

aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Selger: Selim Tahiraj

Salgsobjekt: Enebolig i kjede/ rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 117/138 kvm
Tomtstr.: 1779.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 417, bnr. 315
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1411250526

Pen og moderne familiebolig på ende - Garasje - Stor hage - Solrik tomt

Velkommen til Langenesåsen 2 – en moderne og familievennlig bolig i et attraktivt, nyere felt på Langenes. Her bor du nær skole, barnehage, butikker og flotte tur- og rekreasjonsområder med sjø, lysløyper og badeplasser. Boligen har en praktisk planløsning over to etasjer med lys stue/kjøkken, fire soverom og to bad. Kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer og stilrent, flislagt bad. Eiendommen har garasje, bod og egen parkering.

Verdt å merke seg:

- 2 bad
- 4 soverom
- Hus på ende med stor hageparsell
- Garasje og bod
- Barnevennlig område

Vi ønsker deg hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	75
Nabolagsprofil	143
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² 3 soverom, hall m/trapp, bad og vaskerom

BRA-e: 21 m² Bod, garasje

2. etasje

BRA-i: 60 m² Soverom, stue/kjøkken og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

10 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal for garasjen er fra byggetegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1779.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt med 6 andre seksjoner. Hage og innkjørsel er fellesareal men hageparsell tilhører denne seksjonen ifølge vedtektene. Tomten er pent opparbeidet med hekk mellom hagene.

Beliggenhet

Velkommen til Langenesåsen 2, et nytt og ettertraktet boligområde på attraktive Langenes. Her bor du nær sjøen i vakre, rolige omgivelser som byr på både flotte turmuligheter, badeplasser og lysløyper – perfekt for alle årstider.

Boligfeltet ligger i gangavstand til flere naturlige rekreasjonsområder, hvor hele familien kan nyte friluftsliv, enten det er sommerbad eller vinteraktiviteter. Skolene og barnehagene ligger i kort avstand, noe som gjør dette området ideelt for barnefamilier.

I tillegg har du enkel tilgang til søndagsåpen butikk, busstopp med gode kollektivforbindelser til Kristiansand sentrum, samt flere lokale servicetilbud. Dette er et trygt og trivelig bomiljø med et aktivt nærmiljø som passer for både små og store.

Langenesåsen kombinerer det beste av naturnærhet og praktisk hverdagsliv – et perfekt sted å etablere seg for deg som ønsker ro, trygghet og god livskvalitet.

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

Utvendig

- Taktekkingen er av papp.
- Boligen har beslag av metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har bordkledning og metallplater.
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
- Platting i front av boligen. Dekke av terrassebord.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
- Bygget er opplyst utført med radonsperre.
- Boligen har isolert stålpipeline. Kun gjennomføring i taket er montert.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Baderom 1

- Veggene har overflater av fliser. 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, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Gulvet har jevnt fall til sluk med nedsenket sone i dusjen.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

- Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte 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.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Tomteforhold

- Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
- Bygget er oppført med støpt plate på mark.
- Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
- Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Lovlighet - Kjedehus

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2024

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- IF

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Hall m/trapp, bad, vaskerom og 3 soverom
2. etasje: Stue/kjøkken, soverom og bad

Tilhørende bod og garasje på 20m².

Stor, solrik hage på enden med god plass til utemøblement, grill, lek og spill. Hagene på eiendommen er delt opp som egne parseller tilhørende seksjonen iht. vedtekter.

Standard

Sammendrag av tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

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

Parkering i garasje tilknyttet boligen.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

Det er sendt inn en ny seksjonering der to av seksjonene har byttet garasjeplass. Denne skal være tinglyst før overtakelse.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ingen informasjon om strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 5 590 000

Kommunale avgifter

Kr 12 357

Kommunale avgifter år

2025

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. Kommunale avgifter kan variere fra år til år.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 5 900,- og inngår i kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 417, bruksnummer 315, seksjonsnummer 1 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:

4204/417/315/1:

16.12.1831 - Dokumentnr: 900003 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1864 - Dokumentnr: 900025 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1864 - Dokumentnr: 900026 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1920 - Dokumentnr: 905346 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1920 - Dokumentnr: 905347 - Utskifting

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942178 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rett til å ha nødvendig skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942178 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942178 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942178 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942178 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om mur

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942178 - Bestemmelse om gjerde

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942178 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om overvann

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2022 - Dokumentnr: 942178 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Rettighetshaver: Langenesåsen Velforening

Org.nr: 929 675 401

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:4204 Gnr:417 Bnr:315

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2024 - Dokumentnr: 1490399 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 118/708

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 2 rekkehus med 6 boenheter datert 07.11.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.11.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Områderegulering for Øygardsheia nord

Ikrafttredelsesdato: 19.12.2019.

Reguleringsformål: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Det er flere ubebygde tomter i området som vil bli bebygget og det forventes videre utvikling av området.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (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))

141 100 (Omkostninger totalt)

157 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

159 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 731 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 747 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 749 800 (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 141 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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:

1 500 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar
14 990 Tilretteleggingsgebyr
1 500 Visninger
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 280

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

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.11.2025





























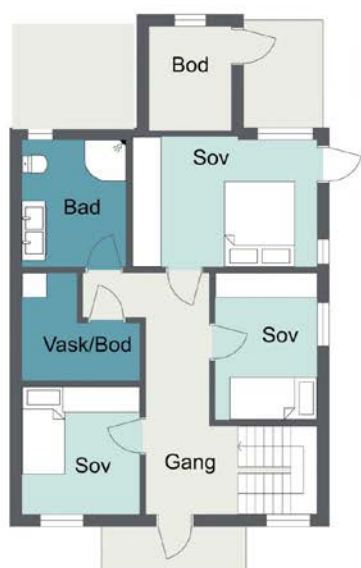












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250526	

Selger 1 navn
Selim Tahiraj

Gateadresse	
Langenesåsen 2	

Poststed	Postnr
SØGNE	4643

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250526

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

Initialer selger: ST

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250526

Tilleggskommentar

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: 1411250526

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Selim Tahiraj	4ba5a8982d46082d4214 6dfea1a51310ec40195e	13.11.2025 10:09:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250526

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Langenesåsen 2, 4643 SØGNE

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 417, bnr. 315, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 14.11.2025

Rapportdato: 18.11.2025

Oppdragsnr.: 20924-2627

Referansenummer: OS7713

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Boligen har beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har bordkledning og metallplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Platting i front av boligen. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipe. Kun gjennomføring i taket er montert.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. 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, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet har jevnt fall til sluk med nedsenket sone i dusjen.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte 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.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Bygget er oppført med støpt plate på mark.
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

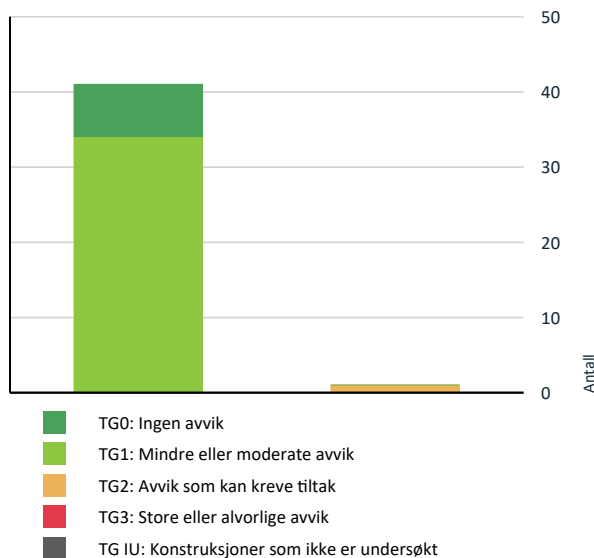
[Gå til side](#)

Kjedehus

- 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.

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 14.11.2025 Klokka 13.00

Det var sol og 6 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.

Oppdraget omfatter kun boligen.

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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2024

Anvendelse
Selveier enebolig (i kjede)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Takflaten er kontrollert i hht forskrift. Det er registrere fall på takflatene, renner/sluk er undersøkt, taket har overløp/utløp. Det er ikke registrert avvik i forbindelse med oppkant, beslag eller rørgjennomføringer.

Årlig kontroll av takflater anbefales spesielt etter mye snø eller regn.



Nedløp og beslag

Boligen har beslag av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har bordkledning og metallplater.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Anbefaler å montere beslag.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inne, tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av alder på bygget og ingen negative funn innvendig eller utvendig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.
Platting i front av boligen. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat 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.

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.

Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe. Kun gjennomføring i taket er montert.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Gulvet har fall på 1:100 fra dør til nedsenket dusjsone.



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 nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. 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 under 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 45 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Gulvet har jevnt fall til sluk med nedsenket sone i dusjen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

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

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Gulvet har jevnt fall til sluk med noen mer lokalt fall rundt sluken.

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.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

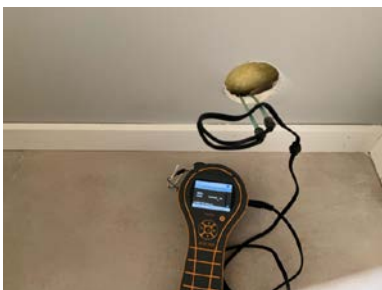
1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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

1 TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Årlig bytte av filter anbefales.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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.
0 Anlegget er fra byggeår.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Bygget er oppført med støpt plate på mark, det er stedvis flatt terreng/svakt fall bort fra murene. Eventuelt overvann på eiendommen vil ikke gjøre skade i bygget eller i grunnforholdene.

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 ikke lokalisert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

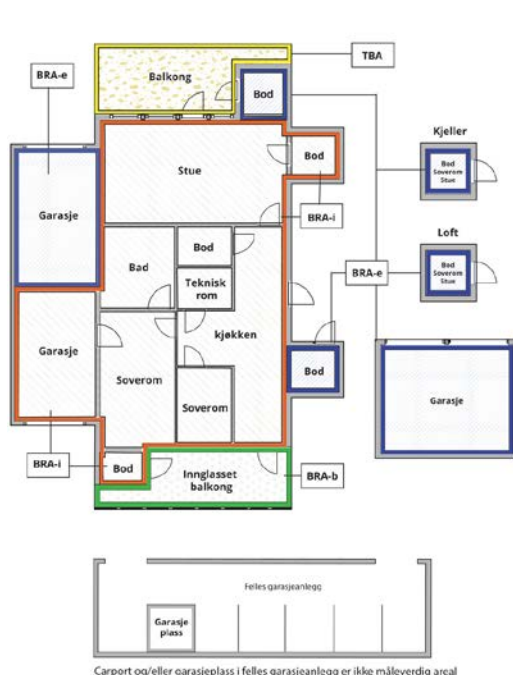
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	60			60	10
1. etasje	57	21		78	12
SUM	117	21			22
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp, bad, vaskerom	Bod, garasje	

Kommentar

Areal for garasjen er fra byggetegninger.

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

Kommentar:

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)
Kjedehus	117	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	417	315		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Langenesåsen 2							
Hjemmelshaver Tahiraj Selim							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	17.11.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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:** Bygghverks 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/OS7713>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Kristiansand
kommune

TAHIRAJ SELIM
MIDTHEILIA 22B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501187902
Kundenr. 4049038
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049038500000638
Fakturabeløp NOK 3150,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 417/315/0/1/8222 - LANGENESÅSEN 2
Eier TAHIRAJ SELIM

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	18,00	m ³	142,92	1/1	300925-311225		142,92	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	011025-311025		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	011125-301125		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	011225-311225		20,67	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	18,00	m ³	292,68	1/1	300925-311225		292,68	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2936500,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		1475,50	
Netto							2932,12	
MVA							218,49	
Øreavrunding							-0,61	
Å betale NOK							3150,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1456,62, MVA: 218,49

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: 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 04049038 AvtaleGiroreferanse 04049038500000638



Kristiansand
kommune

TAHIRAJ SELIM
MIDTHEILIA 22B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501138629
Kundenr. 4049038
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049038500000596
Fakturabeløp NOK 3150,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 417/315/0/1/8222 - LANGENESÅSEN 2
Eier TAHIRAJ SELIM

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	18,00	m ³	142,92	1/1	300625-300925		142,92	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010725-310725		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010825-310825		20,67	15%
VANNMÅLERGEBYR 15MM - 20MM, 15% MVA 1	1,00	stk	20,67	1/1	010925-300925		20,67	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	18,00	m ³	292,68	1/1	300625-300925		292,68	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2936500,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		1475,50	
Netto							2932,12	
MVA							218,49	
Øreavrunding							-0,61	
Å betale NOK							3150,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1456,62, MVA: 218,49

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: 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

04049038

AvtaleGiroreferanse

04049038500000596



Kristiansand
kommune

TAHIRAJ SELIM
MIDTHEILIA 22B
4645 NODELAND

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501088662
Kundenr. 4049038
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04049038500000554
Fakturabeløp NOK 3296,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 417/315/0/1/8222 - LANGENESÅSEN 2
Eier TAHIRAJ SELIM

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	310525-300625		47,64	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	310325-300425		47,64	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	300425-310525		47,64	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010425-300425		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010525-310525		20,67	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4" 1	1,00	stk	20,67	1/1	010625-300625		20,67	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	310525-300625		97,56	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	310325-300425		97,56	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	300425-310525		97,56	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2936500,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1475,50	

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

Info om vann/avløpsgebyr: 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

04049038

AvtaleGiroreferanse

04049038500000554



Kristiansand
kommune

TAHIRAJ SELIM
MIDTHEILIA 22B
4645 NODELAND

Eiendom 417/315/0/1/8222 - LANGENESÅSEN 2
Eier TAHIRAJ SELIM

Grunnlag MVA høy sats: 1456,62, MVA: 364,17

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501088662
Kundenr.	4049038
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04049038500000554
Fakturabeløp NOK	3296,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	2932,12
MVA	364,17
Øreavrunding	-0,29
Å betale NOK	3296,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: 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



Kristiansand
kommune

REPSTAD EIENDOM AS
BIRKEDALSVEIEN 80
4640 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501039506

Kundenr. 4050286
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04050286500009051
Fakturabeløp NOK 2761,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 417/315/0/1/8222 - LANGENESÅSEN 2
Eier REPSTAD EIENDOM AS

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN	-8,00	m3	-59,28	1/1	301124-311224		-59,28	25%
FORBRUK VANN	4,00	m3	29,64	1/1	101224-311224		29,64	25%
FORBRUK VANN	-13,00	m3	-96,33	1/1	301124-101224		-96,33	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	280225-310325		47,64	25%
FORBRUK VANN	5,00	m3	39,70	1/1	310125-280225		39,70	25%
FORBRUK VANN	6,00	m3	47,64	1/1	311224-310125		47,64	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	90,49	1/1	011024-311024		90,49	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	90,49	1/1	011124-301124		90,49	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	90,49	1/1	011224-311224		90,49	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	-90,49	1/1	011024-311024		-90,49	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	-90,49	1/1	011124-301124		-90,49	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	-90,49	1/1	011224-311224		-90,49	25%
VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1,00	stk	20,67	1/1	010125-310125		20,67	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: 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



Kristiansand
kommune

REPSTAD EIENDOM AS
BIRKEDALSVEIEN 80
4640 SØGNE

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501039506
Kundenr. 4050286
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04050286500009051
Fakturabeløp NOK 2761,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 417/315/0/1/8222 - LANGENESÅSEN 2
Eier REPSTAD EIENDOM AS

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1 VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1,00	stk	20,67	1/1	010225-280225		20,67	25%
1 VANNMÅLERGEBYR 1/2" - 3/4"	1,00	stk	20,67	1/1	010325-310325		20,67	25%
1 ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
1 ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
1 ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
1 FORBRUK AVLØP	-8,00	m3	-130,56	1/1	301124-311224		-130,56	25%
FORBRUK AVLØP	4,00	m3	65,28	1/1	101224-311224		65,28	25%
FORBRUK AVLØP	-13,00	m3	-212,16	1/1	301124-101224		-212,16	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	280225-310325		97,56	25%
FORBRUK AVLØP	5,00	m3	81,30	1/1	310125-280225		81,30	25%
FORBRUK AVLØP	6,00	m3	97,56	1/1	311224-310125		97,56	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	199,07	1/1	011024-311024		199,07	25%
1 FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	199,07	1/1	011124-301124		199,07	25%
1 FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	199,07	1/1	011224-311224		199,07	25%
1 FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	-199,07	1/1	011024-311024		-199,07	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: 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



Kristiansand
kommune

REPSTAD EIENDOM AS
BIRKEDALSVEIEN 80
4640 SØGNE

Eiendom 417/315/0/1/8222 - LANGENESÅSEN 2
Eier REPSTAD EIENDOM AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501039506
Kundenr. 4050286
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04050286500009051
Fakturabeløp NOK 2761,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	-199,07	1/1	011124-301124		-199,07	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	-199,07	1/1	011224-311224		-199,07	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	2936500,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1475,50	
Netto							2504,51	
MVA							257,28	
Øreavrunding							-0,79	
Å betale NOK							2761,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1029,01, MVA: 257,28

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: 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



Kristiansand
kommune

KARLSEN BYGGCONSULT AS
Venneslaveien 68
4619 MOSBY

Vår ref.:
BYGG-23/00974-17
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.11.2024

Langenesåsen 2-12, - GB 417/315 - ferdigattest - to rekkehus - 6 boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 417 / 315 / 0 / 0
Ansvarlig søker: KARLSEN BYGGCONSULT AS
Tiltakshaver: FT-BYGG AS

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 07.11.2024.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for to rekkehus med til sammen 6 boenheter, samt garasjer og boder, slik det er beskrevet i tillatelse av 16.05.2023, og endringstillatelse av 16.02.2024.

Vi minner om at før ny bygning kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jamfør matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post mette.erklev@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Mette Erklev
byggesaksbehandler

Bjørge Holme
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur

Vedlegg:

5_TEGN_TegningNyPlan_2_E 1 - Som-bygget tegninger (Bygg A)

6_TEGN_TegningNyPlan_3_E 2 - Som-bygget tegninger (Bygg B)

Kopi til:
FT-BYGG AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

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

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

Hvem kan klage?

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

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



15MARS 2024

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer Langenesåsen 12

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA- I	BRA-E	Åpent areal (terrasser) TBA
2 etg	61 m ²		11m ²
1.etg.	58 m ²		5 m ²
1. etg garasje/utv bod		19 m ²	
Total BRA-I og BRA-E	119 m²	19 m²	16 m²

Romløsning:

- 2 Etg: bad, soverom og stue/kjøkken.
- 1. Etg: Hybel: bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken. Hoveddel: vaskerom, soverom og gang.
Utvendig garasje og utv bod er BRA-E.

P-rom er 119 m²

S-rom er 19 m²

Takstmann Andreas Natvig

m² Takst AS

Vedtekter for Langenesåsen 2-4-6-8-10-12 i Kristiansand kommune

1. EIENDOM - FORMÅL

Sameiets navn/adresse er: Sameie Langenesåsen 2-4-6-8-10-12, 4643 Søgne, og sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 417, bnr. 315 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

Seksjon nr	Adresse	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameiebrøk
1	Langenesåsen 2	Bolig	1. etg. 2. etg.	118,0	118,0
2	Langenesåsen 4	Bolig	1. etg. 2. etg.	118,0	118,0
3	Langenesåsen 6	Bolig	1. etg. 2. etg.	118,0	118,0
4	Langenesåsen 8	Bolig	1. etg. 2. etg.	118,0	118,0
5	Langenesåsen 10	Bolig	1. etg. 2. etg.	118,0	118,0
6	Langenesåsen 12	Bolig	1. etg. 2. etg.	118,0	118,0
6 stk.				708 m ²	708/708

Hoveddel, tilleggsdel for hver etasje og seksjon fremkommer av plantegninger sammenholdt med tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det.

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Seksjoner som er beholdt av opprinnelig eier/utbygger faller ikke inn under denne bestemmelsen.

3. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte felles arealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

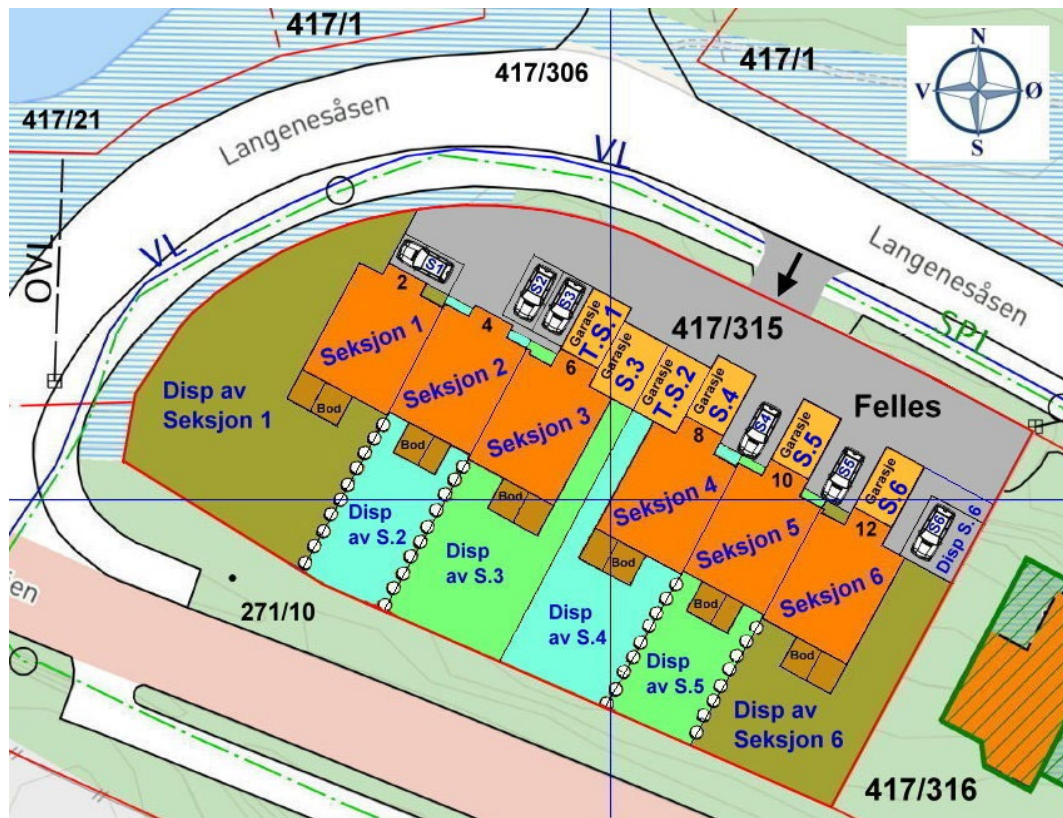
4. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 5 styremedlemmer. En fra hver seksjon. Ledervervet rullerer i sameiet.

Styre må være representert med mer en halvparten av styre for å kunne ta beslutninger og styre signerer for sameiet med styreleder pluss ett - 1 styremedlem i sammen.

5. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

Det er avtalt for nåværende og fremtidige seksjonseiere en disposisjonsrett for seksjon 1 til 6 i sameie til å ha enerett til å disponere over deler av felles uteareal, jf vedlagte kart. Denne eneretten er iht eierseksjonsloven § 25 og gjelder i inntil 30 år. Endringer av denne enerett krever samtykke fra den/de berørte seksjonseierne.



Alle seksjoner kan disponere alt utvendig areal i sameie for vedlikehold etc.

6. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonerings søknaden, lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, med senere endringer, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Den enkelte seksjonseier besørger alt innvendig vedlikehold av egen seksjon og dette innbefatter inngangsdører til seksjonene og seksjonenes terrasser, dører, garasjeporter og vinduer. Dette innbefatter også tilhørende garasje og bod for den enkelte seksjon.

Felles utvendig vedlikehold og fellesutgifter som renovasjon, bygningsforsikring, brøyting etc skal fordeles enten per seksjon eller iht brøk, det som er mest riktig i forhold til bruk.

Der det er særlige grunner for det, og det taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon.

7. PARKERING

Hver boligseksjon har egen garasje, enten som en del av seksjonen ellers som tilleggsareal. Utvending p-plass på sameiets fellesareal jf punkt 5 over som viser fordeling av sameiets fellesareal av uteareal og p-plasser.

8. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

9. Endringer av vedtekter

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

10. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte forskrifter.

Kristiansand / - 2025

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Songdalsvegen 53, Postboks 4, 4685 Nodeland	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
FT-EIENDOM AS, V/Fisnik Tahiraj e-post: ft@ft-bygg.no	923 080 937		+ 47 404 68 168
Adresse	Postnummer	Poststed	
Mjåvannsvegen 162B	4628	Kristiansand	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	417	315	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	030473-	TAHIRAJ SELIM	1/1
3	280272-	DAHL STURLE	1/2
3	270770-	RØSTAD LENE	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	118	B
3	B	118	B
		Nevner = 708 totalt i sameiet	

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den / - 2025	FT-EIENDOM AS, V/Fisnik Tahiraj

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Reseksjoneringen består av bytte av to stykke garasjer mellom seksjon 1 og 3.

Seksjon 1 overfører garasje som er tilleggsareal til seksjon 1 over til seksjon 3, som en del av seksjon 3.

Seksjon 3 overfører garasje som er en del av seksjon 3 over som tilleggsareal til seksjon 1.

Det er ingen andre endringer i sameiet.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand den / - 2025

FT-EIENDOM AS, V/Fisnik Tahiraj

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Kristiansand / - 2025		TAHIRAJ SELIM
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
3	Kristiansand / - 2025		DAHL STURLE RØSTAD LENE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand den / - 2025**FT-EIENDOM AS, V/Fisnik Tahiraj**

12. Styrets erklæring/samtykke					
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»					
☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)					
Sted og dato	Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Underskrift		Gjenta navn med blokkbokstaver		

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsgdeler b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen	

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato	Underskrift		Stempel		

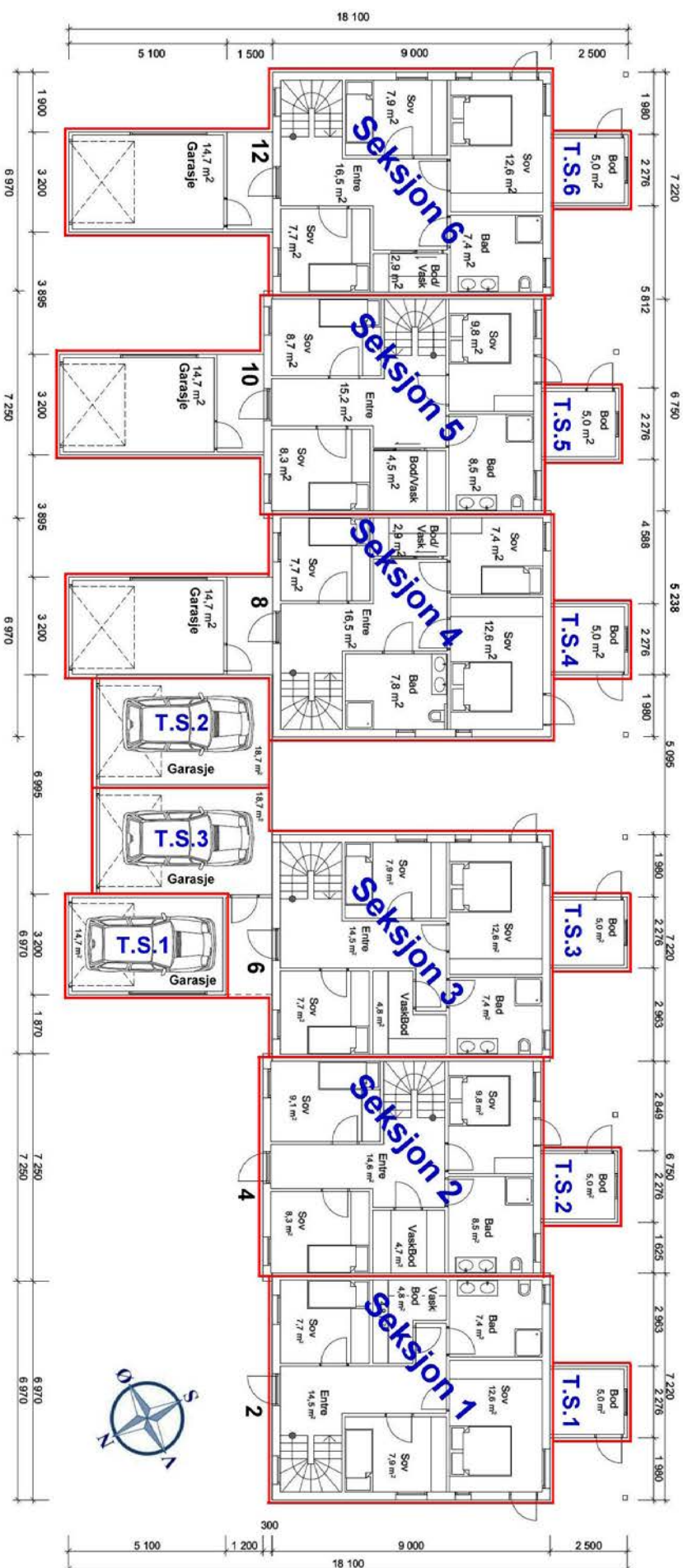
Vedrørende spørsmål om utformingen av denne reseksjoneringen, vennligst ta kontakt med:

Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den / - 2025	FT-EIENDOM AS, V/Fisnik Tahiraj

Plan over 1. etasje ved reseksjonering av Langenesåsen 2 - 12,
Gnr 417, bnr 315 i Kristiansand kommune.

Vedlegg 2 av 2



BYGG

6 boliger - Plan 1. etasje - Langenesåsen 2, 4, 6, 8, 10 og 12, 4634 Søgne - Gnr 417, bnr 315 i Kristiansand kommune.



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

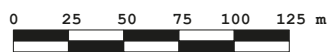
Område: Langenesåsen 2

Dato: 11.05.2022

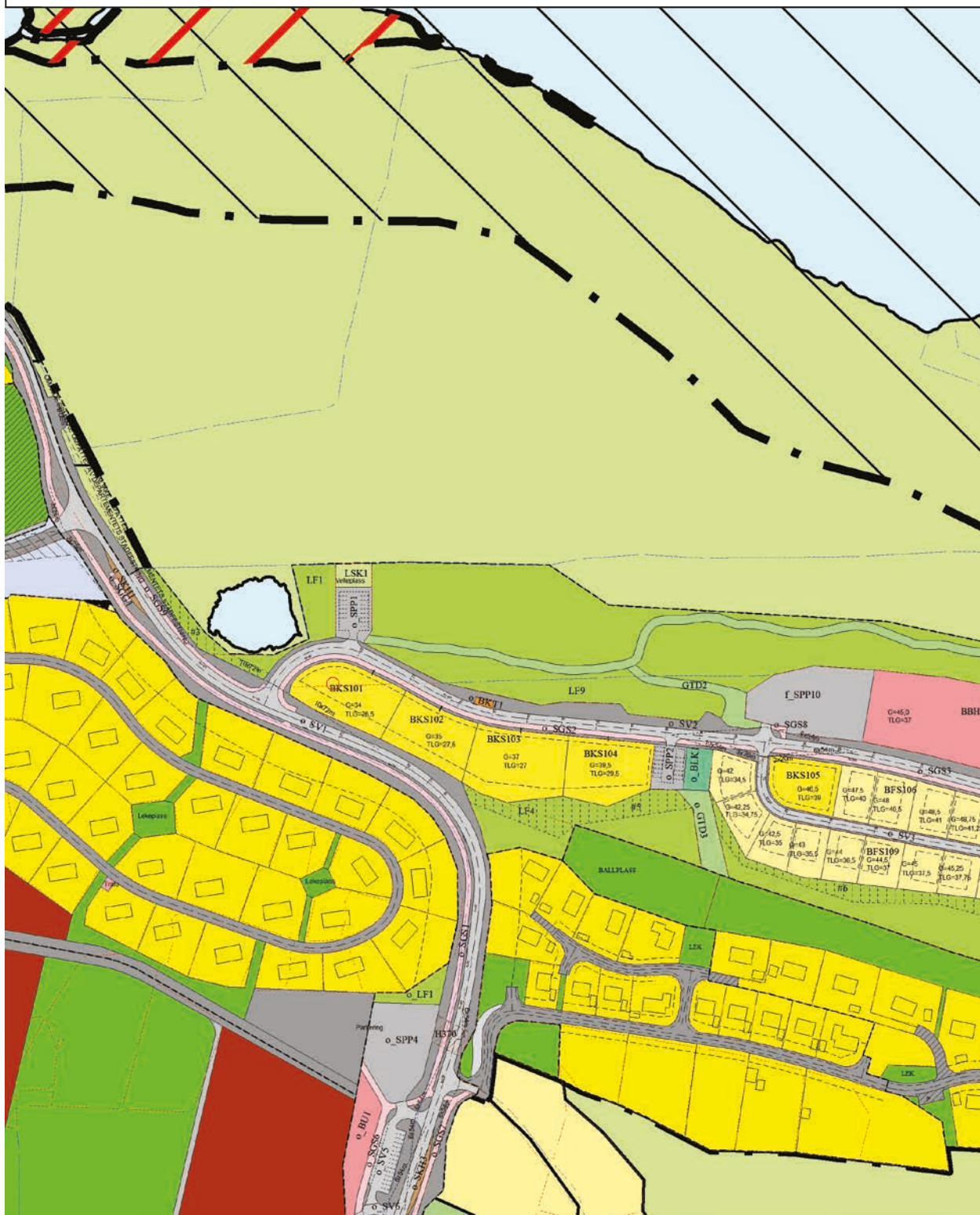
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMRÅDEREGULERING ØYGARDSHEIA

PlanID: 201601
Plankart dato: 28.11.2019
Reguleringsbestemmelser dato: 11.11.2019

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samt sikre rekreasjonsområder og friområder innenfor planområdet.

Området er regulert til følgende formål og hensynssoner:

- **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)**
 - Boligbebyggelse, B201-B401
 - Frittliggende småhusbebyggelse, BFS106-BFS107, BFS109-BFS111
 - Konsentrert småhusbebyggelse, BKS101-BKS105, BKS108
 - Barnehage, BBH
 - Undervisning, o_BU1
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1 – o_BKT2
 - Lekeplass, o_BLK1 - o_BLK3
- **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)**
 - Veg, o_SV1 - o_SV7
 - Kjøreveg, SKV1
 - Gang- og sykkelveg, o_SGS1 - o_SGS9
 - Gangveg, o_SGG1 - o_SGG2
 - Annen veggrunn
 - Kollektivholdeplass, o_SKH1 - o_SKH3
 - Parkeringsplasser, o_SPP1 - o_SPP4 og SPP1
- **GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)**
 - Turveg, GTD1, GTD2 og o_GTD3
- **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)**
 - Skogbruk, LSK1
 - Friluftsmål, LF1-LF11, o_LF1
- **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)**
 - Ferdsel, o_VFE
 - Friluftsområde, VFR1
- **HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler), H370_1 - H370_3
- **BESTEMMELSESMÅL (pbl § 12-7)**
 - Bestemmelsesområde - anlegg- og riggområde #1

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veganlegg

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter, eller senest før første brukstillatelse til bolig innenfor områdene BKS101-BKS105, BFS106-BFS107, BKS108 og BFS109, skal gang- og sykkelveg «o_SGS1 og o_SGS2» fra planlagt boligfelt til Langenes skole være opparbeidet.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter innenfor områdene B201-B401, skal gang- og sykkelveg «o_SGS5» være opparbeidet.

2.2 Parkering

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 20 boenheter innenfor områdene BKS101-BKS104, skal område «o_SPP1 og o_SPP2» være opparbeidet.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 20 boenheter innenfor områdene BKS105, BFS106, BFS107, BKS108, BFS109 og BFS112, skal område «o_SPP3» være opparbeidet.

2.3 Grønnstrukturanlegg

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor områdene BKS101-BKS105, BFS106-BFS107, BKS108, BFS109 og BFS112, skal tursti o_GTD3 være opparbeidet.

2.4 Kvartalslekeplass

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor områdene B201-B401, skal kvartalslekeplass «o_BLK3» være opparbeidet.

2.5 Sandlekeplass

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter innenfor områdene BKS101-BKS104, skal sandlekeplass «o_BLK1» være opparbeidet.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 5 boenheter innenfor områdene BKS105, BFS106, BFS107, BKS108 og BFS109, skal sandlekeplass «o_BLK2» være opparbeidet.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav om detaljregulering

- a) Innenfor områdene B201, B301 og B401 er det krav om utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes.

Ved detaljregulering av områdene B201-401 skal bebyggelse plasseres slik at en unngår silhuett. Det skal framlegges snitt og illustrasjoner av planlagt bebyggelse og terreng, slik at en kan vurdere nær- og fjernvirkningen av planlagt bebyggelse.

- b) Unntak: Det kan tillates anleggsveger og midlertidig deponi og uttak av masser der formålet med arbeidet er knyttet til gjennomføring av plan.

3.2 Funksjons- og kvalitetskrav til utforming av arealer, bygninger, anlegg og veg

- a) Samleveger, atkomstveger, fellesveger, gang- og sykkelveger, fortau og andre vegtekniske anlegg skal prosjekteres og anlegges i h.h.t. standard som fremgår av planbeskrivelsen. Der planbeskrivelsen ikke sier noe om standard skal Statens vegvesen sine håndbøker legges til grunn.

3.3 Krav om utomhusplan

- a) Ved søknad om tiltak innenfor områder regulert til turveg, lekeplass og kvartalslekeplass skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:
 - 1. Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
 - 2. Vegetasjon/enkelttrær og andre elementer som skal bevares.
 - 3. Ny beplantning.
 - 4. Utforming og møblering av lekearealer.
 - 5. Plassering og utforming av turveger.
 - 6. Ras- og fallsikring.
 - 7. Andre relevante tiltak for tilrettelegging for bruk av områdene; benker, grillplasser mm.

3.4 Teknisk planer

- a) Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer.
- b) Tekniske planer som omhandler fv. 456 eller nytt kryss til fv. 456, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

3.5 Automatisk fredede kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med anleggsarbeidet oppdages automatisk fredede kulturminner, må terrengarbeid straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

4.1 Generelle bestemmelser, BKS101-BKS105, BFS106-BFS107, BKS108, BFS109-BFS112

- a) Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende veier og eiendommer dersom det er nødvendig.
- b) Betegnelsen «TLG (topp laveste gulv)» angir laveste tillatte gulvhøyde.
- c) Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen innenfor hvert delfelt med hensyn til fasader, takform, farger og materialbruk.
- d) Det tillates etablert inntil 34 sekundærleilighet i tilknytning til eneboligene innenfor områdene BFS106, BFS107, BFS110, BFS111 og BFS112. Sekundærleiligheter skal maksimalt utgjøre 60 m² bruksareal og tilhøre hovedenheten.
- e) Det skal være natursteinsmur i tomtegrensen mot sør for områdene BKS101-BKS104, BFS109 og BFS112.

- f) Det tillates etablert murer med høyde inntil 2,0 meter for terrengbearbeiding ut til de regulerte tomtegrensene.
- g) I områdene BKS101-BKS105, BKS108 og BFS110-BFS111 skal boligen oppføres innenfor byggegrense. Andre tiltak tillates utenfor byggegrense. Garasje tillates oppført utenfor byggegrensen inntil 1 meter fra grense mot privat naboeiendom.
- h) I områdene BFS106, BFS107, BFS109 og BFS112 skal boligen og garasjen oppføres innenfor byggegrense. Garasjen skal plasseres på den siden av tomta hvor byggegrense er 1 meter fra grense mot privat naboeiendom.
- i) Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra formålsgrenser for veg dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra formålsgrenser for veg dersom den står vinkelrett på vegen
- j) Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, hvorav 1 biloppstillingsplass skal være garasje. I tillegg skal det etableres 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet. For boenheter under 50 m² BRA, er kravet 1 biloppstillingsplass.
- k) Uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 80 m².
- l) Alle boenheter skal ha uteplass med støynivå under nedre grense for gul støysone, jfr. T-1442/2016.
- m) Alle boenheter skal tilfredsstillende krav til innvendig støy etter gjeldende teknisk forskrift.

4.2 Boligbebyggelse, BKS101

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 6 boenheter.
- b) 3 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 55% pr. regulert tomt.

4.3 Boligbebyggelse, BKS102

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 5 boenheter.
- b) 2 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 55% pr. regulert tomt.

4.4 Boligbebyggelse, BKS103

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 14 boenheter.
- b) 5 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 55% pr. regulert tomt.

4.5 Boligbebyggelse, BKS104

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 9 boenheter.
- b) 3 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 55% pr. regulert tomt.

4.6 Boligbebyggelse, BKS105

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 3 boenheter.
- b) 2 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 50% pr. regulert tomt.

4.7 Boligbebyggelse, BFS106

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

4.8 Boligbebyggelse, BFS107

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) 3 boenheter skal være universell utformet.
- c) Taktype: Flatt tak.
- d) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

4.9 Boligbebyggelse, BKS108

- a) Det tillates konsentrert småhusbebyggelse med integrert garasje/carport for inntil 3 boenheter.
- b) 2 boenheter skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak
- d) BYA= 50% pr. regulert tomt.

4.10 Boligbebyggelse, BFS109

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Eneboligene skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak.
- d) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

4.11 Boligbebyggelse, BFS110

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Eneboligene skal være universell utformet
- c) Taktype: Saltak.
- d) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med mønehøyde inntil 5,5 meter.

4.12 Boligbebyggelse, BFS111

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 45% pr. regulert tomt.
- d) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

4.13 Boligbebyggelse, BFS112

- a) Det tillates 1 enebolig med en sekundærleilighet per regulert tomt.
- b) Eneboligene skal være universell utformet
- c) Taktype: Flatt tak.
- d) BYA = 40% pr. regulert tomt.
- e) Det tillates 1 garasje på inntil 50 m² per regulert tomt og med gesimshøyde inntil 4 meter.

4.13 Boligbebyggelse, B201

- a) Området skal detaljreguleres for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 40 boenheter.

4.14 Boligbebyggelse, B301

- a) Området skal detaljreguleres for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 15 boenheter.

4.15 Boligbebyggelse, B401

- a) Området skal detaljreguleres for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 25 boenheter.

4.16 Barnehage, BBH

- a) Område omfatter arealer til barnehage.
- b) Taktype: Flatt tak.
- c) BYA = 40%.
- d) Det tillates mindre tiltak/bygg som boder, lekeapparater, gjerder og lignende konstruksjoner samt støytiltak utenfor byggegrense.

4.17 Undervisning, o_BU1

- a) Området omfatter arealer til undervisning.

4.18 Øvrige kommunaltekniske anlegg, o_BKT1, o_BKT2

- a) Innenfor området tillates oppført tekniske anlegg/byggverk som pumpestasjon, trafo, o.l. funksjoner.
- b) Utnyttelsesgrad BYA = 100 % BYA.
- c) Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,0 meter, og maksimal tillatt mønehøyde er 4,0 meter.

4.19 Lekeplass, o_BLK1, o_BLK2 og o_BLK3

- a) Området «o_BLK1 og o_BLK2» er offentlige og skal opparbeides som sandlekeplass.
- b) Området «o_BLK3» skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass med lekeapparater og sitteplasser. Arealet skal ha variert terreng. Det skal legges til rette for allsidig aktivitet for aldersgruppen 5 -13 år.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 Veg, o_SV1

- a) Området o_SV1 er offentlig hovedveg og fylkesveg.

5.2 Veg, o_SV2 - o_SV7

- a) Område o_SV2 er offentlig samleveg for boligområdet.

- b) Område o_SV3 er offentlig atkomstveg for boligområdet.
- c) Område o_SV4 er offentlig atkomstveg for boligområdet.
- d) Område o_SV5 er offentlig atkomstveg til parkering og hente-/leverings-område ved skolen.
- e) Område o_SV6 er offentlig atkomstveg fra parkering ved skolen og til bakenforliggende eiendommer.
- f) Område o_SV7 er atkomstveg til bakenforliggende eiendommer.

5.3 Kjøreveg, SKV1

- a) Området SKV1 er privat veg.

5.4 Gang- og sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS9

- a) Områdene o_SGS1-o_SGS9 er offentlig gang- og sykkelveg.

5.5 Gangveg, o_SGG1, o_SGG2

- a) Områdene o_SGG1 og o_SGG2 er offentlig gangveg.

5.6 Annen veggrunn

- a) Områdene skal benyttes til grøfte- og sideareal, snøopplag, siktsone, skjæringer- og fyllingsutslag, murer, sikringsgjerd, stabiliserende tiltak, rekkverk o.l.

5.7 Kollektivholdeplasser, o_SKH1, o_SKH2 og o_SKH3

- a) Områdene skal benyttes til kollektivholdeplasser for buss.

5.8 Parkeringsplasser, o_SPP1, o_SPP2, o_SPP3, o_SPP4 og SPP1

- a) Område o_SPP1 er offentlige og skal betjene tur- og friområder i plan.
- b) Områdene o_SPP2 og o_SPP3 er offentlig og er regulert til gjesteparkeringsplasser.
- c) Område o_SPP4 er offentlige og skal betjene skolen.
- d) Områdene SPP1 er privat parkeringsplass.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Turveg, GTD1, GTD2 og o_GTD3

- a) Område «GTD1» omfatter turveg og tillates også benyttet som traktor veg. Det tillates endringer i traseen for å få best mulig terrengtilpasning og minst mulig inngrep. Turvegen er i hovedsak en reetablering av eksisterende traktor veg.
- b) Område «GTD2» omfatter turveg som tilpasses i terrenget. Det tillates mindre terrenginngrep.
- c) Område «o_GTD3» omfatter offentlige turveg mellom område «o_BLK1» og eksisterende lekeplass utenfor planområdet mot sør. Turvegen er i hovedsak en reetablering av eksisterende sti.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

7.1 Skogbruk, LSK1

- a) Område er privat og regulert til skogbruk. Formål omfatter velteplass.

7.2 Friluftsmål, LF1 – LF11, o_LF1

- a) Områdene «LF1-LF11» er regulert til friluftsmål. Det tillates etablering av tiltak som fremmer friluftsmålet.
- b) Området «o_LF1» er offentlig og en buffer mellom parkeringsplass «o_SPP4» og tilstøtende boligområde.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

8.1 Ferdsel, o_VFE

- a) Område omfatter offentlig ferdsel i sjø.

8.2 Friluftsområde, VFR1

- a) Områdene omfatter friluftsområde i sjø og vassdrag. Det kan tillates mindre tiltak i samsvar med bestemmelsene under § 7.2 friluftsmål.

§ 9 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

9.1 Faresone – Høyspenningsanlegg, H370

- a) Fareområdet «H370_1, H370_2 og H370_3» omfatter høyspentlinje.
- b) Det tillates ikke etablering av bebyggelse for varig opphold av personer innenfor fareområdet.
- c) Høyspentlinje som går over områdene BFS111, B201 og B401 skal legges i bakken.

§ 10 BESTEMMELSESMÅLE (pbl § 12-7)

10.1 Bestemmelsesområde, Juridiske flater, linjer og punkt

- a) Område «#1-#6» tillates benyttet til midlertidig anlegg- og riggområde
- b) Området «#1-#6» skal dekkes med jord og revegeteres med naturlig vegetasjon når tiltaket er ferdig.
- c) Området «#1, #2 og #6» kan fylles opp slik at nytt terreng tilpasses eksisterende terreng på en naturlig måte. Det skal unngås å skape nye høye skrenter som krever sikring.
- d) Området «#1 og #2» tillates benyttet til deponi

Godkjent av Søgne kommunestyre den 19.12.2019 som sak nr. 114/19

Områderegulering for Øygardsheia i Søgne kommune

PLANBESKRIVELSE

PlanID: 201601

Dato: 11.11.2019



Utarbeidet for: Repstad Eiendom AS
Utarbeidet av: ViaNova Kristiansand AS

Pr.nr 3648

Innholdsfortegnelse

1 SAMMENDRAG	4
2 BAKGRUNN	4
2.1 HENSIKTEN MED PLANEN	4
2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	5
2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	5
2.4 UTBYGGINGSAVTALER	5
2.5 UTREDNINGER	5
2.6 VEDLEGG	6
3 PLANPROSESSEN	7
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
4.1 OVERORDNEDE PLANER	8
4.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER	8
4.3 TILGRESENDE PLANER	9
4.4 TEMAPLANER	9
4.5 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	10
4.6 KRAV OM DETALJREGULERINGSPLAN	10
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	11
5.1 BELIGGENHET	11
5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	12
5.3 STEDETS KARAKTER	12
5.4 LANDSKAP	12
5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	13
5.6 NATURMANGFOLD	13
5.7 REKREASJONSVERDI/ REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER	16
5.8 LANDBRUK OG KULTURLANDSKAP	17
5.9 TRAFIKKFORHOLD	18
5.10 BARNES INTERESSER	20
5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR	20
5.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	21
5.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR	21
5.14 GRUNNFORHOLD	22
5.15 STØYFORHOLD	23
5.16 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	23
5.17 NÆRING	24
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	25
6.1 PLANLAGT AREALBRUK	25
6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	25
6.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING	28
6.4 BOLIGMILJØ/ BOKVALITET	29
6.5 PARKERING	29
6.6 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR	30
6.7 TRAFIKKLØSNING	30
6.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	31
6.9 MILJØOPPFØLGING	31
6.10 UNIVERSELL UTFORMING	31
6.11 UTEOPPHOLDSAREAL	31
6.12 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER	32
6.13 KOLLEKTIVTILBUD	32
6.14 KULTURMINNER	33
6.15 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT	33

6.16 AVBØTENDE TILTAK/LØSNINGER ROS	35
6.17 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	36
7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	37
7.1 OVERORDNEDE PLANER	37
7.2 LANDSKAP	37
7.3 STEDETS KARAKTER	38
7.4 ÆSTETIKK	38
7.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EVT. VERNEVERDI	38
7.6 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN	38
7.7 REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK	39
7.8 UTEOMRÅDER	39
7.9 TRAFIKKFORHOLD	39
7.10 BARNES INTERESSER	40
7.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR	40
7.12 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	40
7.13 ENERGIBEHOV - ENERGIFORBRUK	40
7.14 ROS	41
7.15 JORDRESSURSER/LANDBRUK	41
7.16 TEKNISK INFRASTRUKTUR	41
7.17 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	41
8 INNKOMNE INNSPILL	42
8.1 INNKOMNE MERKNADER VED OPPSTART	42
8.2 ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	48
9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR	49

1 Sammendrag

På vegne av Repstad Eiendom AS har ViaNova Kristiansand AS i samarbeid med Feste Grenland AS og med Søgne kommune, utarbeidet områdeplan for Øygardsheia i Søgne kommune. Planen har skiftet navn fra «Langenesåsen – Øygardsheia» ved oppstartsvarsel, til kun «Øygardsheia».

Områdeplanen er basert på gjeldende kommuneplan sin arealdel (2012 – 2020).

Øygardsheia områdeplan har følgende hovedmål:

- Skape gode og attraktive boligområder med eneboliger, småhusbebyggelse og flermannsboliger.
- Effektiv og trygg ferdsel for myke trafikanter.
- Sikre parkering for bakenforliggende rekreasjonsområder og turstier.
- Bedre trafikale forhold ved Langenes skole

Planområdet omfatter 154 nye boliger.

Planområdet er godt kartlagt med tanke på hvilke området som egner seg til bebyggelse, valg av vegtraseer, områder til rekreasjon og naturelementer som det må tas hensyn til. En del av boligområdene er detaljert på detaljreguleringsnivå. De øvrige boligfeltene (B201, B301 og B401) er det satt krav om detaljreguleringsplan.

Hovedatkomsten til området blir via nytt kryss til fv. 456. Det nye krysset blir mellom Langenes skole og veg til Stokkelandsskogen.

På sørsiden av Feievann er det et større sammenhengende rekreasjonsområde som er regulert til skogbruk og frilufters formål. Området omfatter flere eksisterende turstier/turveier og grenser opp mot sjø og vann. Dette åpner for mulighet til bading. Nord for planområdet er det store og attraktive skogsområder til rekreasjon.

Søgne kommune, ved Plan- og miljøutvalget, har fattet vedtak den 22.06.2016 om at tiltakshaver kan utarbeide områderegulering.

Områdeplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det er utarbeidet flere temautredninger som er vedlagt planen.

Det ble meldt oppstart av planarbeidet i november 2016. Det tas sikte på at planarbeidet vil bli gjennomført og ferdigstilt i løpet av 2017.

Informasjon vil bli tilgjengelig på Søgne kommunes internettside (www.sogne.kommune.no).

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det krav til utarbeidelse av områdeplan, før nye tiltak kan gjennomføres. Deler av områdereguleringsplanen er utarbeidet som en

detaljregulering som viser detaljer slik som tomtedeling, utnyttelsesgrad, antall boenheter mm innenfor hvert delfelt.

Områdereguleringen tilrettelegger i hovedsak nye arealer til boligområder, infrastruktur og rekreasjonsområder i h.h.t. kommuneplanens arealdel.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Tiltakshaver:

Repstad Eiendom AS, Pb. 983, 4682 Søgne.

Tiltakshavers kontaktperson er Ole Johan Bueklev.

Rådgivende ingeniørfirma:

- ViaNova Kristiansand AS, Pb. 541, 4665 Kristiansand.
Prosjektansvarlig er Anita Wiberg Gjelsten.
Prosjektmedarbeidere: Even F. Lorentsen, Tore A. Nilsen, Håvar B. Stormoen, Asbjørn Eide og Marry Sjøvold.
- Feste Grenland AS, Pb. 120, 3901 Porsgrunn.
Prosjektmedarbeider Therese Hagen, David Fjågesund.

Eksisterende fylkesveg (fv. 456) er regulert offentlig. I forslag til områderegulering er det i tillegg regulert nye offentlige veger, g/s-veg, parkering og lekeplasser mm. Dette innebærer at en del tidligere privat areal, nå blir i offentlig eie.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Administrasjonen i Søgne kommune fremmet den 22.06.2016 saksfremlegg til Plan- og miljøutvalget, i forbindelse med utarbeidelse av områderegulering for Øygardsheia.

I vedtaket gir Søgne kommune Repstad Eiendom AS tillatelse til å utarbeide områderegulering for Øygardsheia.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er foreløpig ikke utarbeidet utbyggingsavtale. Prosessen med utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Søgne kommune går parallelt med områdereguleringen, og kan tidligst godkjennes samtidig med at områdereguleringen godkjennes i kommunestyret.

2.5 Utredninger

I forslag til områderegulering er det utført utredninger og temaplaner som skal følge planforslaget.

2.6 Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. ROS
4. Tekniske planer for veg og VA
5. Illustrasjonsplan
6. Støyrapport
7. Landskapsanalyse
8. Arkeologiske registreringer, Fylkeskonservator
9. Biologisk mangfold, registrering av Agder naturmuseum og botanisk hage
10. Oppstartsvarsel (brev og annonse)
11. Mottatte merknader ved oppstart

3 Planprosessen

Medvirkningsprosessen har vært delt i to.

- Kommunen og utbygger:

Det er gjennomført oppstartsmøte den 08.02.2016 mellom administrasjonen i Søgne kommune, Repstad Eiendom AS og ViaNova Kristiansand AS. I tillegg har det vært møte mellom administrasjonen i kommunen og utbygger den 21.01.2016, 10.02.2017 og 22.03.2017.

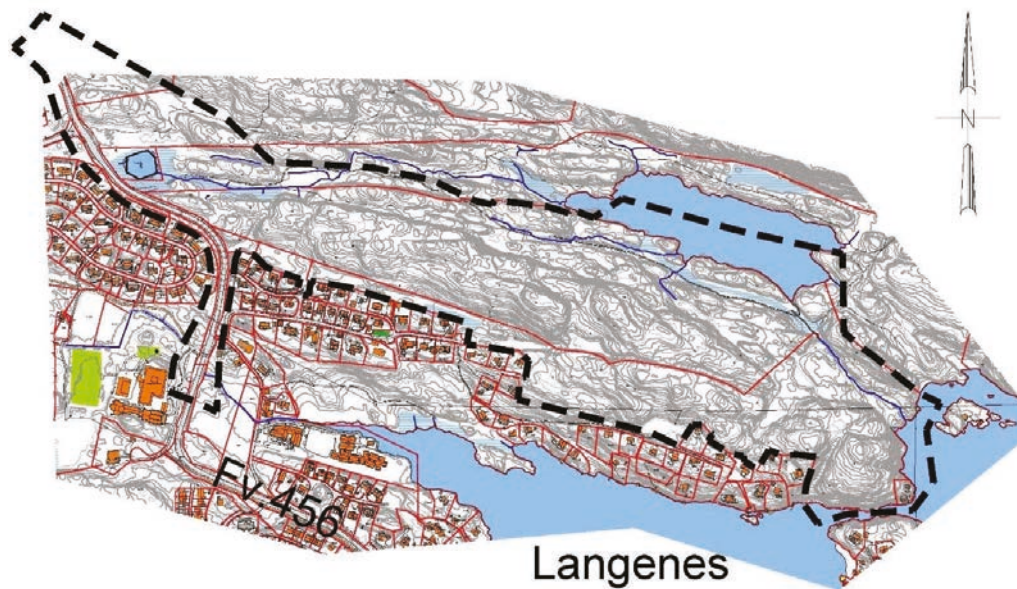
- Internt:

Det har vært gjennomført jevnlige møter i prosjektet mellom utbygger Repstad Eiendom AS, rådgiver ViaNova Kristiansand AS og Feste Grenland AS.

- Varsel til grunneiere, naboer og etater:

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeid, med områderegulering og detaljregulering. Det ble annonsert i avisen Søgne og Songdalen Budstikke den 23.11.2016 samt brev til berørte parter den 18.11.2016.

Grunneierliste ble oversendt av Søgne kommune.



Figur 1 Planavgrensning ved oppstartsvarsel.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

- FYLKESKOMMUNAL PLAN

En balansert utvikling av Kristiansandsregionen tilsier at Søgne bør ta høyde for å vokse med 5000 innbyggere innen 2050. I henhold til gjeldende kommuneplan har Søgne arealreserver til å kunne vokse med omtrent 1.000 innbyggere i Langenes krets.

For boligområdene i Søgne anbefales det å bygge opp om to akser som har potensiale til å få et godt busstilbud. En av disse aksene er Tangvall-Høllen-Årosskogen-Stokkelandsskogen-Langenes.

Herunder er det lagt vekt på nasjonale rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (ATP), med bl.a. gangavstand til knutepunkter på hovedårene for kollektivtrafikknettet.

I jordloven legges det vekt på at dyrket jord ikke skal brukes til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon.

I PBL § 1-8, er det i utgangspunktet forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL

- Kommuneplanens arealdel:

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det satt krav til utarbeidelse av områderegulering av Øygardsheia. Det åpnes for inntil ca. 180 boenheter, og det bør reguleres inn areal til ny barnehage. Øygardsheia ligger inn under Langenes skolekrets, og skolen vil ha kapasitet til å håndtere utbyggingen.

-Kommunedelplan for sykkel:

Fremtidig sykkelveg langs Langenesveien, fra Stauslandskrysset til Langenes skole.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Følgende eksisterende reguleringsplaner innenfor avgrensningen til områdeplanen blir berørt:

- Øygardsheia del av 16/2 (ID19940616-2) vedtatt 16.06.1994, er regulert til offentlig friområde, anlegg for lek.

Frilandsområde og veg på tilpasses hverandre.

- Del av 16/2 Øygardsheia (ID19891019-1) vedtatt 19.10.1989, er regulert til kjørevei og offentlig friområde.

Vegformål må tilpasses hverandre.

- Del av Stokkelandsskogen (ID19740708) vedtatt 08.07.1974, er regulert til boliger, kjørevei, parkeringsplass og offentlig friområde.

Tilpasning langs Langenesveien.

- Stokkelandsskogen (ID19700129) vedtatt 29.01.1970, er regulert til kjørevei, felles grøntareal, offentlig friområde og forretning.

Sammenkobling av vegformål.

- Stokkelandsskogen øst (ID19730427) vedtatt 27.04.1973, er regulert til allmennyttig formål-undervisning.

Tilpasning mot allmennyttige formål.

- Gnr. 16, bnr. 1 m.fl. (ID19900513) vedtatt 13.05.1990, er regulert til kjørevei og annen veggrunn, g/s-veg.

Tilpasning av samferdselsformål.

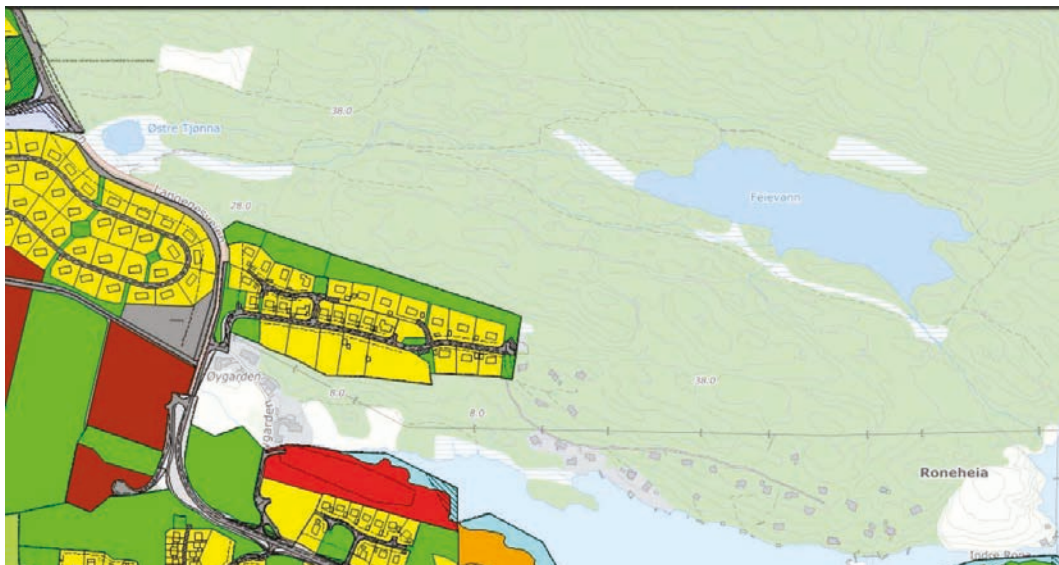
- Reguleringsplan for Stokkelandsåsen (ID 19981119), regulert til felles grøntareal.

Tilpasses ny g/s-veg.

4.3 Tilgrensende planer

Følgende reguleringsplaner er tilgrensende til områdeplanen:

- Det er vedtatt detaljregulering for Fv. 456, Sebbetåa-Stokkelandsskogen (ID201513) den 27.9.2018. Formål ny bru over Søgneelva og ny vei. Vegformål følger planavgrensningen.
- Reguleringsplan Del av Kileneset (ID 20090924) vedtatt 24.09.2009, regulert til trafikkområde i sjø og vassdrag.
Planene må tilpasses i sjøen.



Figur 2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner.

4.4 Temaplaner

Følgende temaplaner er utarbeidet:

- Støyrapport, 26.06.2017, ViaNova Kristiansand AS.

- Landskapsanalyse, August 2016, Feste Grenland AS.
- Biologisk mangfold Øygardsheia, 2017, Agder Naturmuseum og botanisk hage IKS
- Arkeologiske registreringer Stokkelands-Øygarden, 10.05.2017, Fylkeskonservatoren

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Miljøverndepartementets retningslinje grenseverdier for støy, T-1442.

Vannressursloven.

Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 om barn og planlegging.

4.6 Krav om detaljreguleringsplan

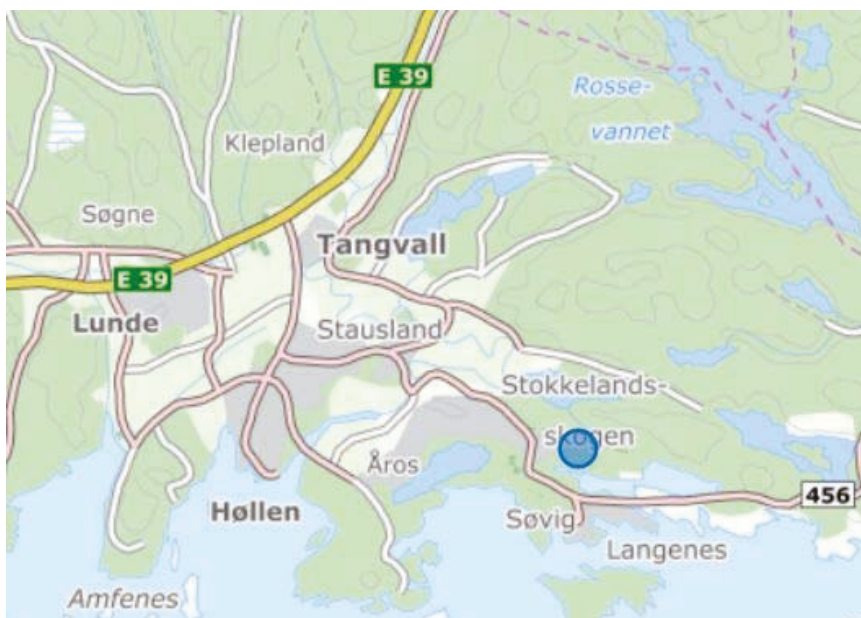
Plan- og miljøutvalget i Søgne kommune fattet vedtak i møte den 22.06.2016 at det skal utarbeides detaljregulering for første byggetrinn. Senere i prosessen er det besluttet at første byggetrinn innlemmes i områdereguleringen. Det er krav om utarbeidelse av detaljregulering for byggeområdene som er flateregulert (B201, B301 og B401).

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet

Planområdet ligger i Søgne kommune, på Langenes, ca. 0,5 km nordøst for Langenes barneskole.



Figur 3 Oversiktskart av planområdet.



Figur 4 Øygardsheia, dronebilde av østre del.

- Avgrensning og størrelse på planområdet

Området er på totalt ca. 297 da.

Avgrensningen i nord følger midten av Feievann og dalsøkket vestover til vest for Østre Tjønna. Avgrensning i vest følger vestsiden av fv. 456 ned til Langenes skole. Avgrensning i sør følger nordsiden av eksisterende boligfelt Øygardsheia og nordsiden av eksisterende hyttefelt. Lengst øst følger planavgrensningen bekken mellom Feievann til Indre Kilen og videre gjennom sundet mellom Ytre Kilen og Indre Kilen.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er for det meste dekket av skog, og inkluderer traktorveger og stier. Gjennom deler av planområdet går en høyspentlinje som luftspenn. Planområdet omfatter også deler av Feievann.

Lengst sørøst tilstøter planen eksisterende hyttefelt. Sør for planområdet ligger eksisterende boligfelt Øygardsheia. Mot sørvest ligger Langenes skole og Langenes arbeidskirke, og i vest er det eksisterende boligområde Stokkelandsskogen.

I mot nord er det i hovedsak tilstøtende skogsområder.

5.3 Stedets karakter

- Struktur og estetikk/ byform

Planområdet er landlig og består av naturarealer med skog og vann, kystlinje og tilstøtende boligområder. Atkomst til området er via Langenesveien (fv. 456).

- Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er det ingen eksisterende bebyggelse, med unntak av en fritidsbolig. Tilstøtende boligområde består i all hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse.

Sør for planområdet ligger Langenes skole og Langenes arbeidskirke.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap

Området er et typisk sørlandsk landskap, småkupert skogsterreng. Hovedutstrekningen av åsen er vest-øst, og med noen bratte sider. Det er noen eksponerte topper, med høyder opp mot 50 meter og med fin utsikt. Planområdet stiger fra sjøen og opp mot 50 meter.

- Solforhold

Området ligger solrikt til, med god utsikt mot sør og øst.

- Lokalklima

Det er et lokalt mildt kystklima. Skogstypen er en blanding av lauv og barskog. Best skogbonitet er på nordre del av åsryggen Øygardsheia. Området er mer vindutsatt på de høyereliggende arealene.

- Estetisk og kulturell verdi

Det er ingen spesielle forhold som utpeker seg. Området er et skogs og rekreasjonsområde med gode utsiktsforhold mot Søgneskjærgården.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

I databasen «Askeladden» er det registrert et arkeologisk minne «isdam» (Østre Tjønna), hvor det ble skåret ut is fra ca. år 1910 og senere. Dette er ikke fredet. Det er registrert et automatisk fredet kulturminne (gravminne) på Kjellevikheia, som ligger utenfor planområdet i nordvest.

Vest-Agder Fylkeskommune v/ Fylkeskonservator v/ Ghattas Sayej har befart område i mars 2017. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Utenfor planområdet i nordvest (Kjellevikheia), er det påvist en annen gravrøys ca. 40 meter vest for den opprinnelig registrerte røysen. (se vedlegg)

Norsk Maritimt Museum (NMM) har ved melding til oppstart av planen ingen innspill i forhold til eventuelle kulturminner under vann.

5.6 Naturmangfold

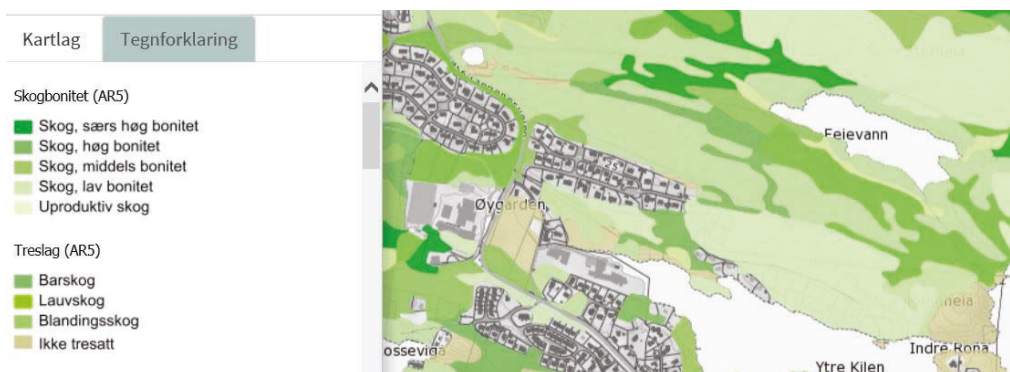
GENERELT:

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i NML §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen. Kunnskapen om naturmangfold (jf. NML § 8) baserer seg på søk i innsynsløsningene Skog+landskap (www.skogoglandskap.no), Naturbase (www.naturbase.no), Artsdatabanken (www.artsdatabanken.no), Miljøstatus (www.miljostatus.no), og NGU for mineralressurser (www.ngu.no). En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Det er registrert følgende forekomster:

- VEGETASJON OG BONITET:

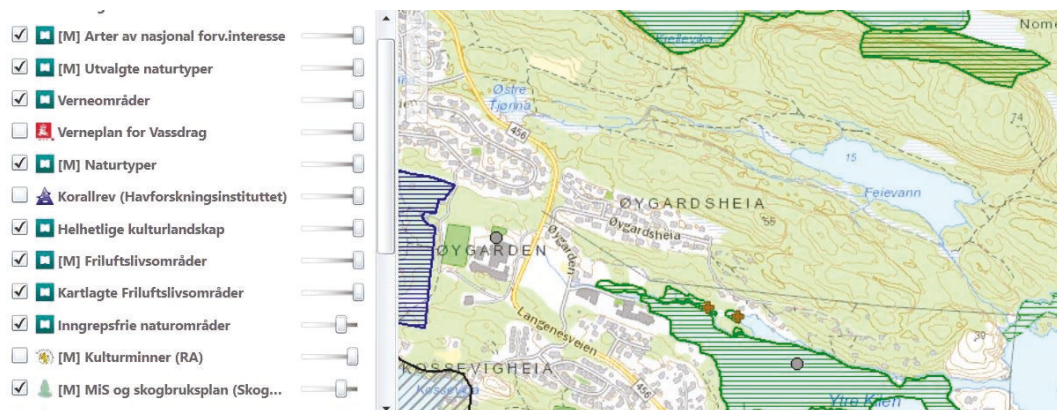
Planområdet består av en blanding av lauvskog og bartrær, fra lav til høy bonitet.



Figur 5, kartutsnitt fra skog+landskap (KILDEN)

- **NATURBASE:**

Innenfor planområdet er det Miljødirektoratets database registrert ålegrassfunn i Indre og Ytre Kilen.



Figur 6, kartutsnitt, Naturbase.

- **ARTSOBSERVASJONER:**

I artsdatabanken er det følgende registreringer utenfor planområdet:

- Følgende arter er registrert som uønsket (svarte lista):

Ved Østre Tjønnå:

Kulekarse, svartelista plante som «potensiell høy risiko» (PH).

- Følgende arter er registrert som sårbare (rød lista):

Vestsiden av langenesveien:

Gulvspurv, rødliste fugl som «nær truet» (NT).

Ytre Kilen (sjø):

Stær, rødliste fugl som «nær truet» (NT).

Makrellterne, rødliste fugl som «sterkt truet» (EN).

Indre Kilen (sjø):

Lappfiskand, rødliste fugl som «sårbar» (VU).

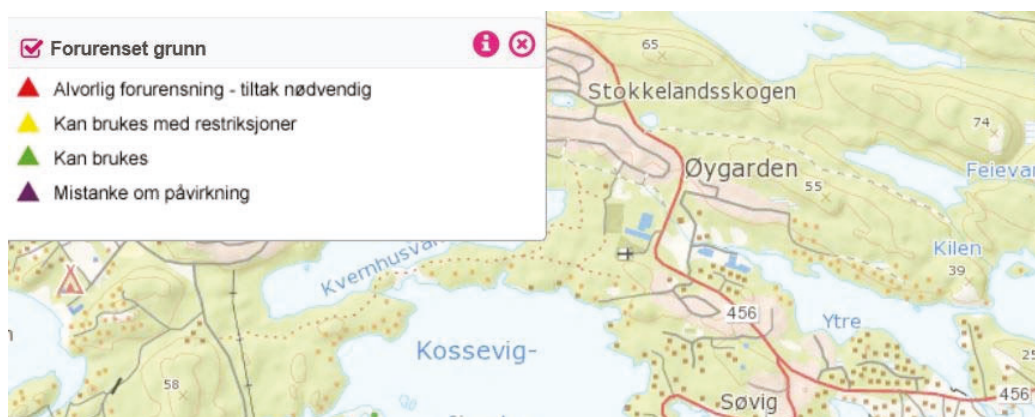
Innenfor planområdet er det kun registrert Stripetorskemunn, svartelista plante som «svært høy risiko» (SE). Denne er observert sør for Østre Tjønna og nordøst for fylkesveien, der hvor nytt kryss er regulert.



Figur 7, kartutsnitt, Artsdatabanken.

- FORURENSNING:

I h.h.t. databasen Miljøstatus, er det ingen forurensning av grunnen i planområdet.



Figur 8, kartutsnitt, Miljøstatus, forurensset grunn.

- NATURRESURSER:

I h.h.t. databasen til NGU for mineralressurser, er det ingen konflikt med registrerte mineralressurser av nasjonal eller regional verdi. Det vises til kart nedenfor.

Det er ingen drivverdige jordressurser i området.



Figur 9, kartutsnitt, NGU, mineralressurser.

Agder naturmuseum og botanisk hage IKS:

Agder naturmuseum og botanisk hage IKS har gjennomført registrering av biologisk mangfold i planområdet. Det er ikke registrert naturtyper av regional eller nasjonal verdi innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert sjeldne eller truede arter.

I tilknytning til Langenesveien i vest er det registrert fremmede arter (svartelistearter), stripetorskemunn (svært høy risiko) og kulekarse (potensiell høy risiko).

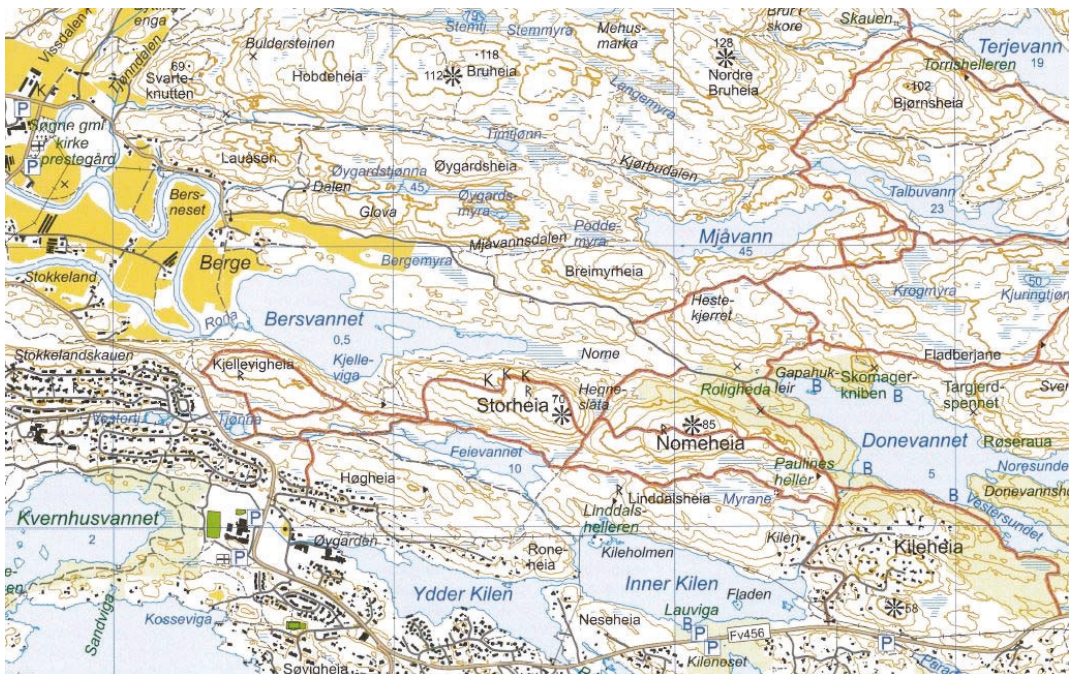
Bekken mellom Feievann og Indre Kilen er trolig sjørret-førende. Kantsonene langs bekken, og ved Feievann bør bevares.

Det er registrert et lokalt viktig ålegrassamfunn i nærheten av planområdet i nordvestenden av Indre Kilen. I Ytre Kilen utenfor planområdet er det registrert ålegrassamfunn, samt naturtypen «strandeng og strandsump». (Se vedlegg).

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Naturområdene benyttes til nærrekreasjon som turgåing og bading. Det går traktorveier og stier på kryss og tvers som benyttes til friluftsliv. Det er også tømmeruttak i skogen. På Indre og Ytre Kilen er det rekreasjon med båter og bading.

Det er et omfangsrikt og godt utbygd turvegnett i nærheten av planområdet som er mye i bruk hele året. Vest i planområdet vil berøre turvegnettet.



Figur 10, kartutsnitt, oversikt eksisterende turveger.

5.8 Landbruk og kulturlandskap

Det er ikke dyrka mark med grasproduksjon eller beitemark innenfor planområdet.
Det er ikke registrerte steingjerder som eiendomsgrenser.

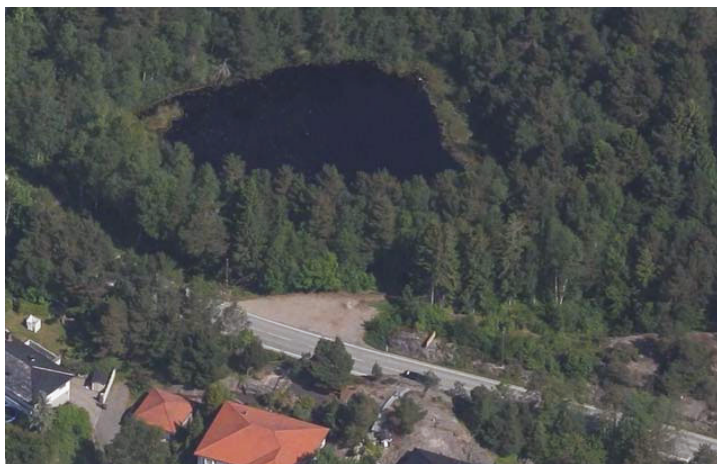


Figur 11 Skogsområder nord for eksisterende boligområde Øygardsheia.

5.9 Trafikkforhold

- Vegsystem

Hovedatkomstvegen til planområdet er via fv. 456 (Langenesveien) både fra vest (Tangvall) og øst (Kristiansand). Vegbredden på eksisterende fv. 456 er ca. 6,5m.



Figur 12 Område nytt kryss fra Langenesveien til boligområde.

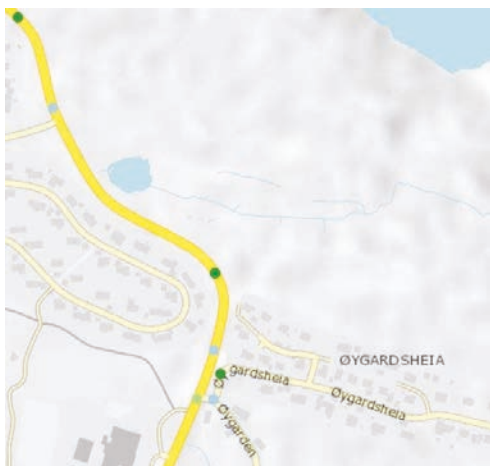
- Trafikkmengde og skiltet hastighet

Trafikkmengden på fv. 456 i 2015 var ca. 3100 ÅDT, hvorav 4% var tungtrafikk.

Skiltet hastighet på fv. 456 i området er 60 km/t. Ved Langenes skole og avkjøringen til eksisterende boligfelt Øygardsheia er skiltet hastighet 50 km/t.

- Ulykkessituasjon

I tidsrommet 1980 til 1996 er det 6 registrerte trafikulykker på strekningen fra kryssområdet ved Stokkelandsskogen til Langenes skole. Av disse var en dødsulykke, 5 var lettere skadet. To av ulykkene var fotgjenger, 1 stk. var mc-ulykke og 3 stk. var bilulykker. Etter 1996 er det ikke registret trafikulykker i området.



Figur 13 Registrerte trafikulykker langs Langenesveien (fv. 456) i tidsrommet 1980-1996.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Fra Langenes skole og sørover er det atskilt gang- og sykkelveg langs fv. 456 Langenesveien. Nordover fra Langenes skole er det ikke gang- og sykkelveg langs Langenesveien. Vestover fra skolen er det turveg gjennom skogen som benyttes som gs-veg mot Tangvall. Kryssing av fv. 456 skjer i plan ved kryss til eksisterende boligfelt Øygardsheia ved skolen.

- Trafikksikkerhet ved skolen

Det er hente/levere område ved skolen i en kurve i dag. Langs område går fortau/sykkelveg. I samme område er det parkering for de ansatte. Det er derfor blanding av myke trafikanter og kjørende i dette område og få parkeringsplasser.

- Kollektivtilbud

På Langenesveien er det tilrettelagt for kollektivtilbud, men busstopp sørover ved skolen er i kjørevegen.



Figur 14 Eksisterende bussholdeplasser ved avkjøring til Stokkelandsskogen.



Figur 15 Eksisterende bussholdeplasser ved Langenes skole.

5.10 Barns interesser

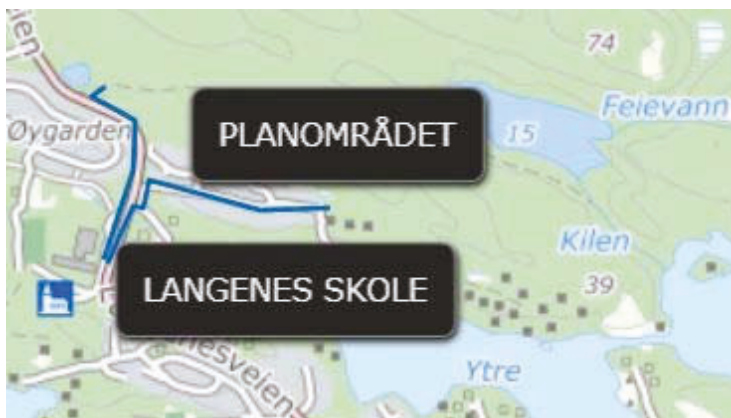
Barns interesser er i stor grad knyttet til friluftsinnteressene og bruk som rekreasjonsområde. Beboere og skole benytter skogsområde.

5.11 Sosial infrastruktur

- Skole

Planområdet utgjør en naturlig utbygging i et område som er avsatt til bebyggelse i kommuneplanen, og ligger i en naturlig forlengelse av eksisterende boliger ved Øygardsheia på Langenes.

Nærskolen er Langenes skole (barneskole). Det er god elevkapasitet på skolen.



Figur 16 Kartutsnitt, atkomstveg til Langenes skole.

- Barnehagedekning

Det er følgende barnehager i nærområdet:

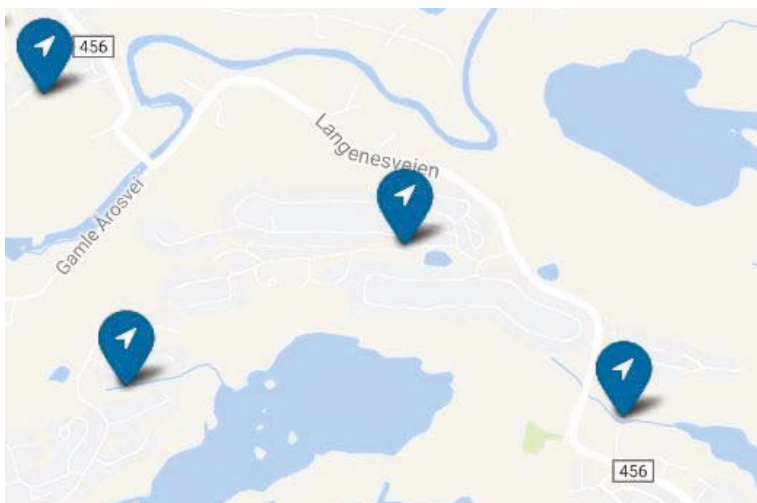
Kommunale:

- Åros barnehage, Årosveien 220.
- Solstrålen barnehage, Øygarden 7.

Private:

- Stokkelandsåsen familie barnehage, Stokkelandsåsen 9.
- Blåsmoen familie barnehage, Blåsmoen 17.

Etter tilbakemelding fra oppvekstsektoren i Søgne kommune, er det tilstrekkelig kapasitet på barnehageplasser.



Figur 17 Kartutsnitt, nærliggende barnehager.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området er i dag ikke tilrettelagt med universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

I planområdet er det ingen vann eller spillvannsledninger. Det går en vannledning (VL160) og spillvann (SP160/200) i veien til Øygardsheia, og en vannledning (VL160) og en spillvannsledning (SP200) nord for Langenes skole.

• Overvann

Planområdet følger en åsrygg vest-øst. Overflateavrenning er mot sør og nord. I nordre del av planområdet ligger vassdraget Østre Tjønna – Feievann - Indre Kilen. Vassdraget renner østover til sjø.

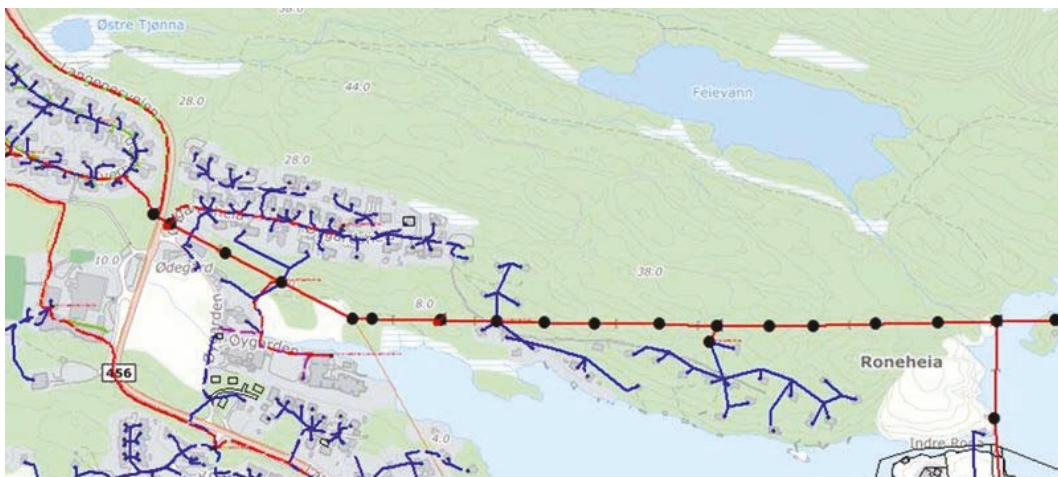
I veien Øygardsheia er det en overvannsledning (OV200).

• Trafo

Agder Energi nett AS (AEN) har ingen nettstasjoner innenfor planområdet. Kapasiteten på eksisterende anlegg er begrenset og må sannsynligvis forsterkes.

• Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme mm

AEN har en 22 kV luftspennslinje som krysser planområdet vest-øst. I tillegg er det 22 kV jordkabel som ligger langs Langenesveien. Det er etablert en del lavspent i området. Det eksisterer ikke alternativ energikilde i planområdet.

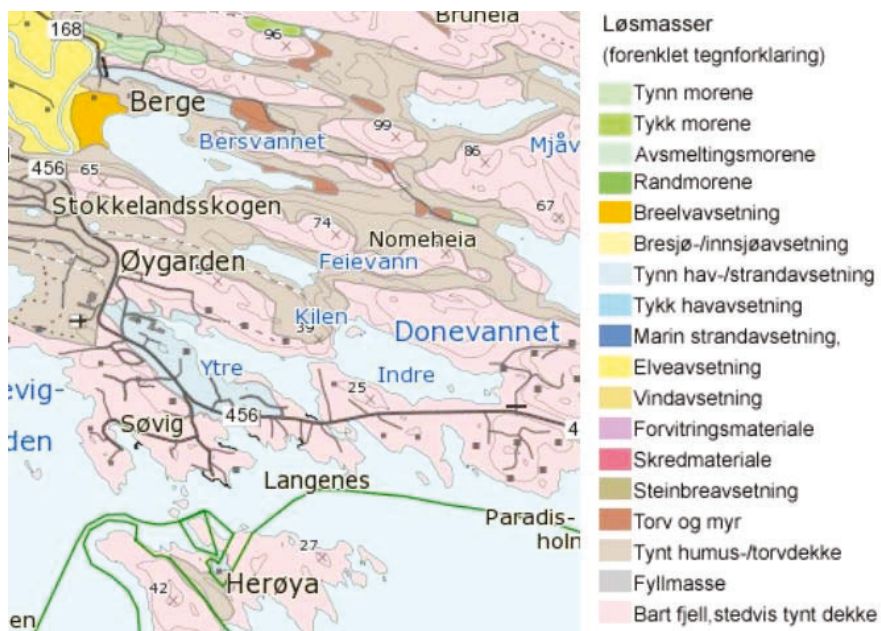


Figur 18 Kartutsnitt, AEN eksisterende høyspentlinjer.

5.14 Grunnforhold

• Stabilitetsforhold

Planområdet består i hovedsak av bart fjell med stedvis tynt dekke (NGU), og tynt humus-/torvdekke.



Figur 19 løsmassekart fra NGU.

• VA ledninger

Det er ingen VA-ledninger innenfor planområdet. VA ledninger (private og offentlige) følger i hovedsak eksisterende veger på Øygardsheia og ved Høgskoleveien.

- Rasfare

I h.h.t. NVE Atlas, er planområdet ikke utsatt for stein eller jordskred.

5.15 Støyforhold

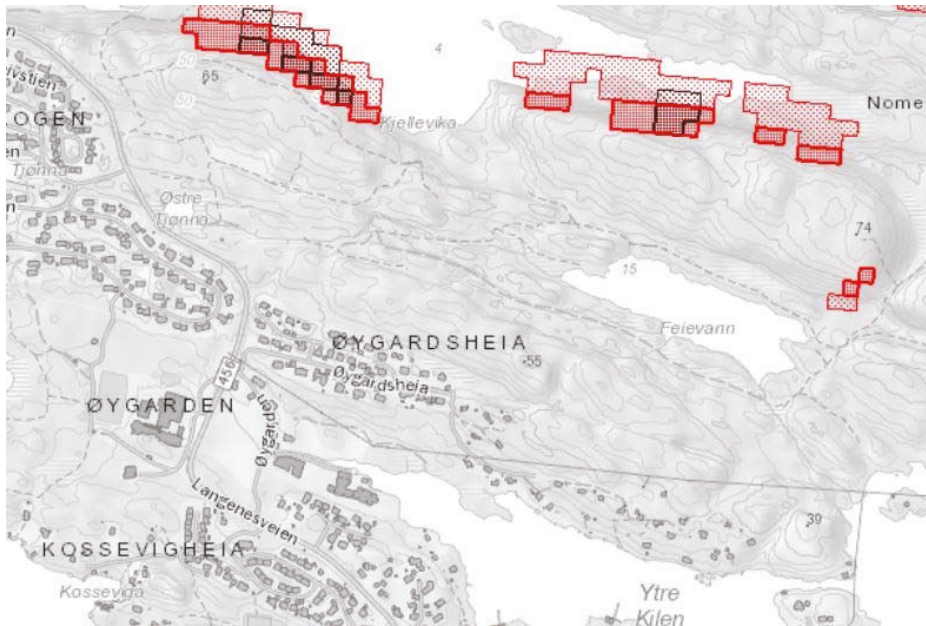
Det er ingen industri eller annen støyskapende virksomhet innenfor planområdet.

I forbindelse med utarbeidelse av områderegulering for Øygardsheia, er det foretatt beregning av støy fra eksisterende vegtrafikk og eksisterende forhold. Beregningen er utført etter T-1442. Den viser at planområdet nærmest fv. 456 ligger i rød og gul sone og det må påregnes skjermingstiltak med boligbebyggelse.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Rasfare

I h.h.t. NVE Atlas, under aktsomhetsområder «snøskred og steinskred», blir planområdet ikke berørt.



Figur 20 utsnitt NVE Atlas, aktsomhet snøskred.

- Flomfare

Det er ingen store vassdrag innenfor planområdet. Det er en liten bekk fra Østre Tjønna som renner østover ned mot Feievann. Fra denne renner en liten bekk videre sørøst til sjøen Indre Kilen.



Figur 21 Skråfoto, liten bekk som renner inn i Feievann fra vest.



Figur 22 Skråfoto, lite bekkeutløp fra Feievann til sjøen.

- Vind

Det er ikke registrert spesielle vanskelige vindforhold i planområdet.

- Forurensing i grunnen

Under Miljødirektoratets side om grunnforurensning, er det ikke registrert noen forhold innenfor planområdet.

5.17 Næring

Det er ikke registrert næringsvirksomhet innenfor planområdet, foruten uttak av tømmer i skogene. Ved krysset til Stokkelandsskogen er det i eksisterende reguleringsplan regulert et areal til «forretning». Dette området er ubebygd.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

- Reguleringsformål

Planområdet har 3 hovedformål; bebyggelse, infrastruktur og rekreasjonsområder. Dette er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Hovedvegssystemet går fra nytt kryss med fv. 456 nord for Langenes skole, og går østover langs Øygardsheia.

I vest ligger Østre Tjønna og mot nord ligger Feievann, i øst Indre Kilen og sør Ytre Kilen. Vannene og sjøen utgjør en del av rekreasjonsområdene. I eksisterende skogsterreng er det etablert stier og ferdselsområder. De vil i hovedsak bli opprettholdt.

I den sentrale Øygardsheia (nord for eksisterende bolig- og hytte-felt), legges det til rette for ny bebyggelse med boliger, parkering for rekreasjonsområder og grønnstruktur.

Boligområdene ligger i hovedsak på sørsiden av den nye hovedvegen.

Nye boliger blir liggende utenfor 100-metersbeltet til sjøen. De høyeste utsiktspunktene i planområdet opprettholdes. Langs vannene reguleres skogsområder og friluftsmål. Deler av eksisterende høyspentlinje som går vest-øst gjennom nytt boligområde skal fjernes (legges i bakken).

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

- Boligbebyggelse

Det åpnes for 154 nye boliger. Boligområdet er delt i to. Det vestlige området er detaljregulert (BFS106-BFS107, BFS109-BFS112, BKS101-BKS105 og BKS108), og det østlige er flateregulert med krav til detaljregulering (B201, B301, B401).

Arealet for nye boliger er sør- og vestvendt, og ligger på sørsiden av åsryggen.

Dette gir gode lys, sol og utsiktsforhold.

Boligområdet med krav til detaljregulering, omfatter areal til boligtomter, atkomstveger, parkering og grønnstruktur.

- Barnehage

Barnehagen er regulert i begynnelsen av det nye boligfeltet. Dette gir god trafiksikkerhet, nærhet til det nye boligområder og kort avstand til store rekreasjonsområder. Området dekker areal til bygninger, uteoppholdsareal, parkering og areal for henting og levering.

- Undervisning

I eksisterende reguleringsplan er det regulert undervisning. Formålet opprettholdes i planforslaget.

- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Området er regulert trafo.

- Lekeplass

Det er regulert 3 stk. offentlige lekeplasser, som er fordelt jevnt ved de nye boligområdene. Det er to sandlekeplasser og en kvartalslekeplass. Alle har nærhet til tilstøtende rekreasjonsområde.

- Veg

Planområdet omfatter eksisterende fylkesveg «o_SV1» og ny offentlig hovedveg «o_SV2» inn i planområdet. I tillegg er det regulert en mindre sløyfe «o_SV3», samt en forlengelse «o_SV4» østover av eksisterende veg inn i Øygardsheia.

Ved Langenes skole er det regulert offentlig veg «o_SV5» inn til parkeringsplassen og til hente-/leverings-område. Vegområde «o_SV6» betjener utkjøring i fra parkeringsplassen og til bakenforliggende eiendommer. Vegområde «o_SV7» betjener bakenforliggende eiendommer.

- Kjøreveg

Det er regulert felles privat kjøreveg «f_SKV1» for boligområdet «B111» og for rettighetshavere i tilstøtende hytteområde. Kjøreveg «f_SKV2» er en felles privat kjøreveg for rettighetshavere i eksisterende hyttefelt og felles privat parkeringsplass.

- Gang-/sykkelveg

Langs eksisterende fv. 456 er det regulert gang-/sykkelveg. Dette gir sikker atkomst for myke trafikanter til og fra boligområdene, skole, barnehage og til fritidsaktiviteter.

Langs hovedvegen inn i det nye boligområdet er det regulert gang-/sykkelveg, samt en sammenkobling mellom eksisterende veg til Øygardsheia og nytt boligfelt.

- Gangveg

I tilknytning til kollektivholdeplasser er det regulert gangveg.

- Annen veggrunn – teknisk anlegg

Arealene omfatter nødvendig sideareal til vegene, og omfatter skulder, grøft, skråning/skjæring mm.

- Kollektivholdeplass

Det er regulert utbedrede kollektivholdeplasser langs fv. 456 ved skoleområdet og ved kryss Høgskoleveien.

- Parkeringsplasser

I planområdet er det regulert 4 offentlige parkeringsområder, samt en felles privat. Etter innspill fra Søgne kommune, er det regulert offentlig parkering «o_SPP1» ved innkjøringen til det nye boligområdet, ved Østre Tjønna.

Videre er det regulert parkering i midtre «o_SPP2» og østre del «o_SPP3» av nytt boligområde.

Ved eksisterende hytteområde er det regulert en felles privat parkeringsplass «SPP1».

Nord for Langenes skole er det regulert parkeringsplass «o_SPP4» for de ansatte.

- Turveg

Eksisterende traktor veg nord i planområdet fra Østre Tjønna til Feievann, oppjusteres til tursti «BLK1». Den kan fortsatt benyttes som traktorveg.

Eksisterende tursti i fra eksisterende lekeplass i boligområdet Øygardsheia og nordover, reetableres opp mot ny lekeplass «o_BLK1».

- Skogbruk

Det er regulert velteplass for tømmer nord for parkeringsplass o_SPP1.

- Friluftsmål

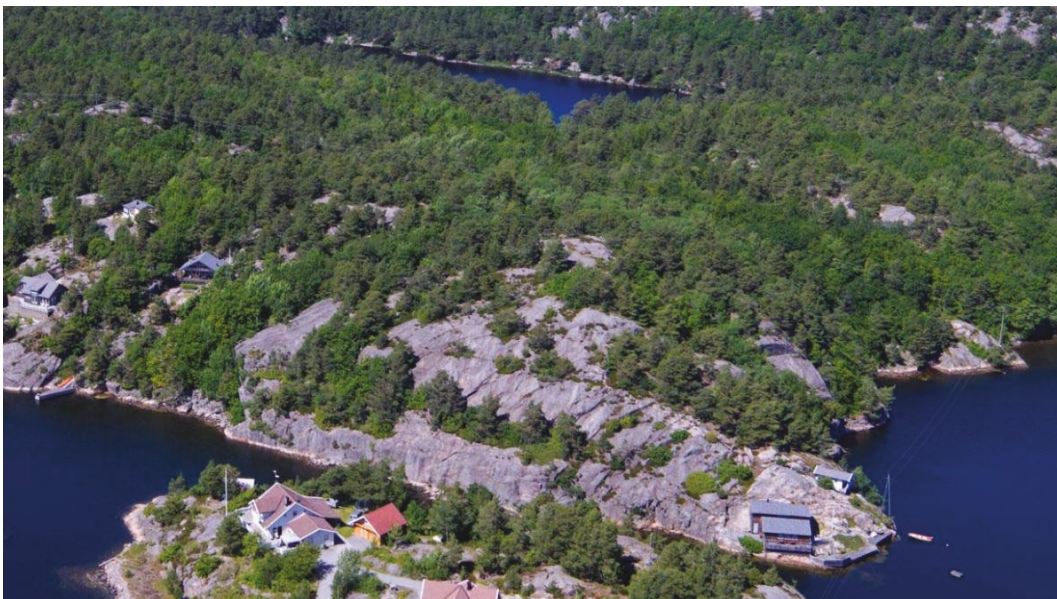
Det er regulert flere større friluftsområder i planen. De største områdene ligger nord for den planlagte samleveien. I midtre del av planområdet er det regulert friluftsmål rundt en kolle som markerer seg i landskapet. Østligst delen av planområdet omfatter også en kolle med utsiktspunkt. Nord for deler av hytteområdet, er det regulert friluftsmål som en grønn buffer mot nytt boligområde. Vest for barnehagen er det regulert en grønn buffer. I tillegg er det noen mindre områder ved Østre Tjønna og langs ny atkomstveg til boligområdet «BFS111».

Mellom parkeringsplass ved Langenes skole og tilstøtende boligområde mot nord, er det regulert friluftsmål som en grønn buffer.

Det tillates tiltak som fremmer friluftsmålet.



Figur 23 skogsområder mellom Østre Tjønna og Feievann.



Figur 24 skogsområder sør og øst for Feievann mot Indre Kilen.

- Ferdsel

Gjelder generell ferdsel i sjøen.

- Friluftsområde

Del av Feievann er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.

- Hensynssoner

-Faresone:

I forbindelse med høyspentlinjen gjennom planområdet, er det regulert faresone-høyspenningsanlegg.

- Områdebestemmelser (#1-6)

I forbindelse med behov for massedeponi og anlegg- og riggområde, er det regulert bestemmelsesområder.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

- **Bebyggelsens høyde og utforming**

Grunnmur skal ikke være høyere enn 50 cm over gjennomsnittlig planert terreng. Eksponeringshensyn, byggehøyder og bebyggelsens plassering i terrenget, skal gis avgjørende vekt ved fordeling av boligtyper og løsninger i detaljreguleringene. Murer på boligtomter skal ikke være høyere enn 2 meter.

- **Grad av utnytting**

Her brukes benevnelsene BYA og %-BYA.

- **Antall boliger og typer**

Planområdet består av to deler. Området i vest med boligbebyggelsen (BKS101, BKS102, BKS103, BKS104, BKS105, BFS106, BFS107, BKS108, BFS109, BFS110 BFS111 og BFS112) er detaljregulert.

Området består av en blanding av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Det åpnes for 74 boenheter.

Området i øst er flateregulert med boligbebyggelsen (B201, B301 og B401). I dette området er det krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Området kan bebygges med enebolig, småhusbebyggelse og flermannsboliger. Det åpnes for 80 boenheter.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligene ligger solrikt til og med god utsikt. Store sammenhengende grønnstrukturer deler boligfeltene og ligger som buffere mellom de ulike feltene. Det skaper muligheter for snarveier mellom delfeltene og trygge forhold for barn.

Det er god tilgjengelighet til store sammenhengende naturområdet mot nord med gode turmuligheter. Området har nærhet til sjø, og kort avstand til flere vann. Sjø og vann kan benyttes til rekreasjon med båt, fiske og bading om sommeren, skøyter om vinteren.

Det legges opp til en variasjon av boligtyper slik at man kan bli boende i samme område selv om familiestatusen skulle endres.

Sentralt plassert ligger en kvartalslekeplass som skal opparbeides med ulike aktiviteter.

Dette kan bli et sentralt møtested for barn og ungdom også utenom skoletid.

6.5 Parkering

- **Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall**

Det avsettes 2 parkeringsplass pr. boenhet med mulighet for minst en garasjeplass pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg. Der hvor det er sekundærleilighet, skal det i tillegg avsettes 1 parkeringsplass på boligtomta. I tillegg skal det avsettes ¼ gjesteparkeringsplass pr boenhet på offentlig parkeringsplass.

- **Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg**

I området etableres det 4 offentlige parkeringsplasser og 1 felles privat.

Område «o_SPP1» er regulert lengst vest i området i forbindelse med turområdet innover mot feievann og nordover. Her er det regulert areal til 18-20 parkeringsplasser.

Område «o_SPP2» er regulert ved hovedvegen i boligområdet som gjesteparkeringsplass. Her er det regulert 13 stk. parkerings-plasser inkl. 1 stk. HC-parkering.

Område «o_SPP3» er regulert parallelt med hovedvegen i øst. Her er det regulert 18 stk. parkerings-plasser inkl. 1 stk. HC-parkering.

Område «o_SPP4» er regulert nord for Langenes skole. Parkeringen er tiltenkt ansatte ved skolen.

Område «SPP1» er regulert i enden av atkomstvegen, og skal betjene eksisterende hyttefelt.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler og vegvesenet sine håndbøker.

I planområdet reguleres samleveg som ligger nord for eksisterende boligområde Øygardsheia. Den nye samlevegen tilkobles i vest med nytt kryss til fv. 456.

Boligområdene «BFS110» og «BFS111» vil få atkomst med forlengelse av eksisterende veg i Øygardsheia.

6.7 Trafikkløsning

- **Kjøreatkomst**

Deler av planområdet omfatter eksisterende fv. 456. Det reguleres ny g/s-veg på vestsiden av fylkesvegen. Nytt kryss til fylkesvegen for ny samleveg østover inn i det nye boligfeltet reguleres inn. I kryssområde senkes fv. 456 i en lengde av ca. 150m for å oppnå tilfredsstillende sikt. Det gjøres ikke andre tiltak på fv. 456.

I tillegg forlenges eksisterende kommunal veg (Øygardsheia) østover som atkomstveg for boligområdene «BFS110 og BFS111».

- **Utforming av veger**

Fv. 456 er regulert som utbedring av H2-veg (U-Hø2) etter N100 med vegbredde 6,5 meter. Maksimal stigning på vegen i området er ca 11%, det samme som eksisterende situasjon. Øvrige veger er dimensjonert etter grunnlagsdokumentet utarbeidet av Søgne kommune. Dvs at samleveg har vegbredde 5,75 meter og maksimal stigning 6%, og atkomstveg har vegbredde 5,0 meter og maksimal stigning ca 4%. Veg til BFS110 har maksimal stigning 7% og veg til hyttefelt har maksimal stigning 8%.

- **Felles atkomstveger, eiendomsforhold**

Det er regulert ny felles privat atkomstveg til felles privat parkeringsplass for eksisterende hyttefelt.

- **Tilgjengelighet for gående og syklende**

I tillegg til nye boliger i området er det regulert barnehage i område. Sørvest for planområdet ligger Langenes skole. Det er derfor mange gående og syklende i området. Det reguleres egen gang- og sykkelveg langs fv. 456. Maksimal stigning ca. 11 %. I boligområde reguleres det fortau langs samlevegen. Ca. halvvegs inn i boligfeltet reguleres det en gs-veg med forbindelse til eksisterende boligfelt. Dette blir en snarveg til skolen for mange i det nye boligfeltet. Det er også regulert inn en sti i grøntdraget i starten av feltet som kan benyttes som snarvei i området.

- **Kryssing av fv. 456 for myke trafikanter**

Det er i reguleringsplanen forutsatt at myke trafikanter skal krysse fv. 456 i plan på definerte steder.

- **Trafikkområde ved skolen**

Hente/levere plass ved skolen er regulert i samme område som i dag, men plassert på en rettstrekning. Det er lagt opp til envegskjøring som medfører at trafikkstrømmen blir entydig. Videre er det regulert en ny parkeringsplass for de ansatte på nordsiden av innkjøringen. Løsningen som er valgt, er fremkommet i samarbeid med skole og planavdelingen i kommunen.

Ved skolen avsettes areal som kan benyttes til sykkelparkeringsplasser. Dette kan fremme bruk av sykkel.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Hovedatkomstvegen inn i planområdet, g/s-veg, 4 parkeringsplasser, 3 lekeplasser og trafo er offentlig. Lekeplasser og parkering er jevnt fordelt i planområdet.

6.9 Miljøoppfølging

Plan for avfallshåndtering i Søgne kommune skal følges.

6.10 Universell utforming

Byggeteknisk forskrift skal følges.

I alle offentlige friområder skal det tilstrebes å ha universell utforming. Avvik fra stigningskrav kan tillates på korte strekninger for å unngå store terrenginngrep. Alle lekeapparater skal være universelt utformet.

6.11 Uteoppholdsareal

Private og felles uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er en blanding av private arealer og felles areal. Krav til minimum uteoppholdsareal er beskrevet i bestemmelsene.

Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, for eksempel akebakke.

Lekeplasser

Lekeplassene ligger sentralt i forhold til boligtomtene. De er plasseres solrikt, lunt og trafiksikkert. Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.

Lekeplassene nær opp mot tilstøtende grønnstrukturuområder. I boligområde med krav til detaljreguleringsplan, skal sandlekeplassene løses internt i det enkelte felt. Sandlekeplasser kan samlokaliseres.

Kvartalslekeplass

Kvartalslekeplass ligger sentralt i området og skal opparbeides i h.h.t. kommunal norm. Det skal søkes bevart noe eksisterende terreng og trær som et naturlig element på lekeplassen.

Friluftsmål

Planområdet inneholder fine og attraktive grøntområder. En stor del av planområdet er regulert til friluftsmål som inneholder flere etablerte stier/turveier, bl.a. stien på sørsiden av Feievann. Stiene som er etablert i friluftsmålet opprettholdes, og det skal ikke gjøres nye tiltak på disse (se fig. nedenfor).

Hovedstien som kommer opp fra eksisterende boligområde Øygardsheia (ved lekeplassen), skal reetableres, og knyttes til eksisterende stier i friluftsmålet. Den er ikke universelt utformet og har 15 % stigning på en kort strekning.

Det åpnes for tilrettelegging av tiltak som fremmer friluftinteressene, uten at det skal gå på bekostning av driften av skogsområdet.

Atkomst og tilgjengelighet

Regulerte friluftsmål og skogsområder er lett tilgjengelige fra ny regulert samleveg og offentlig parkeringsplass.

Sesongbruk

Ytre- og Indre Kilen er et fint attraktivt sjøområde om sommeren, for båtliv og bading.

Det er mulighet for å bade i Feievann om sommeren, og skøyting om vinteren. Det er etablerte stier rundt hele Feievann, som opprettholdes i planforslaget.

Andre uteoppholdsarealer

I bakenforliggende skogsområder, vil skole og barnehage ha tilgang til uteundervisning og aktiviteter utover egne arealer.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Landbruksarealene er skogsområder og planområdet omfatter ikke dyrket areal. Arealer med bebyggelse og samferdsel er avsatt til fremtidig byggeområder. Det er lite drivverdig tømmer innenfor planområdet. Planen tar likevel hensyn til bakenforliggende skog, ved at det er sikret atkomst og lekteplass for tømmer.

6.13 Kollektivtilbud

Områdeplanen er tilrettelagt for kollektiv transport. Det er regulert kollektivholdeplass på hver side av fylkesvegen ved Langenes skole. Sør for avkjøringen til Stokkelandsskogen beholdes eksisterende kollektivholdeplass.

Veganlegget er dimensjonert for buss, i form av bredde, kurvatur og stigning.

Tilrettelegging for bruk av buss og sykkel fremmer miljøet.

6.14 Kulturminner

Det åpnes ikke for nye tiltak i sjø eller vann. Norsk Maritimt Museum har ingen merknad til varslet oppstart av planarbeidet. Områdereguleringsplanen er ikke i konflikt i forhold til kulturminner i sjø og vann.

I h.h.t. kultur databasen Askeladden er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Vest-Agder Fylkeskommune v/ fylkeskonservator gjennomførte befaring av området 29.-30. mars 2017. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Utenfor planområdet i nordvest, er det påvist to gravrøyser.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

• Vann

Området forutsettes å tilkoples eksisterende kommunalt ledningsnett (Ø160) ved fv 456 rett nord for Langenes skole samt innerst i Øygardsheia. Det skal etableres ringledning for vannforsyningen innenfor planområdet.

Kommunen har opplyst at statisk trykk ligge på ca. 5 bar, da trykkstasjonen på Skilsmyra gir 6 bar ved kote 30, men at virkelig trykk er noe lavere. Det er ikke behov for trykkøkning for den planlagte bebyggelsen.

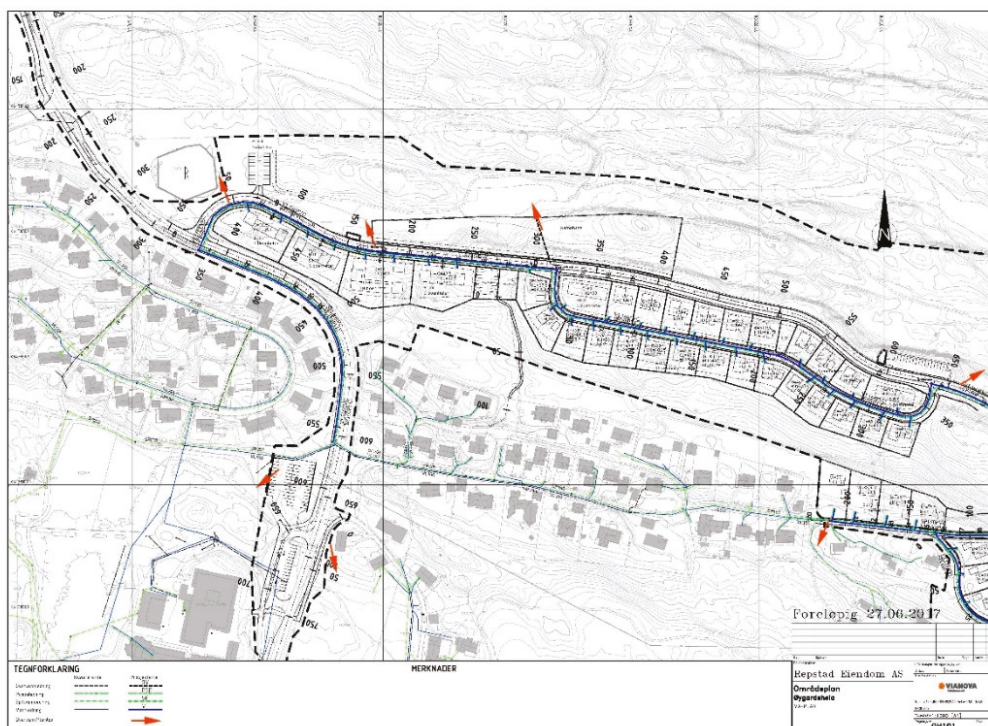
• Avløp

Området forutsettes å tilkoples eksisterende kommunalt spillvannsnett (Ø200) ved fv 456 rett nord for Langenes skole samt innerst i Øygardsheia (Ø160). Avløpet vil dermed bli ledet via kommunalt ledningsnett/pumpestasjon(er) til Høllen renseanlegg.

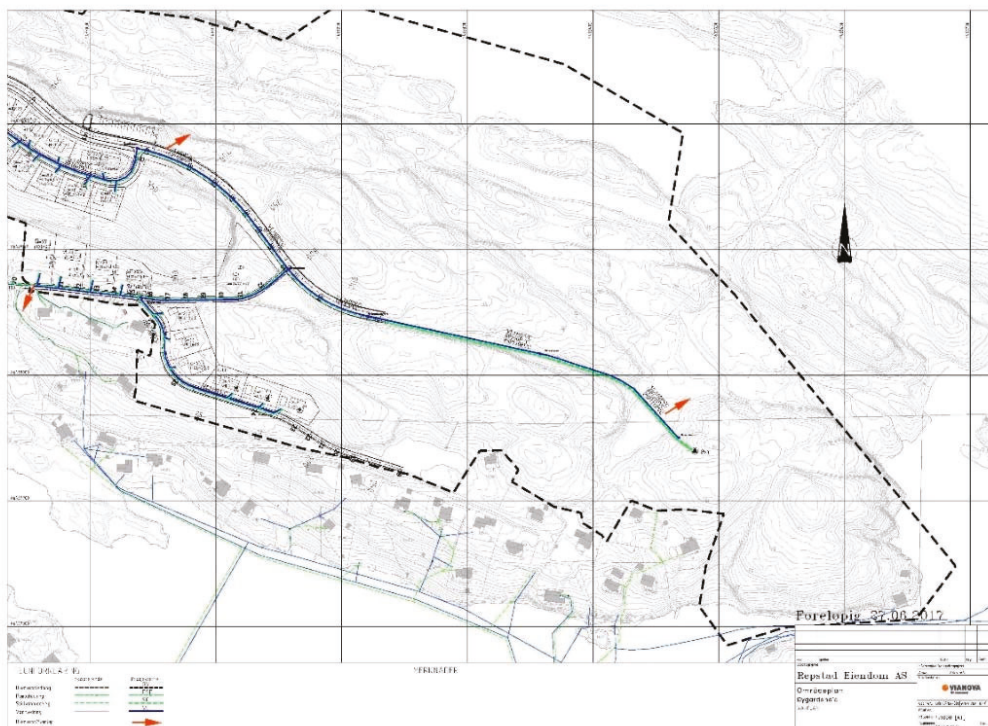
• Overvann

Området forutsettes å håndteres delvis på egen tomt, og delvis der hvor det ligger til rette via kortere ledningsstrek til friområder på nordsiden av planområdet.

Vann- og avløpsanlegg skal anlegges i h.h.t. kommunens VA-normal.



Figur 25, Nye vann og spillvannsledninger, samt overvann/flomløp.



Figur 26, Nye vann og spillvannsledninger, samt overvann/flomløp.

6.16 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse av planområdet.

- **Radongass.**

I h.h.t. NGU sitt aktsomhetskart for radon, kan det være høy fare i planområdet. Det bør brukes radonsperre ved nyetablering av boliger ivaretas i byggeteknisk forskrift).

- **Naturområde.**

I Natubasen er det ikke registrert spesielle forhold. Det er ikke behov for spesielle tiltak. Det er gjennomført registrering av biologisk mangfold. Det er ikke registrert naturtyper av regional eller nasjonal verdi innenfor planområdet. Det er ikke registrert sjeldne eller truede arter. Svartelista arter er Stripetorskemunn og kulekarse. Det anbefales sprøyting og/eller fjerning av planetene før det gjøres tiltak i planområdet.

Bekken mellom Feievann og Indre Kilen er trolig sjørret-farende jf. kartleggingsrapport av naturmangfoldet. For å sikre kantvegetasjonen er det opprinnelige bestemmelsesområdet (#1) trukket 10 meter fra bekken.

- **Kulturminne.**

Tidligere isuttak fra Østre Tjønna, ligger utenfor planområdet, og berører ikke av planen. Registrerte gravrøyser ligger også utenfor planområdet, og blir ikke berørt av planen.

- **Høyspentlinjer.**

Gjennom planområdet går det en 22 kV høyspentlinje i retning vest-øst. Klatring i høyspentmast kan få store konsekvenser, som i verste fall kan medføre død. Mastene er runde, som vanskeliggjør klatring. Det må vurderes om det er behov for ytterligere sikring med gjerde rundt mastefot.

I områdereguleringsplanen er arealene under høyspentlinjene regulert med hensynssone fare, med en total bredde på 15 meter.



Figur 27 Høyspentlinje ved Langenesveien.

- **Støy.**

Uten skjermingstiltak vil uteområder mot syd og vest i feltene BKS101, BKS102 og BKS103 ligge i gul sone ved bygningene og delvis i rød sone nærmere fv 456. Fasadestøy ved disse fasadene vil få støy over grenseverdien i alle etasjene. Eventuelle takterrasser vil få støy over grenseverdien. I øvrige boligfelt og på planlagt lekeplass vil krav til støynivå være tilfredsstillt. For eksisterende veg Øygardsheia er det beregnet støy som følge av økt trafikk fra BFS110 og BFS111. Trafikkøkningen vil ikke medføre noen konsekvenser for støy i forhold til grenseverdien.

Det er foreslått støyskjerm langs fv. 456 i en lengde på ca 150m og med høyde 1,2-1,5m for de støyutsatte områdene. Det vises for øvrig til vedlagte støyrapport.

- **Forurensning i sjø.**

Det er varierende vannkvalitet i Kilen, i h.h.t. databasen Miljøstatus. Planen åpner ikke for tiltak i sjøen. Forholdet i sjøen berøres dermed ikke av planen.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Det stilles krav om opparbeidelse av gs-veg fra planlagt boligfelt til Langenes skole «o_SGS1-2» og fra eksisterende boligfelt til nytt boligfelt «o_SGS5». I tillegg stilles det krav om opparbeidelse av tursti gjennom skråningen mellom eksisterende boligområde og nytt boligområde ved «o_BLK1», og opparbeidelse av kvartalslekeplass, sandlekeplasser og parkeringsplasser. Det vises til reguleringsbestemmelsene.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

I all vesentlig grad følger forslag til områdeplan den vedtatte arealdelen i kommuneplanen. Det er kun noen små justeringer i forhold til beliggenhet til noen formål. Nytt boligområde ligger på den søndre delen av åsryggen, og den nordre siden er grøntområde.

Nordre delen av byggeområdet i kommuneplanens arealdel, reguleres ikke til bebyggelse. Ny samleveg inn i området er avgrensningen av byggetiltak mot nord, med unntak av barnehagen. Resterende arealet nord for samlevegen reguleres til friluftsmål.

Tre større fine utsiktspunkt (regulert til friluftsmål) opprettholdes slik de er i dag, og veg og boligområdet er regulert rundt disse. I terrenget er det flere naturlige, markante terrenglinjer. Disse er prøvd bevart i planen.

I kommuneplanens arealdel er formålsavgrensningen mellom framtidig byggeområde og LNF område ganske røff. Et mindre areal mellom framtidig byggeområde og nåværende fritidsbebyggelse, er regulert til boligbebyggelse (deler av BFS111), veg (deler av O_SV4 og SKV1) og parkering (deler av SPP1). Dette er kompensert med å regulere større areal til friluftsmål innenfor overordnet byggeområde.

Lengst sørøst i planområdet er det en eksisterende fritidsbolig (gnr/bnr 16/70). Området er i overordnet plan avsatt til LNF område. I planen er arealet regulert til friluftsmål.

Gjennomførte tiltak medfører ingen praktiske konsekvenser i forhold til de føringer som er gitt i overordnet plan. Arealdisponeringen er mer grundig vurdert i forhold til arealdisponering, egnethet og praktiske hensyn i områdeplanen.

7.2 Landskap

Hoveddelen av planområdet består av en åsrygg med lengderetning vest-øst. Det er utført en landskapsvurdering før planarbeidet startet, for å få en best mulig tilpasning av de nye elementene med boligtomter, atkomstveger, lekeplasser og grøntområder. Området består av flere fine utsiktstopper som er bevart i grønnstrukturen, som friluftsmål.

Det er tatt hensyn til tilstøtende bolig- og hytteområde. Mellom eksisterende bebyggelse og ny, er det regulert friluftsmål som en grønn buffer med vegetasjon. Dette gir god avstand mellom bebyggelse, men opprettholder også viktig vegetasjon som virker dempende opp mot ny bebyggelse.

Ny atkomstveg er i hovedsak prosjektert parallelt med terrengkotene, og får en myk og lett linjeføring i terrenget. Nye tomter ligger forholdsvis tett på vegene, noe som gir mindre behov for terrenginngrep og avsetter større areal til naturlig vegetasjon.

Der hvor terrenget er mer kupert, er det nødvendig å gjøre inngrep i terrenget. Det er søkt å gjøre det så hensynsfullt som mulig. Området vil få helt annen karakter som følge av at det endres fra et skogsområde til et utbygd byggeområde.

Det vil være behov for nedskyting av fjell og tilsvarende oppfylling av terreng, dette for bl.a. å oppfylle krav til stigning på veger og byggbare og tilgjengelige boligtomter.

Lokalt uttak av stein kan brukes til massetak i området til veibygging.

Lengst øst i planområdet åpnes for et deponi med rene masser i kombinasjon med rigg og anleggsområde. Området fylles opp og terrenget tilpasses regulert skogsområde. Det er valgt å bruke friluftsformål under bestemmelsesområdene for tydeliggjøre den fremtidige bruken etter deponi, terrengendringer, og bruken av områdene til rigg- og anlegg.

Om bruken av ordet «deponi» er riktig betegnelse har blitt drøftet i planprosessen. Alternativt ordvalg vil være å bare bruke «områder hvor det tillates terrengarronderinger» eller lignende formuleringer. Man har å bruke ordet deponi for områdene #1 og #2 ettersom gjensetting av overskuddsmasser er en spesielt fremtredende bruk i disse to bestemmelsesområdene.

Det er likevel sentralt hensyn at terrengendringer som foretas innenfor områdene ikke forhindrer den fremtidige bruken av området i tråd med det underliggende formålet. Derfor skal oppfyllinger tilpasses tilgrensende terreng og være naturlig.

Oppfylling og gjensetting av masser (deponering) vil også kunne fremme formålet, eksempelvis gjennom å gjøre det mer tilgjengelig for fremtidig friluftsliv.

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil endres fra et framtidig boligområde med påstående skog, til et boligområde med et stort rekreasjonsområde.

7.4 Estetikk

Det er ikke utarbeidet spesiell beskrivelse for estetisk utforming for grøntområder eller bebyggelse i planområdet. Det er ingen tiltak som er i disharmoni i forhold til omgivelsene.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Det er ikke registrerte automatiske ferdete kulturminner, og vil ikke medføre noen konsekvenser for planen.

7.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planområdet er vurdert i forhold til naturmangfoldloven, og det er ikke registrert forhold som vesentlig kan skade naturmangfoldet.

Arealene ved Østre Tjønnå og Feievann i planområdet er regulert til «friluftsformål». Dette gir godt vern om vassdragene samtidig som det åpnes for rekreasjon for nærliggende boligområder.

Det er gjennomført registrering av biologisk mangfold. Det er ikke registrert spesielle forhold.

- **Naturverdier**

I naturbasen er det ikke registrert spesielle forhold, foruten registrert forekomster av ålegressamfunn i Indre Kilen. Dette er lokalt viktig, og har en total utbredelse på 9 daa. Dette

sjøområdet er utenfor regulert område. Det vil ikke medføre forringelse av området, eller negativ verdi for miljøet.

- Biologisk mangfold

Det er ikke registrert spesiell verdifull naturverdi, fugler eller planeter i artsdatabanken.

- Verdifull vegetasjon

Det er ikke registrert spesiell verdifull vegetasjon i artsdatabanken.

- Viltinteresser

Det er ikke registrert spesielle viltinteresser.

- Økologiske funksjoner osv

Det er ikke registrert noen spesielle økologiske funksjoner i planområdet.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Områdereguleringen ivaretar rekreasjonsinteressene på en god måte. Både landlige naturområder med et nett av turveier og stier og sjønære områder styrker den politiske målsettingen om folkehelse. Tilgangen på rekreasjonsområdene er god.

7.8 Uteområder

Det blir ivaretatt tilstrekkelig med lekeplasser, kvartalslek og friluftsmål i områdereguleringen.

7.9 Trafikkforhold

- Vegforhold

Infrastrukturen gir sikre og gode forhold for både kjørende og gående i området.

- Trafikkøkning/reduksjon

I område Øygardsheia er det planlagt ca. 180 nye boliger. Av disse vil ca. 10 benytte eksisterende vegstruktur (Øygardsheia). I tillegg vil tilrettelagt parkering for rekreasjonsområdet generere økt trafikk i starten av den nye vegen til nytt boligområde. Det er ikke utført trafikkanalyse.

- Trafikk i boligområde

Det er regulert samleveg inn i feltet med få kryss og avkjørsler. Videre er det regulert gjennom kjørs veg i område med eneboligene slik at man slipper å snu inne i feltet. Barnehagen er plassert i starten av feltet. Dette er gunstig med tanke på trafikkmengden i boligfeltet.

- Trafikkområde ved skolen

Trafikkområde ved skolen er strammet opp ved å endre hente/levere område og foreslå envegskjøring i området. Videre ved å etablere en større parkeringsplass for de ansatte, samt å fjerne kantstoppet for bussen i avkjørselen og strammet opp avkjørselen.

- Kollektivtilbud

Langs fv. 456 er det regulert inn dobbeltsidig busstopp ved skolen langs fv. 456. I tillegg er det regulert inn busstopp på vestsiden av fylkesveien ved avkjøring til Stokkelandsskogen.

- Kryssing av fv. 456 for myke trafikanter

Det har vært ønskelig med planfri kryssing av fylkesvegen, særlig ved skolen. Ved skolen er det blitt vurdert å ha gangkryssing i bro over fylkesvegen. Men dette medfører lange ramper og vanskelig å tilpasse i terreng og tilstøtende boligområde. Videre er det vurdert gangkulvert under fylkesvegen. Også denne løsningen medfører store terrenginngrep og redusert utnyttelse av område ved skolen. Da begge løsningene medfører lengre veg og større høydeforskjell enn å krysse veien i plan, vil de sannsynligvis sjeldent bli benyttet og man får ukontrollerte gangkryssing på flere steder av fv. 456.

Også ved det nye krysset til boligfeltet ligger ikke forholdene til rette for planfri kryssing. De siste 20 årene er det på fv. 456 ikke registrert trafikkulykker på strekningen som reguleres. Også i dag skjer gangkryssing i plan. Det er derfor videreført løsning med gangkryssing i plan. I byggefasen vil utformingen av kryssingen bli vurdert (for eksempel fartsdump, hastighet, skilting, etc).

7.10 Barns interesser

Barns interesser i planområdet blir ivarettatt på en god måte.

Det blir trafiksikre løsninger med separate gang- og sykkelveger på fylkesvegen og den nye samlevegen. Stiforbindelsen mellom eksisterende og nytt boligområde og ny sammenkoblende g/s-veg øst i planområdet, gjør at barn og unge kan ferdes på snarveg gjennom området. Nærhet til sjø og vann legger til rette for fri lek. Område for lek er åpent for alle og byr på mange muligheter for fysisk aktivitet og sosiale møteplasser.

7.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet

Langenes skole har god kapasitet.

- Barnehagekapasitet

Boligutbyggingen vil medføre flere barnefamilier. Det er satt av plass til barnehage i planen.

7.12 Universell tilgjengelighet

Eksisterende stier/turveier som ligger i friluftets formålet opprettholdes. Stiene er forholdsvis slake og ligger mykt i terrenget. Det skal ikke gjøres tiltak på disse stiene. Reetablering av tursti fra eksisterende lekeplass i Øygardsheia og opp til ny samleveg, vil over et kortere strekk ikke få universell tilgjengelighet.

Ny samleveg inn i boligområdet har universell tilgjengelighet. Bebyggelsen skal tilfredsstille kravene i TEK.

7.13 Energibehov - energiforbruk

Energibehov for boligområdene er i hovedsak strøm og vedfyring.

Transport for lengre avstander er med bil og buss. Transport for kortere avstander er med sykkel. Det er regulert g/s-veg i boligfeltet og langs fv. 456.

7.14 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som vedlegg til planbeskrivelsen. Det vises til analysen som vedlegg til plan.

7.15 Jordressurser/landbruk

Landbruksinteressene blir ivaretatt gjennom Jordloven §12.

7.16 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp

Hovedgrepene for vann- og avløpsledninger vil være iht kommunens VA-norm. Hovedsystem for vann og avløp er vist på temategning GH101 og GH102.

Det forutsettes at eksisterende spillvannpumpestasjon har kapasitet for denne utbyggingen.

Vannforsyningen vil sikre nødvendig brannvann for småhusbebyggelse.

- Overvann

Den planlagte utbyggingen kan medføre omlegging for deler av eksisterende bekkeløp fra Østre Tjønnå og østover i et kortere stykke. Bekkeløpet forutsettes i utgangspunktet lagt åpent.

Området skal ha forsvarlige flomveier. Disse er vist på temategning GH101 og GH102.

Det foreslås å etablere lokal fordrøyning for å sikre en forsvarlig avrenning i boligområdet.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Området Øygardsheia vil tilføre markedet tomter som vil være attraktive for personer som både bor i Søgne og som vurderer å flytte til Søgne.

Økonomisk vil nye innbyggere gi kommunen vekst, derav økte skatteinntekter, men også økt tjenestebehov som skole, barnehage osv.

Under utbyggingen vil området gi kommunen inntekter i form av tilkoblingsavgifter og byggegebyrer.

8 Innkomne innspill

8.1 Innkomne merknader ved oppstart

Merknader fra Agder Energi Nett AS, datert 30.11.2016:

AEN har anlegg i området, både i form av 22kV jordkabel og luftspenn. Det er ikke tillatt å oppføre byggetiltak nærmere enn 2 meter fra jordkabelens senterlinje. Det er byggeforbudsbelte med total bredde på 15 meter for luftlinjen på 22 kV.

Nye byggetiltak må ikke gjøre atkomst til nettselskapets eksisterende anlegg vanskeligere enn i dag.

Kapasitet på eksisterende anlegg er begrenset, forsterkninger og eventuell nybygging av nettanlegg må påregnes. Lokalisering av trase til nye anlegg og areal til nettstasjon må gjøres i samråd med AEN.

Det må reguleres areal til mulig nettstasjon. Dersom høyspentlinje planlegges lagt i kabel, må det tas kontakt med AEN.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Merknader fra Avfall Sør, datert 16.12.2016:

Avfall Sør anbefaler nedgravde containere dersom det skal bygges mer enn 20 boenheter. Det vises til «Utkast ny Avfallsteknisk norm».

Tiltakshavers kommentar:

I planforslaget legges det opp til dunkrenovasjon.

Merknader fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 20.12.2016:

NVE skriver at alle vassdrag bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf. PBL § 12-5.

Vassdragene bør benyttes som en del av grønnsstruktur i planområdet. Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.

Det bes om å tas inn en bestemmelse med forbud mot bygge- og anleggsvirksomhet i en nærmere bestemt sone langs vassdragene. Ved detaljregulering av byggeområder må det vurderes om tiltak kan være vassdragsrelatert fare. I plandokumentene må det vises hvilke vurderinger og konklusjoner som er gjort.

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget styrer i hovedsak utenom vassdrag/bekker. Ved behov kan del av bekk legges om som nye åpne bekkedrag. Det reguleres god buffer mellom bekkedrag og nye tiltak.

Merknader fra Statens vegvesen Region sør, datert 19.12.2016:

Statens vegvesen skriver at det i utgangspunktet ikke er ønskelig med nye kryss på fylkesvegen og det må vurderes om dagens kryss til Øygardsheia kan benyttes.

Det vises til brev datert 23.06.1989 ifm regulering av gnr/bnr16/2 m.fl. Det må vurderes planskilt gang- og sykkelvegkrysning til skole på motsatt side av fylkesvegen.

Det må reguleres busslomme i østgående retning ved skolen.

Det må knyttes rekkefølgekrav i bestemmelsen til planskilt krysningspunkt, gang-/sykkelveg og busslomme.

Statens vegvesen vektlegger byggegrenser mot fylkesvegen, friskt i kryss/avkjørsler og skjerming mot trafikkstøy.

Tiltakshavers kommentar:

Dagens veg i eksisterende boligfelt i Øygardsheia vil ikke tåle økningen fra det nye boligfeltet uten store inngrep/oppdateringer. Det er derfor valgt ny veg til det nye boligfeltet.

Det er vurdert muligheter for planskilt gang- og sykkelvegkrysning ved skolen, både overgang og undergang. Det blir lange ramper for å få universell utforming og utfordrende å få løst dette på en tilfredsstillende måte som de myke trafikantene vil benytte. Busslommer er regulert ved skolen

Det er regulert byggegrenser og frisktlinjer. Støyforhold er avklart.

Merknader fra ingeniøravdelingen i Søgne kommune, mottatt 02.12.2016:

I forbindelse med utarbeidelse av VA skal det brukes kommunens veileder for utarbeidelse av rammeplan.

Ved innkjøring til Stokkelandsskogen er det til tider problem med overvann. Kan dette løses i ny plan?

Viser til norm for brann, avfall og VVA.

Tiltakshavers kommentar:

Det er utarbeidet skisse for VA som er vedlagt beskrivelsen. Overvannshåndteringen ved kryss til Stokkelandsskogen må vurderes når byggeplaner utarbeides.

Tas til etterretning.

Merknader fra Vest-Agder Fylkeskommune, v/ plan- og miljøseksjonen, datert 20.12.2016:

Fylkeskommunen forutsetter at det utarbeides landskapsanalyser og at disse legges til grunn for arealdisponeringer i planforslaget.

Det må utarbeides beskrivelse på hvordan barn og unges interesser blir ivarettatt i planarbeidet. Det må være tilstrekkelige lekearealer for barn og unge i ulike aldersgrupper. Det bør sikres trygg skolevei. Det må avsettes areal i overordnet grønnstruktur for bl.a. kvartalslekeplasser. Ved omdisponering av areal for barn og unge, må det skaffes fullverdig erstatning.

Det forutsettes av g/s-veg til Langenes skole er gjennomført før boligene tas i bruk.

Det er viktig at det i reguleringsplanen utarbeides en god og trafikksikker løsning for holdeplasser og hente- og bringeområde ved skolen.

Planområdet omfatter et viktig nærfriluftsområde og et regionalt viktig friluftsområde. I vedlagt kart vises de mest brukte stiene i området. Atkomst er via eksisterende boligfelt ved Øygardsheia hvor «blåløypa» starter. Både skole og barnehage benytter området.

Det bør reguleres en grønn buffer langs turløypene, og med atkomst fra det nye boligområdet og ut i løypenettet. Dagens stiatkomst i fra Øygardsheia bør ivaretas som snarvei/korridor.

Område i øst ned mot Indre Kilen bør ikke bebygges, men gjerne tilrettelegges med bading. Det bør reguleres en offentlig p-plass ved ny avkjørsel fra fylkesveien. Fylkeskonservator må gjennomføre en befaring i planområdet, og det må tas kontakt med arkeolog Ghattas Sayej. Saken sendes over til NMM for uttalelser i forhold til kulturminner i sjøen.

Tiltakshavers kommentar:

Det er utarbeidet landskapsanalyse. Planen beskriver barn og unges interesser. Det er regulert inn kvartalslekeområde. Det er vurdert løsninger for sikring av myke trafikanter. Turstiene i planområdet er stort sett beholdt eller erstattet.

Det er regulert inn grønncuffer mellom bebyggelse og turstier.

Det er regulert inn ny offentlig p-plass ved innkjøring til planområdet hvor turløypene lett kan nås.

I forhold til fornminner er fylkeskonservator kontaktet, befaring foretatt og rapport utarbeidet. Det er ingen registrerte fornminner som blir berørt. NMM har ingen merknad til planen.

Merknader fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, v/ miljøvernavdelingen, datert 28.11.2016:

Fylkesmannen kommenterer at det er viktig at planarbeidet skjer i samsvar med vedtatt kommuneplan. Planområdet inngår i et svært viktig regionalt friluftsområde. Det må tas hensyn til det allmenne friluftsliv med hensyn til stier og bevaring av naturmiljø. Det vises også til byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Virkningene av planen må være beskrevet.

Det vises til Naturmangfoldloven § 8 – 12, og det må tas høyde for å begrense risiko for spredning av fremmede arter. Dette må innarbeides i bestemmelsene.

Det vises til FN's Barnekonvensjonen. Barn og unge skal gis anledning til deltakelse i planprosessen. Planen skal sikre trygge og tilgjengelige arealer for barn i alle aldre. I planen skal det beskrives konsekvenser for barn og unge, samt funksjonshemmede.

Planen bør inneholde bestemmelser som sikrer at fellesarealer, lekeplasser, boliger, parkering og atkomst får universell utforming.

Det vises til rundskriv T-2/08 om barn og planlegging, og rundskriv T-5/95B om tilgjengelighet for alle.

Helsekonsekvenser skal utredes når det er grunn til å tro at saken eller tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen.

Dersom det planlegges inngrep i vassdrag eller vassdragsbelte, må detaljplan forelegges Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder. Det er forbudt mot fysiske tiltak i vassdrag.

Inngrep i grunnen må vurderes i forhold til forurensningsforskriften. Dette må knyttes opp mot massedisponering gjennom planen.

Ved mudring/fylling i sjø eller vassdrag, må det i planarbeidet foretas undersøkelser av sedimenter, naturforhold og biologiske mangfold.

Grenseverdier for støy må overholdes. Det vises til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442.

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. De arealer det knytter seg fare, risiko eller sårbarhet til i planen, avmerkes som hensynssoner med bestemmelser.

Tiltakshavers kommentar:

Planen forholder seg i hovedsak til overordnet kommuneplan. Eksisterende rekreasjonsområder opprettholdes og atkomster sikres. Virkningene av planen er beskrevet. Planen tar hensyn til naturmangfoldet og forholder seg til Naturmangfoldloven § 8 – 12, samt hindre spredning av fremmede arter. Det er gjennomført registrering av biologisk mangfold. Det er ikke avdekket spesielle forhold.

Det er varslet oppstart av planarbeid til barn og unges talsperson i Søgne kommune, samt til Langenes skole. Det skal tilstrebes universell utforming i byggeområdet.

Det er ikke avdekket forurensede masser innenfor planområdet.

Det skal i utgangspunktet ikke gjøres inngrep i sjø. Bekk fra Østre Tjønna skal i utgangspunktet ikke omlegges.

Det er gjennomført analyse for trafikkstøy. Grenseverdier for støy overholdes.

ROS-analyse følger planen. Hensynssone for høyspentlinje er regulert med tilhørende bestemmelser.

Merknader fra Grete Rirud, Kvernstien 74, datert 16.12.2016:

Grete Rirud etterspør på hvilken side av fylkesveien som gang-/sykkelvei skal etableres, og om beboere langs fylkesveien vil få støyskjerm.

Tiltakshavers kommentar:

Ny gang-/sykkelvei er regulert på vestsiden av fylkesvegen. Dette er samme side som pågående reguleringsprosjekt som Statens vegvesen utarbeider nord for planområdet.

Det er utarbeidet rapport for trafikkstøy.

Merknader fra Signe Sandland, gnr/bnr 17/209, datert 28.11.2016:

Sandland bor vis-a-vis Østre Tjønna og ønsker at tjernet og trærne rundt skal ivaretas.

Trafikken er økt på fylkesveien. Det ønskes ikke nytt kryss for tett opp til boligen.

Tiltakshavers kommentar:

Østre Tjønna og vegetasjon nord for tjønna bevares.

Nytt kryss er plassert i forhold til grunnforhold, siktforhold og andre topografiske forhold.

Merknader fra Alf Helge Repstad, gnr/bnr 17/1, datert 27.11.2016:

Repstad er ikke interessert i utbygging på sin eiendom.

Men ønsker samtidig at det legges til rette for ny laste/parkeringsplass knyttet til nåværende skogsvei.

Det ønskes samtidig at det planlegges vei/parkering i østenden av Feievann, som gir tilgang til skogen øst for feievann.

Tiltakshavers kommentar:

Det er tatt hensyn til minst mulig inngrep på eiendommen. Ny parkeringsplass og velteplass er regulert inn i tilknytning til nåværende skogsvei.

Nye regulerte veger skal betjene nye boliger. I planforslaget er det dermed ikke regulert veger til østsiden av Feievann.

Merknader fra Karl Gustav Johansen, gnr/bnr 17/9, datert 28.11.2016:

Johansen skriver at eiendommen er markert som et LNF-område, og det forventes at det ikke omreguleres til noe annet. Det er ikke ønskelig at eiendommen disponeres som grøntareal for utbyggingen.

I kartvedlegg er eksisterende atkomster til skogen som må opprettholdes, vist.

Det er ønskelig med befaring/møte så raskt som mulig.

Tiltakshavers kommentar:

Eiendommen gnr/bnr 17/9 berøres ikke av områdereguleringsplanen. Atkomst til eiendommen forandres ikke.

Merknader fra Bård og Anne Lise Lassen, Øygarden 3, datert 20.12.2016:

Lassen skriver at det er dårlige bussholdeplasser som betjener skole, barnehage, kirke, idrettsplass og jobb-reisende. Det er heller ingen busskur. Busstoppene bør oppgraderes, og det vises til alternative plasseringer i kartskisser.

Eksisterende kryss til Øygardsheia og til Langenes skole bør strammes opp med trafikkøyer for å bedre trafikksikkerheten.

Eksisterende barnehage bruker område «Trollskog» og turer til utsiktspunkt i skogsområdet bak eksisterende boligbebyggelse i Øygardsheia.

Det er ønskelig at snarvegen «blåløypa» opprettholdes som grøntkorridor inn til bakenforliggende turløypenett.

Det gis innspill på å koble sammen eksisterende «hytteveien» med traktorvegen i østenden av feievann, samt gang-/sykkelbro over Rona mellom Indre- og Ytre Kilen.

Det er ønskelig at de høyeste toppene på Øygardsheia forblir ubebygde og at de reguleres til friområder.

Tiltakshavers kommentar:

Nye bussholdeplasser er regulert inn. Trafikksikkerhet vurderes i alle vegprosjekt.

Det er tatt hensyn til rekreasjonsområder, samt flere fine utsiktsområder. Topper er regulert som friluftsmål.

Atkomst til parkering for hyttene i forlengelse av eksisterende veg til Øygardsheia.

Merknader fra Carl Qvist, Skillsmyrkollen 3, datert 27.11.2016 og 17.12.2016:

Qvist ønsker informasjon om det er gjort eller planlegges kartlegging av biologisk mangfold.

Det er ønskelig med informasjon om terrenginngrep, tomter og infrastruktur utenfor området som er avsatt kommuneplanens arealdel.

Qvist skriver det er bever, gammel eik og kristtorn i området utenfor fremtidig boligområde, samt et mindre område i østlige del som er avsatt til fremtidig boligområde. Enkelte eiketrær har omkrets på 160 cm.

Stiene rundt Feievann brukes av lokalbefolkningen samt tilreisende. DNTSør bruker området som nærturområde. Turområdene ved Feievann ligger også i turkartene av I.K. Våg og Søgne og Songdalen orienteringsklubb.

Tiltakshavers kommentar:

Det er gjennomført registrering av biologisk mangfold.

Planforslaget forholder seg stort sett til arealdelen i kommuneplanen.

Det skal tilrettelegges for parkering «o_SPP1» for turgåere samt at turområdet ved Feievann og atkomst skal tas vare på. Det tilrettelegges for et attraktivt boligområde med tilstøtende rekreasjonsområder med god kvalitet.

Merknader fra Helge Ravnberg, Øygardsheia 12, datert mottatt 20.12.2016:

Ravnberg skriver området har mange stier som går ut i tilstøtende turterreng. Inngang til turterrenget går bl.a. via eksisterende lekeplass ved siden av Øygardsheia 17. Tursti går videre inn til «Trollskogen». Mye brukt turmål er rundt Feievann. Flere av stiene er fra midten av 80-årene.

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget har tilstrebet å ta hensyn til rekreasjonsområder og atkomst til disse.

Eksisterende sti fra lekeplass ved Øygardsheia 17 og nordover reetableres, for å sikre atkomst til bakenforliggende rekreasjonsområder.

Merknader fra Martin Nodenes, Langenesveien 103 (gnr/bnr 17/4), mottatt 10.12.2016:

Nodenes har ingen interesse av utbyggingen, og ønsker minst mulig berøring av sin eiendom. Avkjørsel til utmarka må bli ivarettatt på en tilfredsstillende måte.

Tiltakshavers kommentar:

Eiendommen gnr/bnr 17/4 berøres ikke av områdereguleringsplanen. Atkomst til eiendommen forandres ikke.

Merknader fra Vidar og Tone Furuborg, Øygardsheia 17b (gnr/bnr 16/213), datert 21.12.2016:

Furuborg skriver at Øygardsheia og store deler av Langenes bruker turområdet rundt Feievann. Det forventes at hoveddelen av tursti og tilgang til «blåløypene» videre innover opprettholdes.

Viktig å opprettholde friområdet bak boligtomten.

Eksisterende veg gjennom Øygardsheia er smal, dårlig med snøryddingsplasser og det er ingen fortau eller g/s-veg. Dette må vurderes dersom det åpnes for mer trafikk.

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget tar hensyn til rekreasjonsområder og atkomst til disse.

Eksisterende sti fra lekeplass ved Øygardsheia 17 og nordover reetableres, for å sikre atkomst til bakenforliggende rekreasjonsområder.

Friområdet bak boligtomten opprettholdes.

Det åpnes kun for 10 nye boligtomter som vil gi en liten økning i trafikkmengde. Men økningen medfører ikke en bedre vegklasse.

Merknader fra Eyvind Formo, Moseheia 4 (gnr/bnr 16/213), datert 21.12.2016:

Formo skriver at utbygging vil sannsynlig medføre til økt trafikkmengde på Langenesveien. Det må etableres en gangvei fra Moseheia og ned til Øygarden. Denne er vist i kartet. Det må vurderes om gangfelt ved kryss Fv456/Øygardsheia bør legges i undergang eller flyttes lengre ut på sletta. Det er også ønskelig med et busstopp ved skolen retning Tangvall, og eventuelt større vegskulder fra Moseheia langs langenesveien. Videre bør det vurderes fartsgrense til 40 km/t mellom Stokkelandsskogen og Lauviga. Eksisterende turstier bak Øygardsheia må tas vare på. Disse er viktige for fastboende, skoler, barnehager og hytteeiere til rekreasjon, tur og trening.

Tiltakshavers kommentar:

Innspill vedrørende gangvei ligger utenfor planområdet til Øygardsheia. Det er vurdert muligheter for planskilt gang- og sykkelvegkryssning ved skolen, både overgang og undergang. Det blir lange ramper for å få universell utforming og utfordrende å få løst dette på en tilfredsstillende måte som de myke trafikantene vil benytte. Busslommer er regulert ved skolen. Vurdering av hastighet må gjøres i forbindelse med byggeplan, og det er Statens vegvesen som bestemmer hastigheten.

Tilstøtende rekreasjonsområder til Øygardsheia opprettholdes.

Merknader fra Naturvernforbundet i Søgne, datert 21.12.2016:

Mottatt kart som viser forslag til planavgrensning tar for seg et mye større område enn det som fremkommer på kommuneplanens arealplan.

Dette kan få store konsekvenser for tilstøtende områder, og vil medføre krav om konsekvensutredning.

Tiltakshavers kommentar:

Planavgrensningen er godkjent av Søgne kommune, og det er vanlig å varsle større areal enn det eventuelt er behov for.

Områdereguleringsplanen forholder seg til overordnet plan. Søgne kommune har vurdert at planarbeidet ikke medfører behov for konsekvensutredning.

8.2 Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn (1.gangs høring) er det gjort noen endringer. Fylkeskommunen varslet innsigelse for manglende landskapshensyn for arealdisponering i planforslaget. Planen er nå endret med å redusere boligene i felt «BKS105, BFS106, BFS107 og BKS108» med en etasje for å redusere silhuettvirkningen og tomtegrenser er justert slik at boligene samles mere i grupper på 2 og 2 boliger. I tillegg er felt «BKS105 og BKS108» redusert fra 5 boenheter til 3 boenheter, lekeområdet «o_BLK2» er utvidet og det er regulert inn et grønt belte gjennom felt «B109» som en forlengelse av lekeområdet. Det ble utarbeidet 3d bilder for å visualisere virkning fra ulike steder.

Andre endringer er:

- rekkefølgekrav om opparbeidelse av gs-veg langs fv.456
- fortau langs østsiden av fv.456 fra kryss nytt felt til busstopp
- krav om støytiltak i bestemmelsene

- tomt for barnehage er revidert
- rekkefølgekrav om opparbeidelse av tursti «o_GTD3»

Planen ble fremmet til sluttbehandling og «vedtatt» den 26.9.2019 av Søgne kommunestyre. Med en feiltagelse var kravet fra fylkeskommunen om en særskilt bestemmelse for å unngå silhuettvirkning i byggeområdene B201, B301 og B401 ikke tatt med i plan. Av den grunn fremmes planen til kommunestyret på nytt for vedtak hvor bestemmelsen er inntatt. Følgende ordlyd er tatt inn i § 3.1 a andre ledd:

«Ved detaljregulering av områdene B201-401 skal bebyggelse plasseres slik at en unngår silhuett. Det skal framlegges snitt og illustrasjoner av planlagt bebyggelse og terreng, slik at en kan vurdere nær- og fjernvirkningen av planlagt bebyggelse»

Ettersom kommunestyrets vedtak ble kunngjort har kommunen mottatt klager på blant annet bestemmelsesområdet #1. For å imøtekomme en del av klagen er det i planen foreslått å trekke bestemmelsesområdet ut av 100-meters belte sjø, samt 10 meter fra bekken til Feievann. Plankartet er derfor revidert med hensyn til bestemmelsesområdet #1. For øvrig er det rettet opp i mindre faktiske feil i planbeskrivelsen sist behandling.

9 Avsluttende kommentar

Reguleringsplanen for Øygardsheia har videreført føringene som er gitt i overordnet plan. Det er gjennomført god kartlegging og befaring i planområdet som gir grunnlag for videre god planlegging av boligområder, infrastruktur og grønnstruktur. Det er utarbeidet volumstudie, landskapsanalyse, registrering av biologisk mangfold, automatisk fredete kulturminner er avklart og det er gjennomført støyanalyse for trafikk.

En har dermed et godt bearbeidet grunnlag som har resultert i en velfungerende reguleringsplan og i harmoni med tilstøtende bolig- og hytteområde, samt at atkomst til de store skogsområdene som rekreasjonsområder er opprettholdt.

I planprosessen er det ikke avdekket store konfliktområder.

Hovedhensikten med planen er regulering av boligområde, hvor det er god fordeling mellom boliger, samferdsel og grønnstruktur.

Planområdet er delt i to flater. Den første delen omfatter detaljering av boliger, veg, gang-/sykkelveg og grøntområder. Den andre delen er flateregulert i områdereguleringsplanen med krav til utarbeidelse av detaljregulering.

Foruten boligområdet er også deler av fv. 456 en del av reguleringsplanen. Det er regulert ny gang-/sykkelveg samt kollektivholdeplasser.

I tillegg er sikkerheten og fremkommeligheten ved Langenes skole forbedret. For kjørende er atkomst, parkering og hente-/levering av elever forbedret. Kryssing av fylkesvegen for myke trafikanter er i plan som i dag.

Øygardsheia vil gi Søgne kommune gode, attraktive og kvalitetsrike boligtomter, med et tilstøtende stort rekreasjonsområde.

Nabolagsprofil

Langenesåsen 2 - Nabolaget Nygårdsheia/Torvmoen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stokkelandskogen Linje 40E, 42	2 min 0.2 km
Nodeland stasjon Linje F5	16 min 12.5 km
Kristiansand Kjevik	35 min

Skoler

Langenes skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser	5 min 0.5 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	7 min 4.5 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	11 min 7.7 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	3 min 2.7 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	7 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Øygarden 13. Langenes - Kristiansan... 6 min

«Veldig tilrettelagt med grøntanlegg, lekeplass og benker. Forholdsvis stille.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

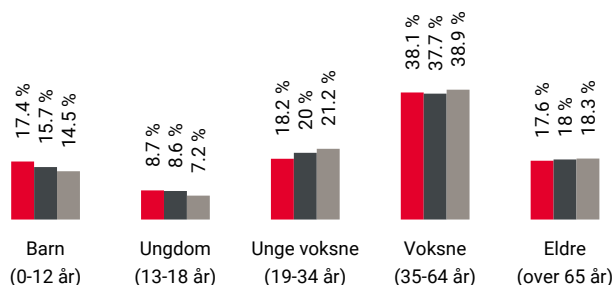
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdsheia/Torvmoen	1 197	528
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.7 km
Åros barnehage (1-5 år) 67 barn	19 min 1.7 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Langenes Post i butikk, søndagsåpent	11 min 1 km
Bunnpris Høllen PostNord	6 min 3.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

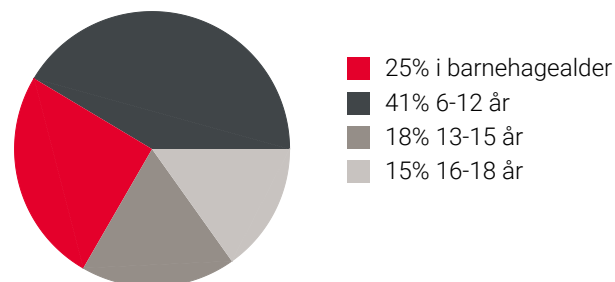
Sport

⚽	Langenes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 🚶 0.5 km
⚽	Agder folkehøgskoles gymsal Aktivitetshall	10 min 🚶 0.9 km
🚴	Family Sports Club Søgne	6 min 🚗
🚴	Fresh Fitness Søgne	7 min 🚗

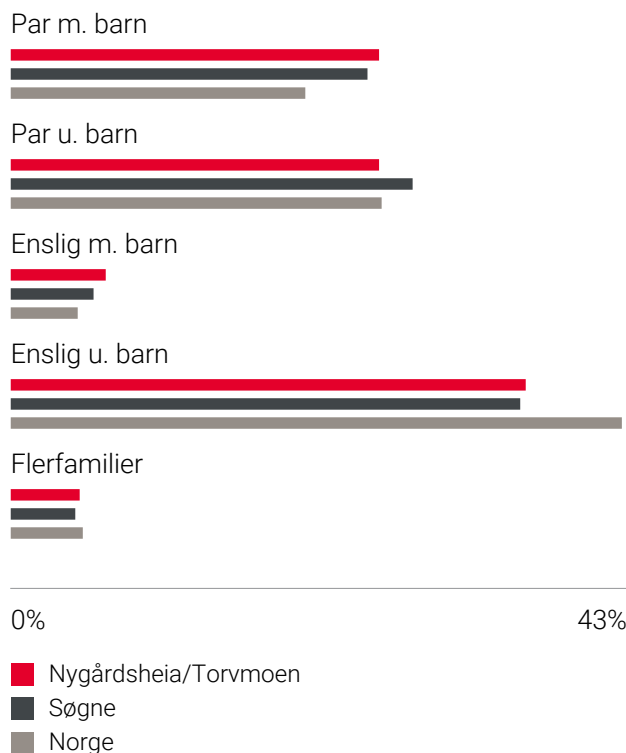
Varer/Tjenester

📍	Brennåsen senter	12 min 🚗
📍	Apotek 1 Søgne	6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

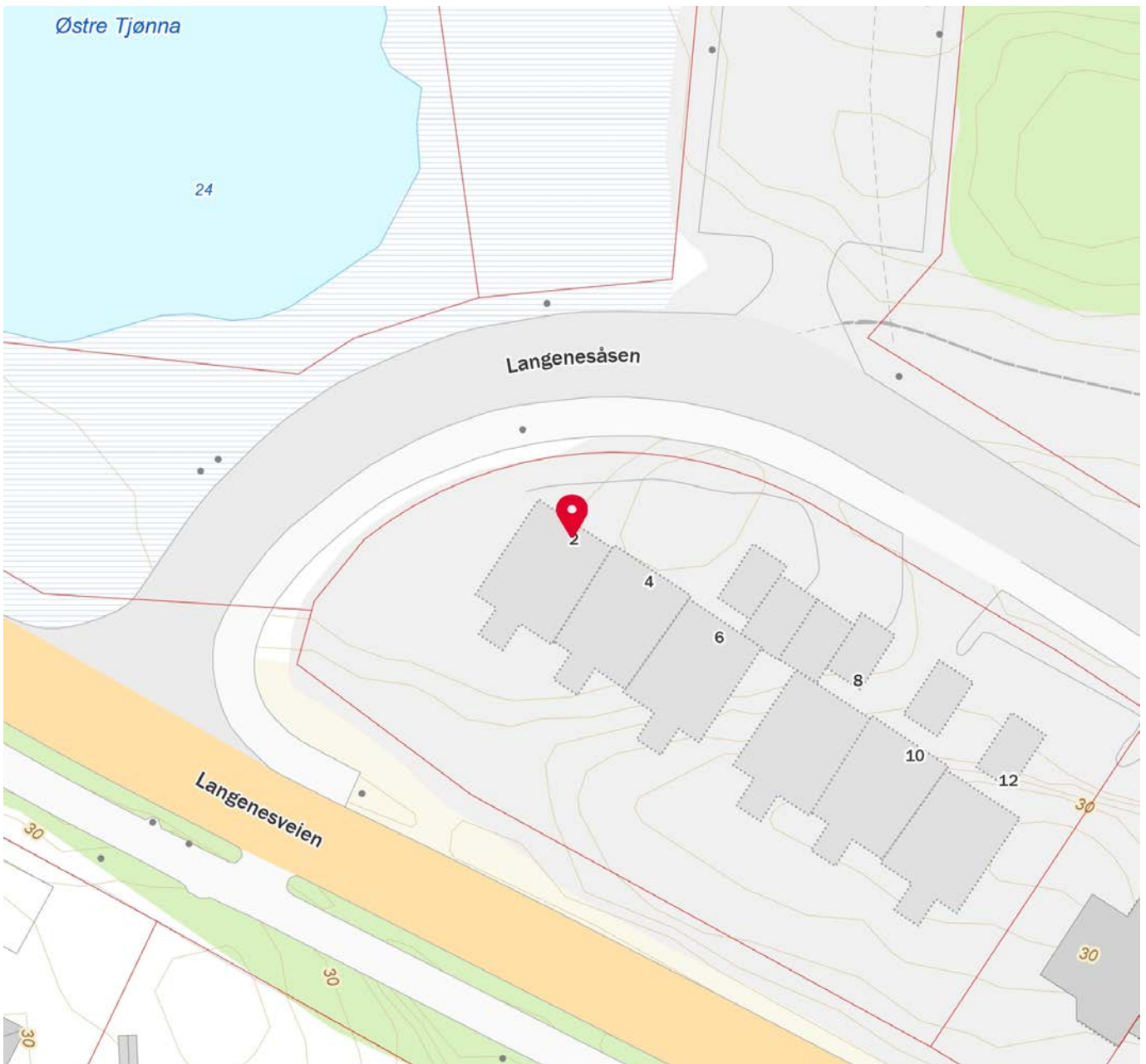


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

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.



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: Langenesåsen 2
4643 SØGNE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland**Telefon:** 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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