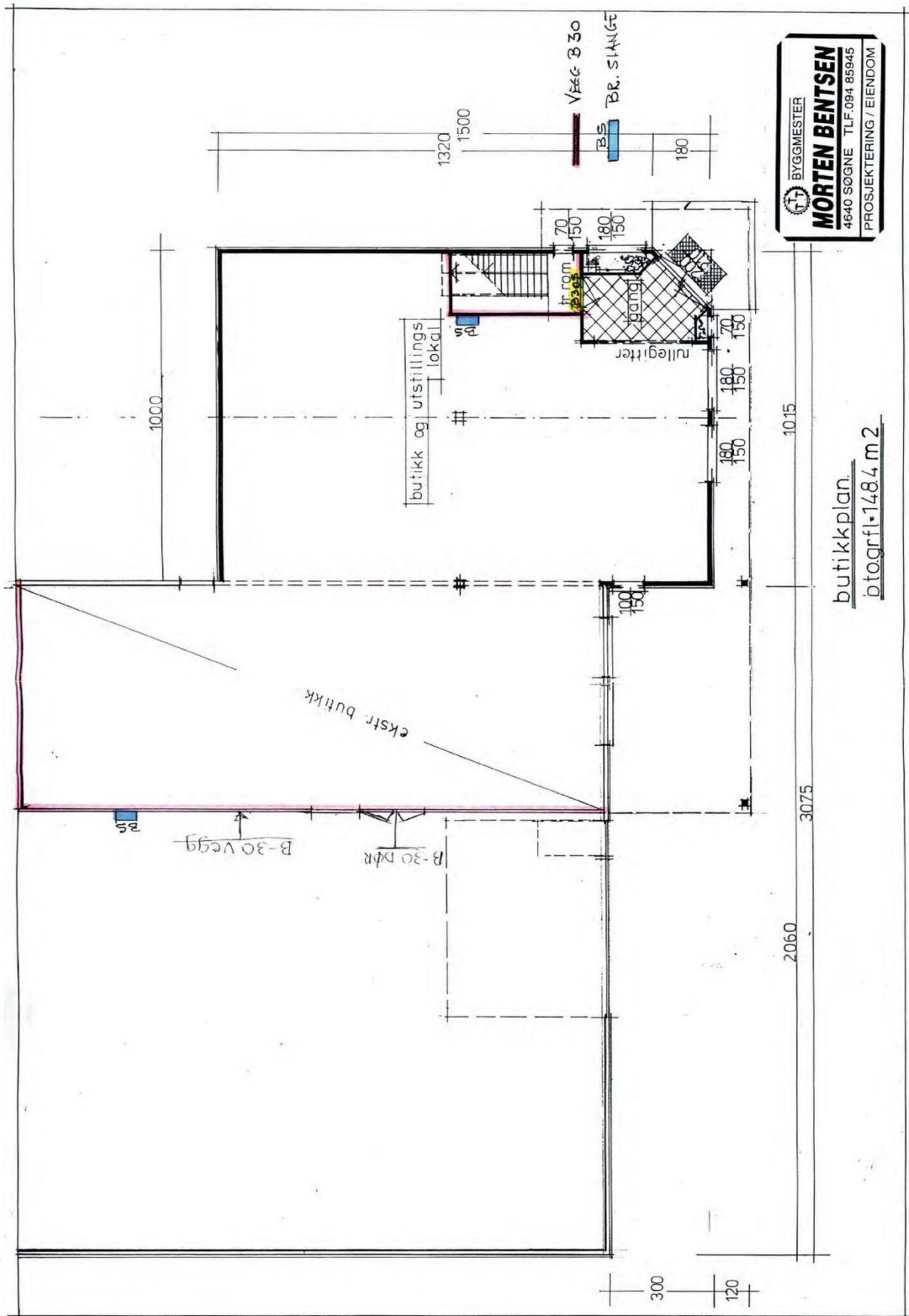
50

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

Dansk Scanning A/S







butikkplan.  
bto.grf. 148.4 m<sup>2</sup>

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning AS

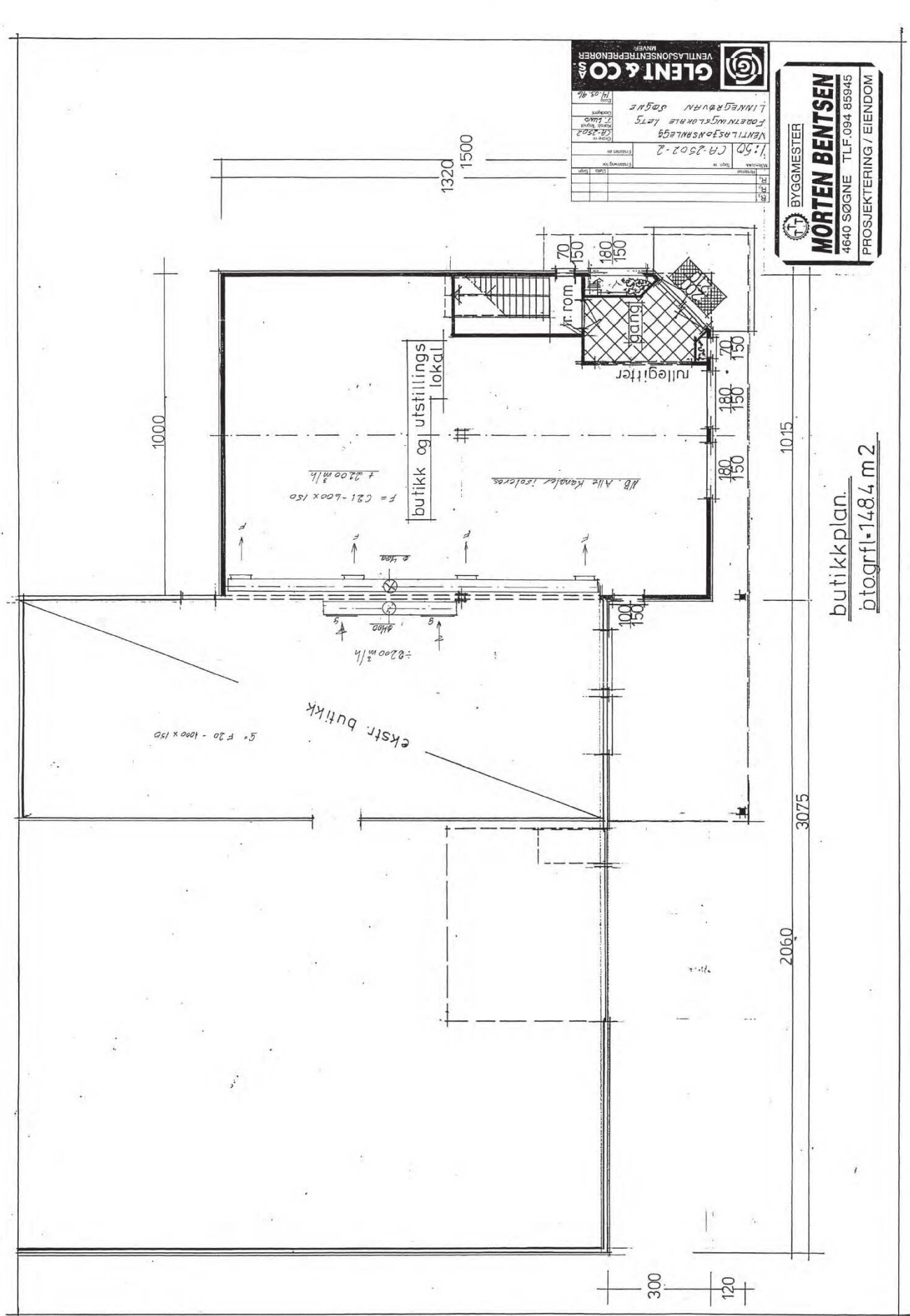




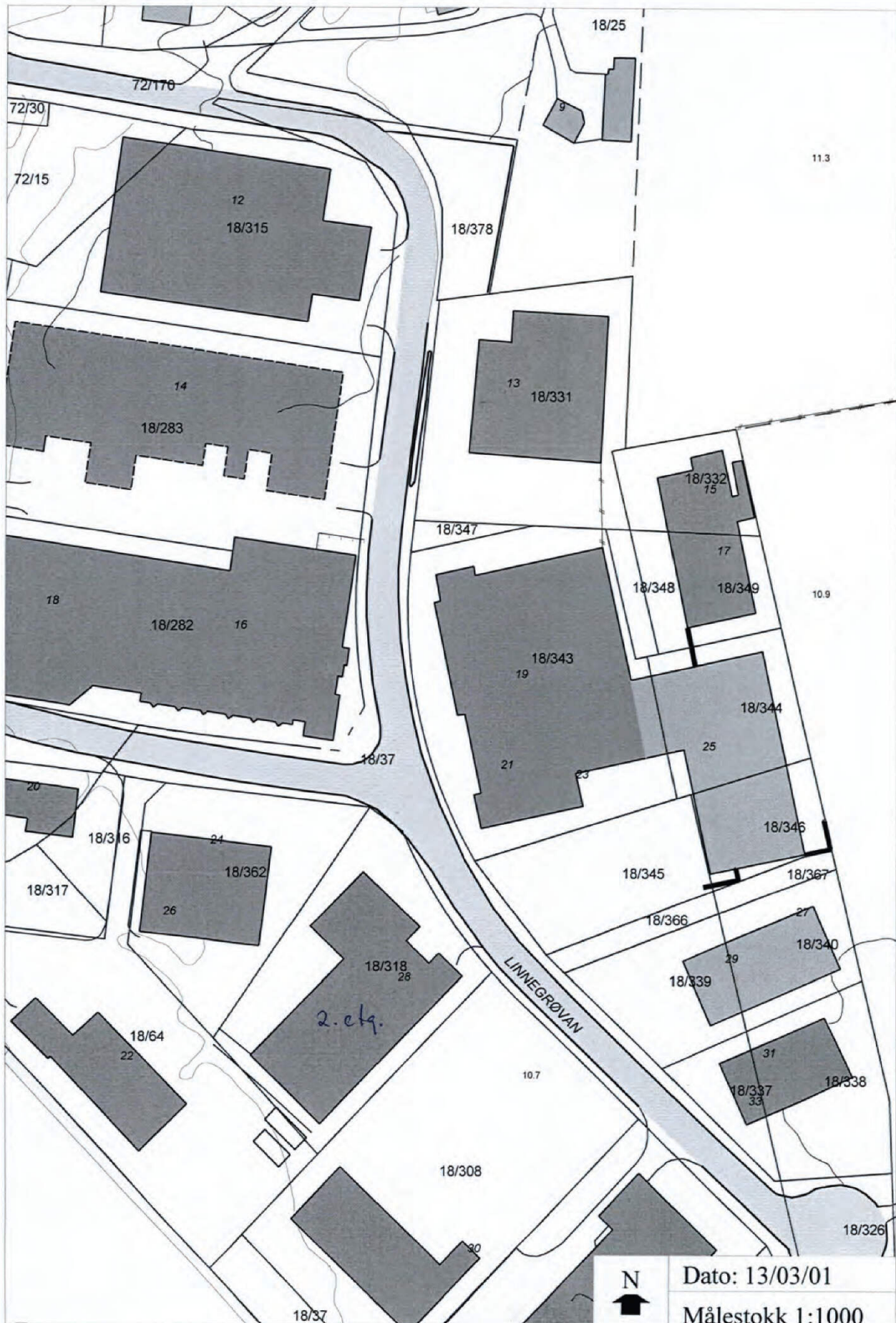


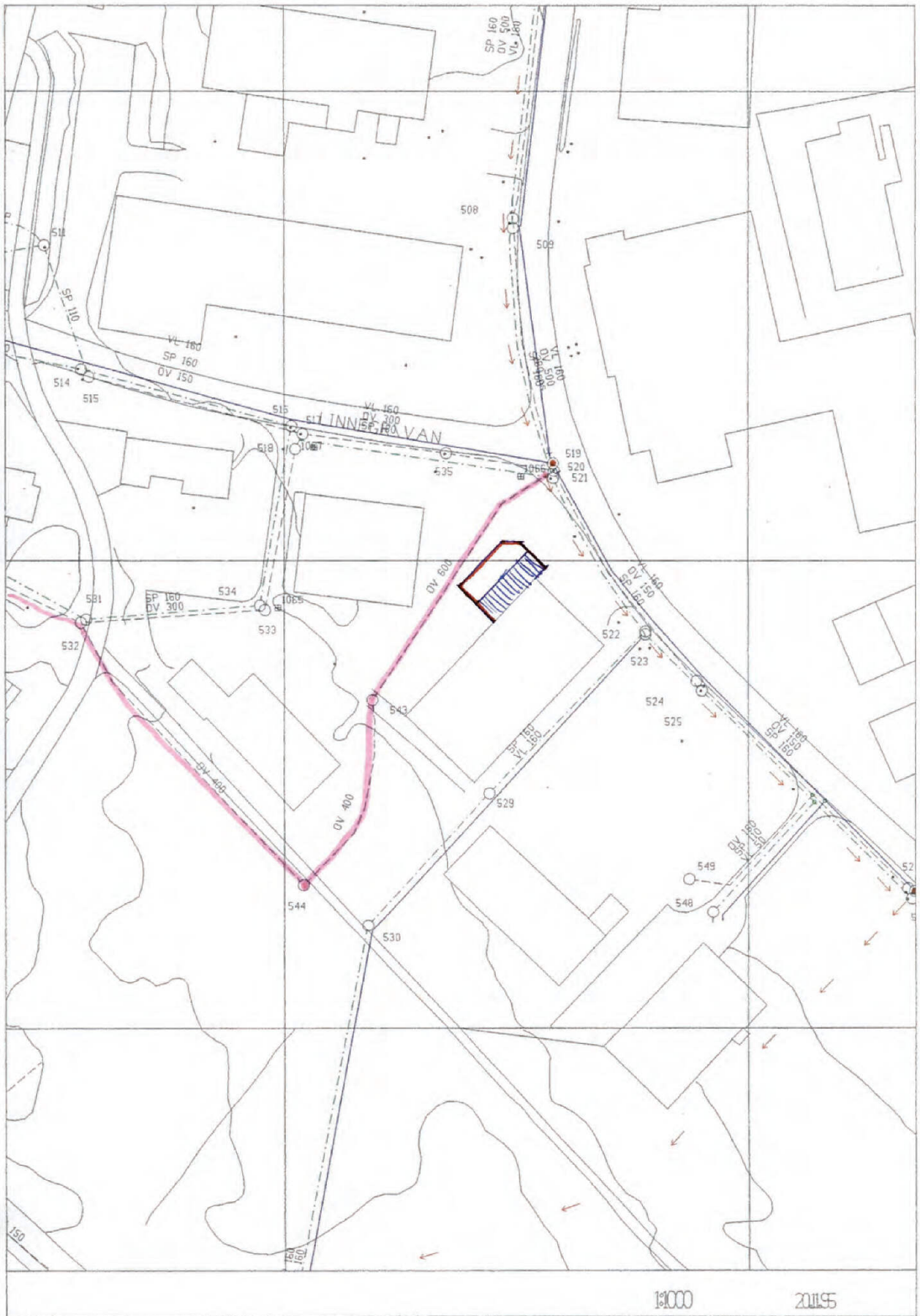




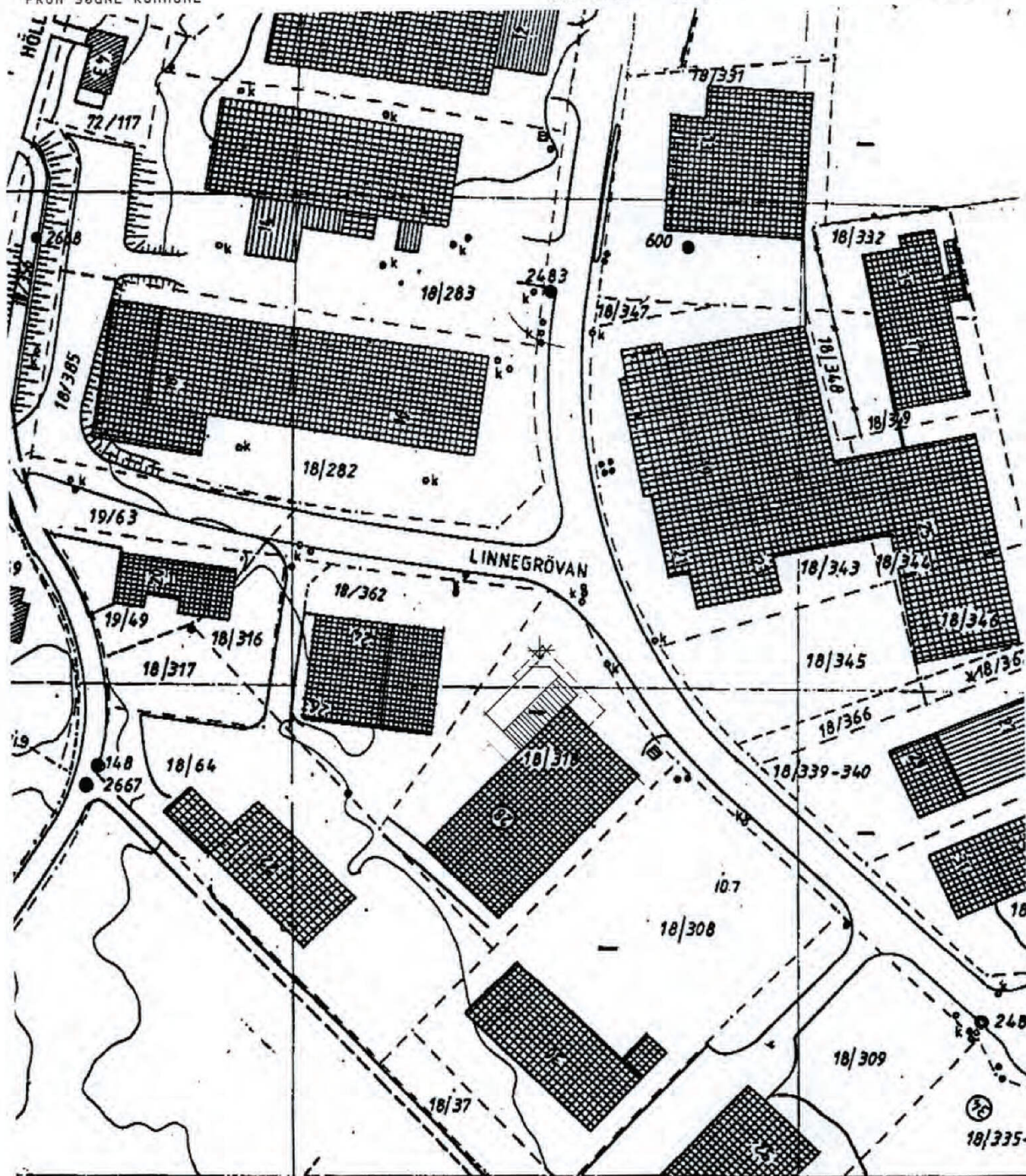












sk kart konstruert  
kartlegging

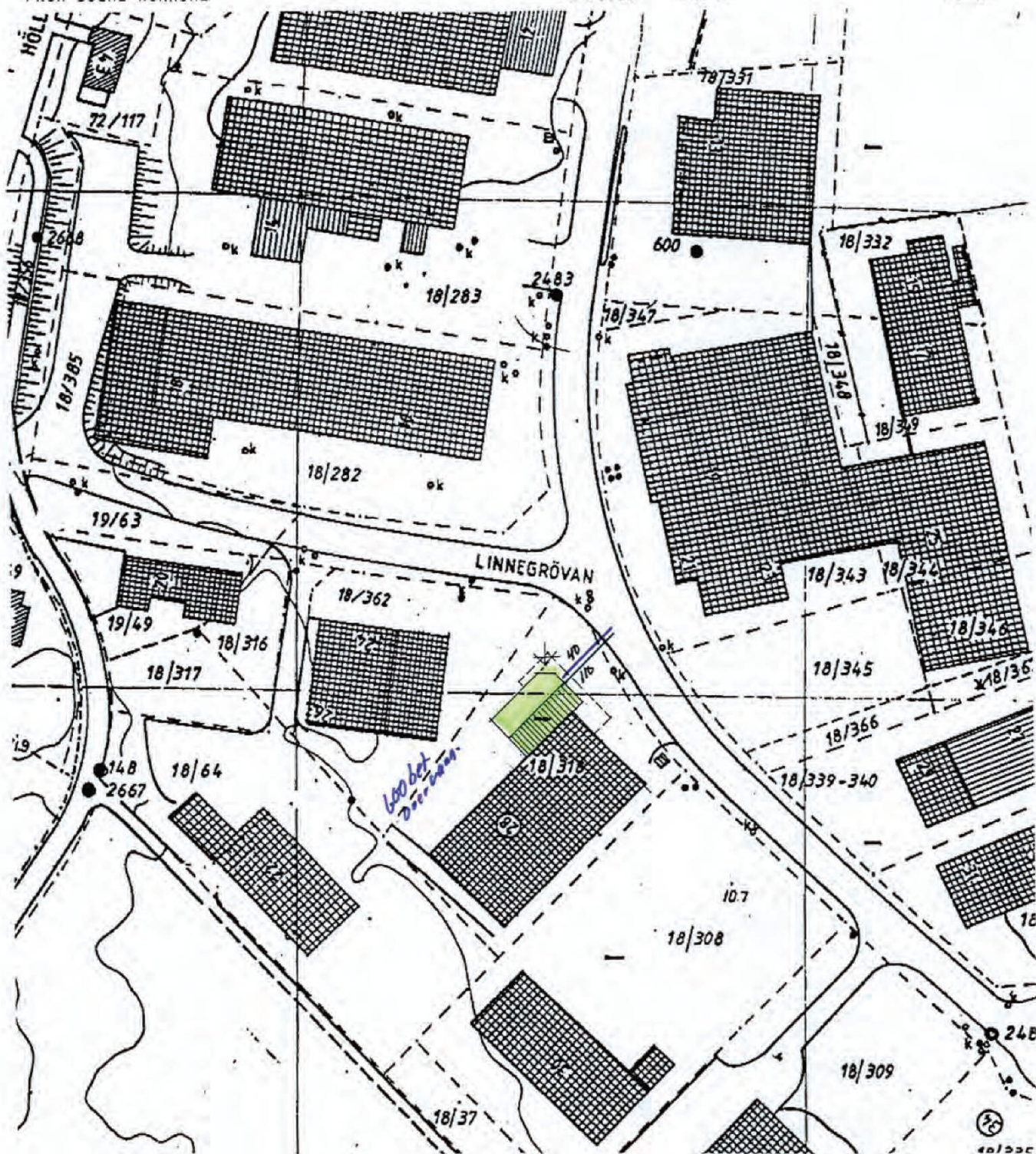
Y-33.500

Ajourført 03.05.84.

Y-33.400

\*\*\*END\*\*\*





Tilkabes 160 PVC vann  
u 160 u spivann.

1 - DES. 1995

**RØRLEGGJER SERVICE AS**

Mjåvann Industriområde  
4628 Kristiansand S.

Morten Bentsen Gnr 18 Bnr 318  
Tilbygg. Lindegrövan.





# SØGNE KOMMUNE

## Arealenheten

Try Rør AS  
Att. Pål Try  
Linnegrøvan 14  
4640 SØGNE

Deres ref:

Vår ref:

2011/2107 -33842/2011

Saksbehandler:

Mette Erklev

Arkivkode:

18/318

Dato:

22.11.2011

### FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr:

765/11

Behandlet i:

Plansjefen

Byggested: Linnegrøvan 28, 4640 SØGNE

Gnr/Bnr: 18/318

Tiltakshaver: Try Rør AS

Adresse: Linnegrøvan 14, 4640 SØGNE

Søker: Try Rør AS

Adresse: Linnegrøvan 14, 4640 SØGNE

Tiltakets art: Skilt/reklame - fasade

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.

Mette Erklev  
byggesaksbehandler

Postadresse:  
PB 1051  
4682 Søgne

Besøksadresse:  
Rådhusveien 1  
4682 Søgne

Telefon: 38055555  
Telefaks: 38055516  
Direktenr: 97990338

Epost: [postmottak@sogne.kommune.no](mailto:postmottak@sogne.kommune.no)  
Web: [www.sogne.kommune.no](http://www.sogne.kommune.no)  
Org.nr: 964 967 091 MVA





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Linnegrøvan 28

Dato: 08.12.2025

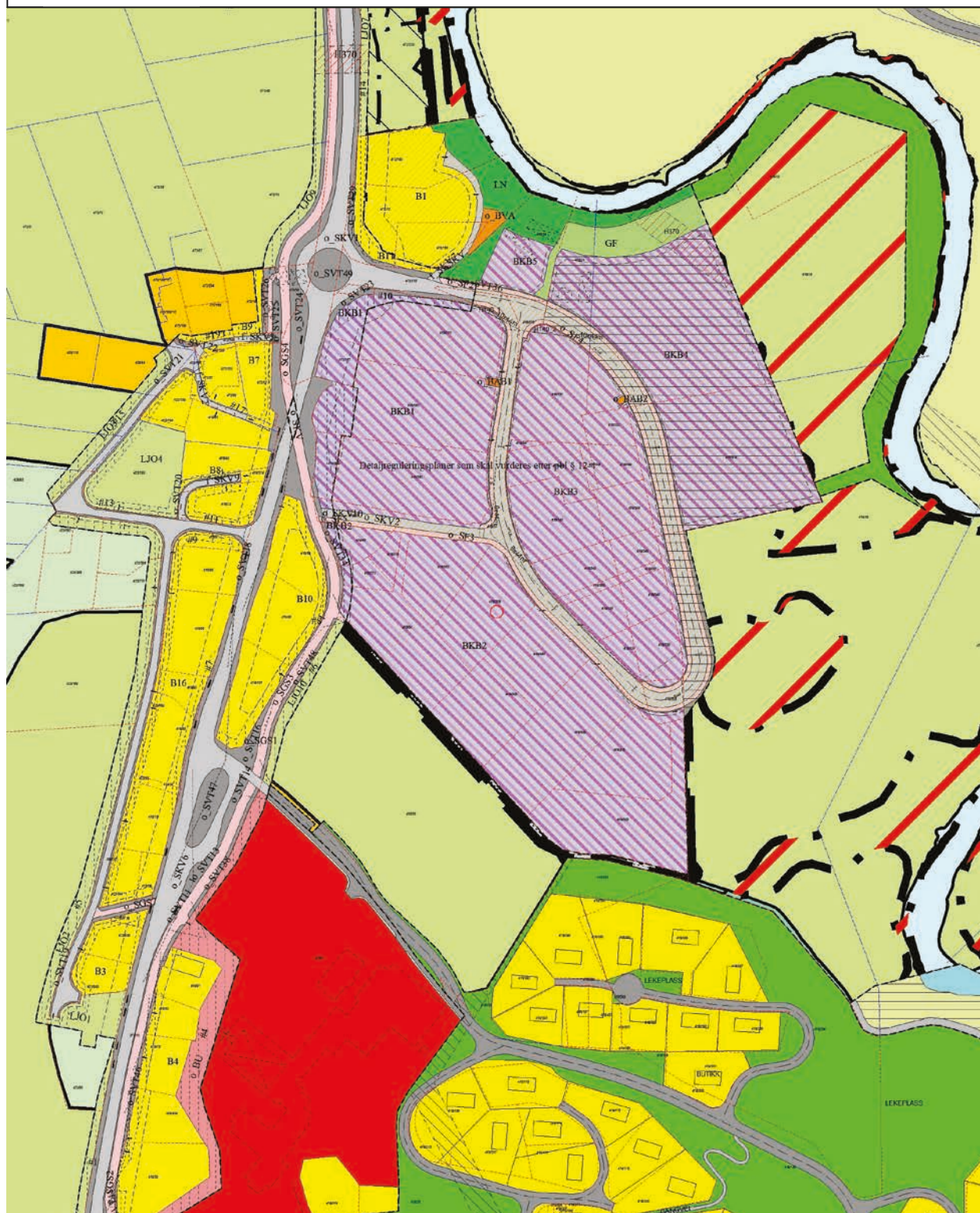
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## **Bestemmelser, områdereguleringsplan for Linnegrøvan næringsområde.**

**Vedtatt 27.03.14.**

### **§1 REGULERINGSFORMÅL**

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense. Området er regulert til:

#### **1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)**

- Boligbebyggelse (B)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (o\_BAB)
- Vann- og avløpsanlegg (o\_BVA)
- Forretning/kontor/industri (BKB)

#### **2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)**

- Veg
- Kjørveg (SKV)
- Gang- og sykkelveg (o\_SKV)
- Fortau (SF)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg

#### **3 Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)**

- Friområde (GF)

#### **4 Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5, nr. 5)**

- Naturvern (LN)

#### **5 Hensynssoner**

- Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)
- Sikringssone - Frisikt

#### **§1.1 Formålet med planen**

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av næringsområdet, fornying av reguleringsplanen for eksisterende næringsområde og nytt kryss til fv. 456.

#### **§1.2 Rekkefølgebestemmelser**

Før det gis rammetillatelse for nye boenheter i område B1 og B2 skal det foreligge støyvurderinger både av inne- og utestøy.

Støyskjerm som vist i plankartet skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til bolig i område B2.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye boenheter innenfor GB 72/16, skal eksisterende avkjørsel til fv. 456 være stengt og ny avkjørsel mot felles veg SKV være etablert.

Før det gis brukstillatelse til tiltak i BKB4, skal nytt kryss ved fv. 456 være etablert.

Før det gis brukstillatelse til nye tiltak i BKB1 – BKB5, skal fortau fra eiendommen til fv. 456 være etablert.



Byggeplaner for rundkjøring på fv. 456 og gang-/sykkelveg (o\_SGS1 – o\_SGS3) med tilhørende anlegg skal oversendes og være godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til tiltakene.

## **§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§2.1 Fellesbestemmelser**

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent situasjonsplan for tomta og naturlig tilliggende områder. Planen skal vise areal for parkering, av- og pålasting, avkjørsler, gjerder, forstøtningsmurer, terrengmessig høydeangivelse på bygg og planert terreng samt andre forhold som er viktig for forståelsen av prosjektet. Byggenes form, materialer, farger og strukturer skal tilpasses den bestående bygningsmassen.

### **§ 2.2 Boligbebyggelse**

På eiendommene GB 72/16 og GB 72/169 kan det etableres inntil 3 boenheter per eiendom. På GB 72/168 kan det etableres inntil 2 boenheter og på GB 72/20 en boenhet.

Takvinkel skal være 30 – 45 grader, maks mønehøyde er 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks BYA = 40 %. Det er krav om 2 parkeringsplasser per boenhet på egen grunn for boenheter over 50 m<sup>2</sup> hvorav en i garasje. For boenheter under 50 m<sup>2</sup> er det krav om en parkeringsplass. Minimum uteoppholdsareal per boenhet er 80 m<sup>2</sup>. Av dette skal minimum 25 m<sup>2</sup> være lekeareal.

Minimum et soverom per boenhet skal ligge på stille side. I rammesøknaden skal behovet for støyreducerende tiltak for å få tilfredsstillende innendørs støynivå være beskrevet.

Boligene i B1 skal ha atkomst fra privat fellesvei SKV.

### **§ 2.3 Andre typer bebyggelse og anlegg**

I område for andre typer bebyggelse og anlegg kan det etableres trafostasjoner. Maksimal høyde på bebyggelsen er 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

### **§ 2.4 Vann- og avløpsanlegg**

I område for vann- og avløpsanlegg kan det etableres pumpestasjon for avløp. Maksimal høyde på bebyggelsen er 3,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Arealet omfatter atkomstvei til pumpehuset og eksisterende anlegg over og under bakken.

### **§ 2.5 Forretning/kontor/industri**

Maksimal høyde på bebyggelsen er 13 meter over ferdig planert terreng. Heisoppbygg og tekniske innretninger kan være opp til 2,0 meter over maksimal høyde. Maks BYA 70 %. I Linnegrøvan næringsområde kan det etableres virksomhet for plasskrevende varegrupper og for møbler, hvitevarer og bygningsartikler. Servicebedrifter og virksomhet som driver dagligvarehandel tillates ikke i området. Det tillates bygging av vanntett kjelleretasje for parkering og boder.

Krav til parkering:

Forretning: 1 parkeringsplass for kunder per 50 m<sup>2</sup> salgsflate og 1 parkeringsplass for ansatte per 100 m<sup>2</sup> gulvflate.

Kontorer: 1 parkeringsplass per 20 m<sup>2</sup> netto kontorflate.

### **§ 3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier og gang- og sykkelveger som vist på plankartet. Nye kjøreveier skal stå kravene til flomfare.

Felles atkomstvei (SKV) inn til B1 skal være felles for de eiendommene veien betjener.

### **§ 4 GRØNNSTRUKTUR**

I friområdet kan det opparbeides en turvei med 2 meter bredde og grusdekke.

### **§ 5 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER**

Naturvernområdet i planen skal ligge urørt. Hogst i vegetasjonsbeltet mot Søgneelva tillates etter reglene for verna vassdrag.

### **§6 HENSYNSSONER**

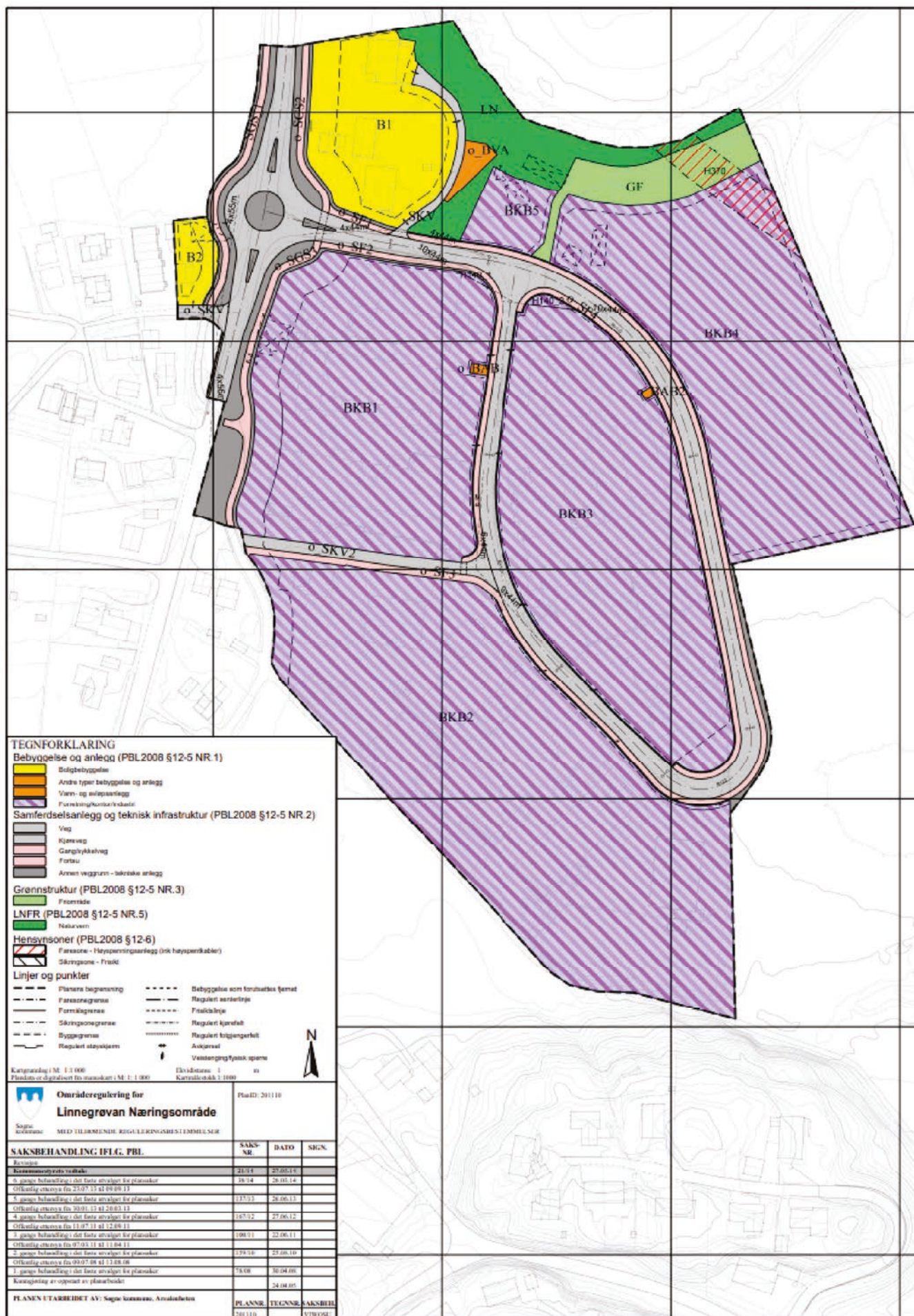
#### **§ 6.1 Faresone – Høyspenningsanlegg**

Innenfor området går det en høyspentlinje i luftspenn. Det er et byggeforbud på 7,5 meter på hver side av linja.

#### **§ 6.2 Sikringssone - frisikt**

I frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vei-ers nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende vei-ers nivå.





# Bestemmelser til kommunedelplanen for Tangvall 2016 - 2035

## Plan ID – 201405

Sist revidert: 04.05.16, endret etter kommunestyrets vedtak.

(Feil rettet opp administrativt 26.09.16.)

Vedtatt: 26.05.16,

### 1. GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (PBL § 11-9)

---

#### 1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, k, l og m kan iverksettes.

#### 1.2. Unntak fra plankravet (pbl § 11-10, nr. 1)

##### Boligbebyggelse

Innenfor områdene B4, B6-B13 kan det oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom, uten krav om reguleringsplan. Samlet BYA skal ikke overstige 50 % på den enkelte tomt.

- Garasje kan ha maks BYA på 50 m<sup>2</sup>. For saltak er maks gesims 3 meter og maks mønehøyde er 5 meter. For pulttak og flatt tak er maks gesims 4 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra vegkant dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra vegkant dersom den står vinkelrett på vegen.

##### Sentrumsformål

Innenfor område BS1 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljregulering. Det tillates maks BYA inntil 65 %. Maks høyde på bebyggelsen er 15 meter, heishus og andre tekniske installasjoner tillates over denne høyden.

Arealet avgrenset i vedlegg 1, innenfor BS3, kan opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan, uten krav om detaljregulering.

##### Tjenesteyting

Innenfor område BOP3 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljregulering. Det tillates maks BYA inntil 65 %. Maks høyde på bebyggelsen er 14 meter, heishus og andre tekniske installasjoner tillates over denne høyden.

##### Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor BKB2 og BKB3 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljregulering. Det tillates maks BYA inntil 65 %. Maks høyde på bebyggelsen er 14 meter, heishus og andre tekniske installasjoner tillates over denne høyden.

#### 1.3. Forhold som skal avklares i reguleringsplaner (pbl § 11-9, nr. 8)

- a. I arbeidet med reguleringsplaner må det avklares at områdestabiliteten er tilstrekkelig.
- b. Ved detaljregulering av B1 – B5, BKB1 og o\_BOP1 skal flomfare fra Tangvallbekken utredes.



#### **1.4. Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9, nr. 3)**

- a. Overvannshåndtering. Det skal tilrettelegges for overvannshåndtering på egen tomt.
- b. Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport skal dimensjoneres og bygges i henhold til statens vegvesens vegnormal.
- c. Offentlig- vann og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til VA-norm for Søgne kommune.
- d. Underkant av laveste gulv i ny bebyggelse skal være minimum 0,5 meter over beregnet høyde for 200-årsflom.

#### **1.5. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 4)**

- a. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger innenfor B7 - B14 eller nye bygg innenfor BKB2 – BKB6 eller BOP2, skal gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien med kobling til turvei langs Søgneelva være etablert.
- b. Før det kan gis byggetillatelse til boliger i område B1 – B3, skal ny rundkjøring på E39 og vei til Tangvallveien være regulert. Rundkjøringen kan først etableres når ny trasé for E39 er anlagt.
- c. Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i område B1 – B14 og ny bebyggelse i BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien være etablert i tråd med godkjent reguleringsplan.
- d. Før det kan gis byggetillatelse til ny bebyggelse i områdene satt av til sentrumsformål skal offentlige uteoppholdsareal, avgrenset i vedlegg 1, være opparbeidet.
- e. Før det kan gis byggetillatelse til nye boenheter innenfor B1 - B14 og byggetillatelse til ny bebyggelse innenfor BOP1, BS1 – BS3 og BKB1 – BKB6, skal turveien langs Søgneelva være etablert, og friområde langs elva være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.
- f. Før det kan gis byggetillatelse må områdestabilitet avklares og sikres ivaretatt.

#### **1.6. Uteoppholdsareal til bolig (pbl § 11-9, nr. 5)**

- Uteoppholdsarealet skal være på egen tomt eller i fellesareal.
- For småhusbebyggelse er det krav om minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.
- For blokkbebyggelse hvor leiligheter er under 60 m<sup>2</sup> er det krav om minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. For leiligheter over 60 m<sup>2</sup> er det krav om minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
- For områdene avsatt til sentrumsformål er kravet om minimum uteoppholdsareal per boenhet 25 m<sup>2</sup> per boenhet.

#### **1.7. Uteareal for lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9, nr. 5 og 6)**

- a. **Funksjonskrav:**
  - Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 ved vårjevndøgn.
  - Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, som f.eks. akebakke.
- b. **Lokalisering og utbyggingsvolum**
  - Nærmiljøpark på minimum 5 daa skal etableres innenfor BOP1 og/eller BKB1.
  - Det skal være kvartalslekeplass på minimum 2,25 dekar, inklusiv sandlekeplass, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig. Terrengsprang større enn 30 meter og vei

større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst til lekeplassen. Maksimalt 600 boenheter kan være knyttet til en kvartalslekeplass.

- Det skal være sandlekeplasstilbud på minimum 250 m<sup>2</sup>, maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig. Terrensprang på mer enn 10 meter og vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for atkomst til lekeplassen. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet en sandlekeplass.

#### **1.8. Universell utforming/tilgjengelighet (pbl § 11-9, nr. 5)**

80 % av nye boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

#### **1.9. Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5)**

Skilt og reklameinnretninger o.l. skal tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn i seg selv, i forhold til omgivelsene og ikke være sjenerende i forhold til ferdsel eller naturområder. Skilt som dekker et areal på maks 1 m<sup>2</sup> og som ikke har egen belysning, tillates oppsatt på bygning eller innhegning uten forhåndsgodkjenning.

Skilt skal plasseres på husets hovedfasade i tilknytning til dør eller vindu. Skiltet skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gesims eller fasadeutsmykning. Skiltet skal ikke være sammenhengende over hele fasaden. Frittstående skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på takflate, møne eller oppbygg.

Uthengsskilt og markiser skal av hensyn til sikt, ferdsel og vedlikehold plasseres tilstrekkelig høyt på fasaden. Uthengsskilt skal maksimalt stikke 1 m ut fra fasaden, ha fri høyde over fortau på min. 2,50 m og areal ikke over 0,75 m<sup>2</sup>.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og et veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate. Lysskilt må ha fast lys, ikke skiftende eller alternerende. Plassering av flagg, vimpler og transparenter må ikke stenge den frie sikt i gateløpet. Det tillates ikke plassert frittstående skilt/gatebukker på gateplan/fortau som kan være til hinder for ferdsel. Frittstående skilt skal normalt være begrenset til ett stk. for den enkelte virksomhet.

## **2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §§ 11-9 og 11-10)**

---

### **2.1. Fellesbestemmelser**

#### **2.1.1. Utnyttingsgrad (pbl § 11-9, nr. 5)**

For områder som planlegges med boliger, er det et minstekrav til 4 boenheter per dekar. For områder hvor det beslaglegges jordbruksjord er det et minstekrav til 6 boenheter per dekar.

#### **2.1.2. Parkering (pbl § 11-9, nr. 5)**

Parkeringsanlegg for blokkbebyggelse skal legges under bakken. 5 % av parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være for forflytningshemmede.

For ny, ombygget eller bruksendret bebyggelse gjelder følgende regler for antall parkeringsplasser.



| FORMÅL            | Parkeringskrav                          |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Blokkbebyggelse   | 1 / boenhet                             |
| Småhus            | Min. 1 / boenhet, maks 2 / boenhet      |
| Gjesteparkering   | 0,25 / boenhet                          |
| Forretning        | 3 / 100 m <sup>2</sup> bruksareal       |
| Kontor            | 1 / 20 m <sup>2</sup> netto kontorflate |
| Forsamlingslokale | 0,2 / sitteplass                        |

Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt i tabellen over, skal vurderes gjennom reguleringsplan.

#### 2.1.3. Sykkelparkering (pbl § 11-9, nr. 5)

Bestemmelsen angir minimumskrav for antall plasser sykkelparkering. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg.

| FORMÅL            | Min. / enhet                            |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Bolig             | 2 / boenhet                             |
| Forretning        | 1 / 100 m <sup>2</sup> BRA              |
| Kontor            | 1 / 20 m <sup>2</sup> netto kontorflate |
| Forsamlingslokale | 0,1 / sitteplass                        |

Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt i tabellen over, skal vurderes gjennom reguleringsplan.

#### 2.2. Boligformål (B1 – B14) (pbl § 11-9, nr. 5 og 9)

- I område B1 – B4 og B6 - B14 skal det planlegges med blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse.
- I område B5 skal det planlegges for blokkbebyggelse.
- Ved detaljregulering av B4 skal arealet satt av til grønnstruktur langs Tangvallbekken tas med i planområdet.

#### 2.3. Sentrumsformål (BS) (pbl § 11-9, nr. 5)

Sentrumsformål omfatter, forretninger, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, hotell/overnatting, bevertning, grøntarealer, veier og parkering.

Etasjen på bakkeplan skal nyttes til publikumsrettede virksomheter, dvs. handels- og servicefunksjoner. Det tillates ikke bolig i første etasje.

#### 2.4. Kombinert bebyggelse og anlegg - Offentlig tjenesteyting og bolig (BKB1) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr.3)

Innenfor område BKB1 kan det etableres offentlig skole, barnehage og idrettsanlegg. Området skal detaljreguleres sammen med BOP1.

Dersom det ikke er behov for området til tjenesteyting, kan området reguleres til bolig, i form av blokkbebyggelse.

**2.5. Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig-, forretning og næringsbebyggelse (BKB2, BKB3) (pbl § 11-9, nr. 5)**

Innenfor BKB2 og BKB3 tillates bebyggelse for forretning, bolig og kontor. Etasjen på bakkeplan kan benyttes til forretning. Etasjene over første etasje skal benyttes til bolig eller kontor.

**2.6. Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig- og næringsbebyggelse (BKB4 og BKB5) (pbl § 11-9, nr. 5)**

Innenfor område BKB4 og BKB5 tillates bebyggelse for næring og bolig.

Det er ikke tillatt med støyende virksomhet.

Ved detaljregulering skal gang- og sykkelveg langs Klepplandsveien med kobling til turveien langs Søgneelva reguleres inn.

**2.7. Kombinert bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, forretning og tjenesteyting (BKB6) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)**

Innenfor område BKB6 tillates etablering av bebyggelse for bolig, forretning, kontor og offentlig tjenesteyting. I detaljreguleringen skal det vurderes tjenesteyting i første etasje. Etasjen på bakkeplan kan benyttes til forretning. Etasjene over første etasje skal benyttes til bolig eller kontor.

**2.8. Offentlig og privat tjenesteyting (BOP)**

**2.8.1. BOP1 (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)**

Innenfor område BOP1 tillates etablering av offentlig skole, barnehage, idrettsanlegg og nærmiljøpark. Området skal planlegges sammen med BKB1, BIA1 og BIA2.

**2.8.2. BOP2 (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)**

Område BOP2 skal tilrettelegges for offentlig institusjon / omsorgssenter med tilhørende anlegg.

**2.8.3. BOP3 (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-10, nr. 3)**

Innenfor område BOP3 tillates utvidelse av offentlig omsorgssenter med tilhørende anlegg.

**2.9. Idrettsanlegg (BIA) (pbl § 11-9, nr. 5)**

Innenfor området tillates idrettsanlegg og anlegg for uorganisert fysisk aktivitet.

**3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-9, nr. 1)**

---

Innenfor kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kollektivknutepunkt, veg, parkering (SKF), skal det etableres en kollektivterminal.

**4. GRØNNSTRUKTUR (PLB § 11-10)**

---

Områdene avsatt til grønnstruktur skal bevares som grønnstruktur i tilknytning til boligområdene.

**4.1. Kombinerte grønnstrukturformål – friområde, turdrag og naturområde (GKG)**

Innenfor området avsatt til kombinert grønnstrukturformål tillates etablering av turvei som



vist i kommunedelplanen, utforming og endelig plassering av turvegen avklares ved prosjekteringen av turvegen. Turvegen skal tilpasses terrenget. Kantvegetasjonen langs elva skal i størst mulig grad bevares. I tilknytning til stien kan det tillates opparbeiding av fiskeplasser og tilrettelegging av området som friområde. Godkjent utomhusplan skal legges til grunn for opparbeiding av området.

## **5. LANDBRUKS-, NATUR, OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL § 11-11, NR. 1 OG 5)**

---

Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført nærmere enn 50 meter fra vassdrag, der det er alternativ plassering på eiendommen.

Nye kårboliger tillates ikke.

## **6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11, NR. 5)**

---

Formålsgrensene for byggeformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur angir byggegrensen mot Søgneelva. Det tillates etablering av turvei og friområde nærmere Søgneelva, som illustrert i plankartet.

## **7. HENSYNSSONER (PBL § 11-8)**

---

### **7.1. Sikringssone ras- og skredfare (H310), (§11-8, a)**

Hensynssonen viser områder for potensiell skredfare. Innenfor angitt med hensynssone H310 er det krav om geotekniske utredninger som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet før det kan gis tillatelse til tiltak jf. pbl § 1-6.

### **7.2. Sikringssone flom (H320), (§11-8, a)**

Innenfor området angitt med hensynssone H320 er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Dersom det skal tillates bebyggelse må det være avklart gjennom en reguleringsplan.

### **7.3. Sikringssone støy (H210 og H220), (§11-8, a)**

Innenfor området angitt med hensynssone H210 og H220, skal det før det gis tillatelse til ny bebyggelse og uteoppholdsarealer, eller vesentlig endring av støyfølsom bebyggelse, lages en støyutredning og dokumenteres hvordan tilfredsstillende støynivå skal oppnås.

### **7.4. Sone med særlig krav til infrastruktur (H410), (§ 11-8, b)**

Innenfor området er det vist ny rundkjøring på E39 med veikobling til Tangvallveien. Endelig trasévalg fastsettes i reguleringsplanen.

### **7.5. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730), (§ 11-8, d)**

Innenfor området angitt med hensynssone H730 er det automatisk fredet kulturminne, området må frigis før det kan bebygges.

### **7.6. Gjeldende reguleringsplaner (H910), (§11-8, f)**

Innenfor området angitt med hensynssone H910 – gjeldende reguleringsplan, jf. pbl § 11-8, skal følgende reguleringsplaner fortsatt gjelde:

- 20091217           Reguleringsplan for Rådhusområdet Tangvall sentrum
- 20030625           Bebyggelsesplan for gnr. 73, bnr. 12, 15, 53, m.fl. - Tangveien
- 201110            Områderegulering for Linnegrøvan Næringsområde
- 19970313-2        Fotballbane nord for E39

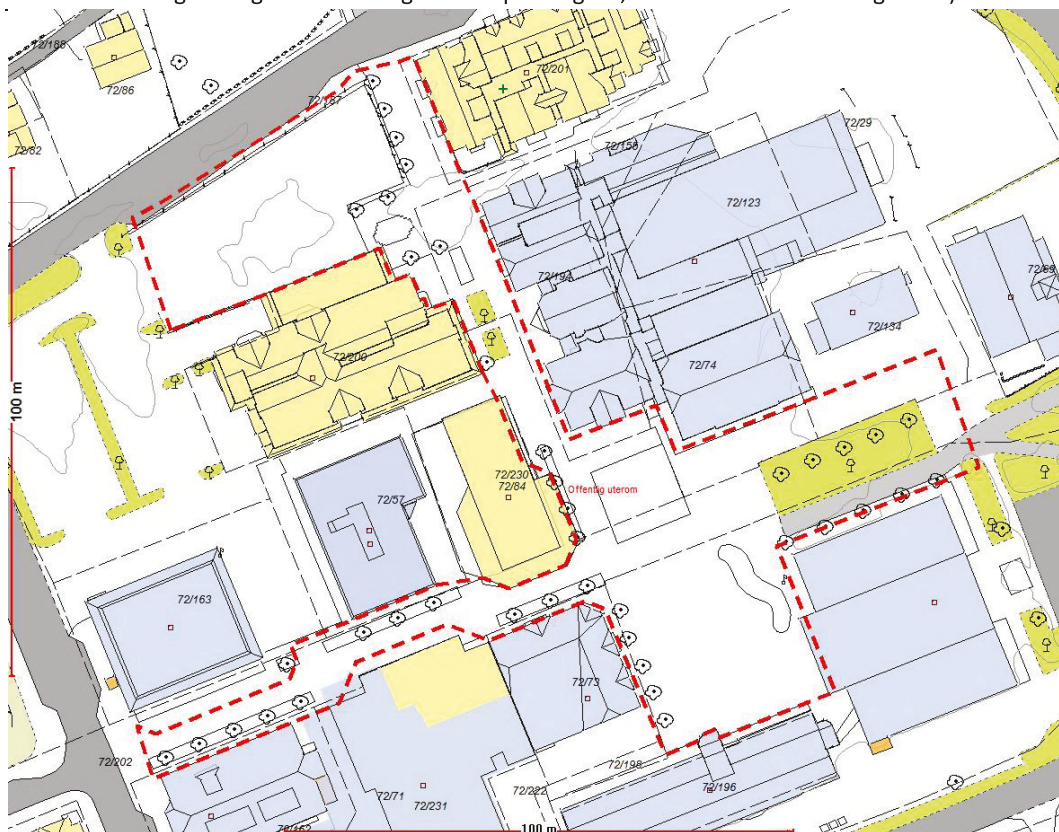
- 201412 Detaljregulering for Tangvall sentrum nord
- 19861113 Vestre del av Kleplandsområdet (kun liten del av planen)

## RETNINGSLINJER

### Hensynssone bevaring grønnsstruktur (H540), (§ 11-8, c)

Innenfor området angitt med hensynssone H540, skal bekken opprettholdes med åpent bekkeløp. Gjennom detaljregulering av områdene skal bekken inngå i grønnsstrukturen. Det skal bevares en kantsone langs bekken på begge sider. Innenfor arealet avsatt til tjenesteyting (BOP) kan bekken legges om.

### VEDLEGG 1 - Avgrensingen av offentlig uterom på Tangvall, ref. bestemmelse 1.2 og 1.5. e).







# Nabolagsprofil

Linnegrøvan 28

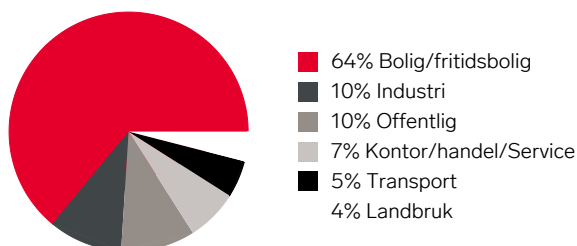
## Lokal transport

|                                                                                                                                |                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Nygård skole<br>Linje 40, 40E, N40, 42, 585T | 4 min <br>0.4 km  |
|  Tangvall<br>Totalt 10 ulike linjer           | 10 min <br>0.9 km |
|  Tangvall<br>Totalt 14 ulike linjer           | 10 min <br>0.9 km |
|  Nodeland stasjon<br>Linje F5                 | 11 min <br>8.8 km |

## Transport for lengre reiser

|                                                                                                                                           |                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Høllen brygge<br>Linje 92                               | 5 min <br>2.3 km   |
|  Vågsbygd senter<br>Totalt 9 ulike linjer                | 13 min <br>13.7 km |
|  Kristiansand rutebilstasjon<br>Totalt 39 ulike linjer | 14 min <br>14 km |
|  Kristiansand Kjevik                                   | 30 min           |

## Byggmasse i området



## Ladepunkt for el-bil

|                                                                                                                          |                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Extra Tangvall                       | 11 min  |
|  Tangvall skole - Agder Fylkeskommune | 12 min  |



## Kollektivtilbud

Bra 67/100



## Gateparkering

Lett 89/100



## Trafikk

Lite trafikk 81/100

Området har blitt vurdert av 57 lokalkjente.

## Største bedrifter i området

|                                         | Ansatte |
|-----------------------------------------|---------|
| Omsorgskollektivet AS                   | 341     |
| Kristiansand Kommune Læringer Admini... | 153     |
| Søgne Omsorgssenter                     | 145     |
| Nygård Skole                            | 104     |
| Kristiansand Kommune Søgne Sone Vest    | 62      |
| Kleplandstunet                          | 60      |
| Kristiansand Kommune Økonomi            | 47      |
| Langenes Omsorgssenter                  | 47      |
| Aamodt Vvs AS                           | 42      |
| Søgne og Greipstad Sparebank Hovedk...  | 40      |
| Sjøstjerna Barnehage                    | 38      |
| Tangvall Skole                          | 36      |
| Kristiansand Kommune It                 | 35      |
| Norsk Butikkdrift AS Coop Mega Søgne    | 34      |
| Extra Tangvall                          | 33      |

## Treningscenter

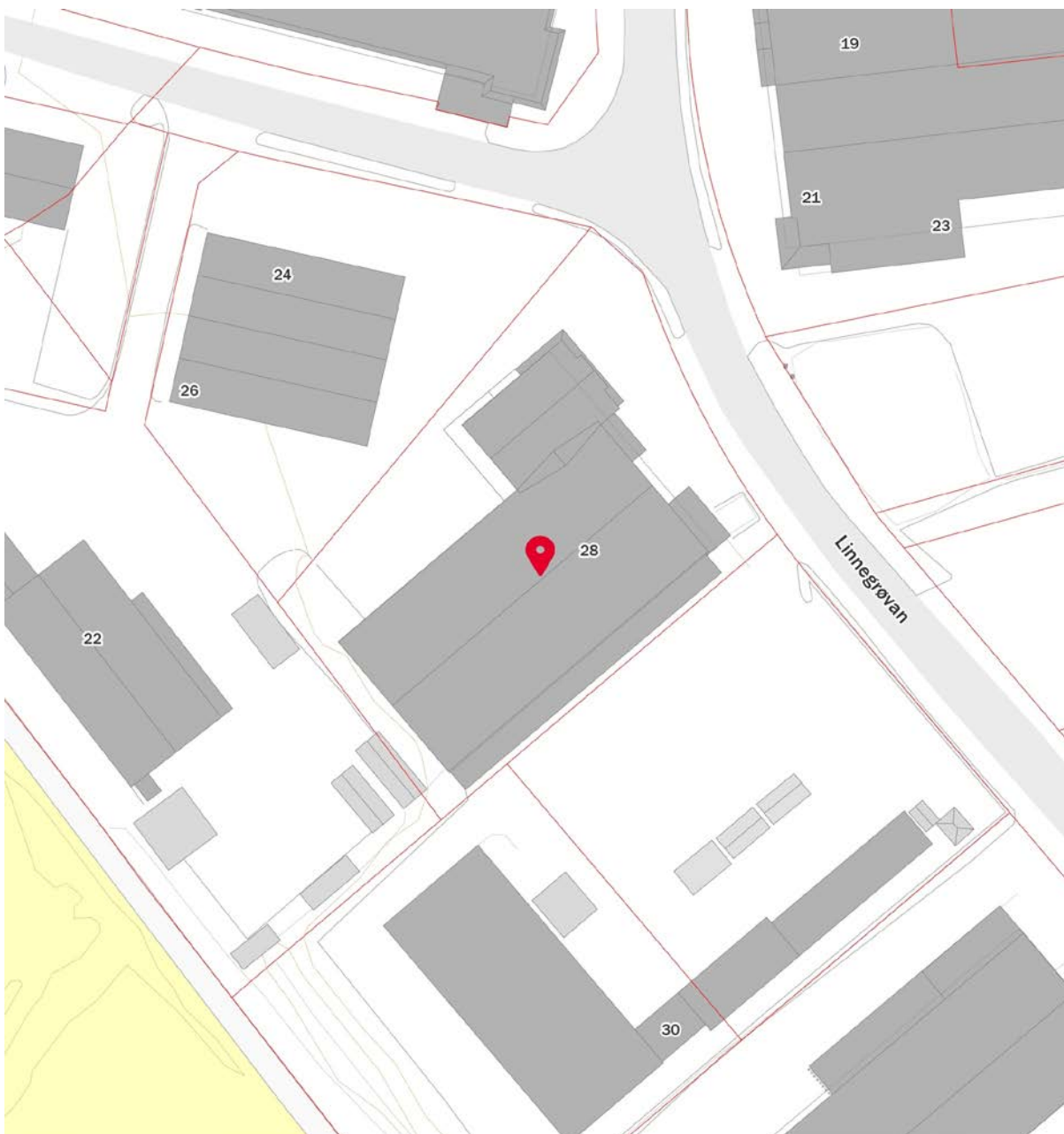
|                                                                                                              |                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Family Sports Club Søgne | 9 min   |
|  Fresh Fitness Søgne      | 11 min  |

## Dagligvare

|                                                    |                                                                                                        |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Mega Søgne<br>Post i butikk                   | 9 min <br>0.8 km  |
| Coop Extra Tangvall<br>Post i butikk, søndagsåpent | 10 min <br>0.9 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. 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 SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).





# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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:** Linnegrøvan 28  
4640 SØGNE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

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