

LANGENES

MOSEHEIA 8, 4643 SØGNE

Enebolig innerst i blindvei | Dobbel garasje | Nydelig tomt med flott utsikt | Hagestue | Solrikt



Prisantydning: 5 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Moseheia 8 - Presentert av daglig leder/partner Terje Kvelland Skaara i Exbo Eiendomsmegling

Boligen har en flott beliggenhet innerst i blindvei, i Moseheia på Langenes. Nydelig utsikt over Ytre Kilen og med sjønær beliggenhet.

Svært innholdsrik bolig over 3 plan, men god planløsning. Fine størrelser på rommene. Boligen holder også en fin standard. Store deler av boligen er oppgradert og med moderne fargevalg.

Tomten er flott opparbeidet i flere nivåer. Her er det flere fine uteplass og soner hvor man kan oppholde seg avhengig av sol/tid på døgnet og vindretninger. Hagestuen er et nydelig tillegg hvor man kan nyte dager/kvelder man ellers måtte holde seg innendørs.

En usedvanlig stor gårdsplass gir mye rom for aktiviteter.
Stor dobbel garasje med loft.

Adresse	Moseheia 8
Prisantydning	5 990 000,- + omk.
Omkostning	165 040,-
Totalpris	6 155 040,-
BRA-i/BRA Total	174/232 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2000
Tomt	716.7 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler/Daglig leder
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



4	Salgsoppgave
28	Plantegning
30	Egenerklæring
35	Tilstandsrapport
92	Boligkjøperforsikring
94	Budskjema

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 174 kvm
 BRA - e: 58 kvm
 BRA totalt: 232 kvm
 TBA: 78 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
 Kjeller
 BRA-i: 72 kvmKjellerstue, Bad, Vaskerom, Soverom 1,
 Soverom 2, Soverom 3
 1. etasje
 BRA-i: 84 kvmEntré, Bad, Kjøkken, Bod, Stue
 2. etasje
 BRA-i: 18 kvmBad, 3 innredede rom, Bod

TBA fordelt på etasje
 Kjeller
 32 kvm

1. etasje
 46 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 36 kvmGarasje

Grillbu

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 16 kvmGrillbu

Bu

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 6 kvmBod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

716.7 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt i flere nivåer. Flere solrike og lune uteplasser, plattinger og bed/beplantning. Stor

steinlagt gårdsplass

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en hyggelig, barnevennlig og rolig gate. Innerst i blindvei og med nydelig utsikt.

Flotte omgivelser med friområder/turområder like ved. Kort vei til sjøen med badeplasser, offentlig kommunikasjon, skole, barnehage og butikk

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Loftsetasje: Bad, 3 innredede rom, Bod
 1 etasje: Entré, Bad, Kjøkken, Bod, Stue
 Underetasje: Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3

Rommene i loftsetasjen har av selger blitt benyttet som soverom. Innredning av loftsetasjen har aldri blitt søkt om, og derfor er det heller ikke godkjent til varig opphold/soverom.

Kommentar fra takstmann:

Dagens rominndeling/bruk i 1 etasje og underetasjen er endret litt fra kommunale godkjente tegninger. I 1 etasje er inntegnet vaskerom ikke bygd og kjøkken bygd større. I underetasjen er inntegnet bod laget til vaskerom. Det finnes ingen plantegninger av rommene i loftsetasjen. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Standard

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med loftsetasje, 1 etasje og underetasje oppført i 1999.

Det er utført oppussing og enkelte oppgraderinger av boligen.

Boligen fremtrer i god teknisk stand.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak.

Betongtakstein fra byggeår som takteking, ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med

liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Takvindu.

Inngangsdør og balkongdører. Verandaer/terrasser i treutførelse.

INNVENDIG

Støpt gulv i underetasjen. Etasje skille av tre bjelkelag.

Gulv med parkett, laminat og fliser. Malte vegger, panelplater, malt tapet og

panel. Malte himlinger, panel og takplater. Peis og vedovn er

tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i underetasjen.

Innvendige

trapper i treutførelse. Innvendige profilerte og slette dører.

VÅTROM

Bad i loftsetasjen fra 2007-2008 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

Bad i 1 etasje fra byggeår har gulv med fliser og sokkel fliser. Panel på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett.

Bad i underetasjen fra byggeår har gulv med fliser og sokkel fliser.

Nyere baderomsplater på vegger og takplater i himling. Toalett,

baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett.

Vaskerom i underetasjen fra byggeår har gulv med beleg, malt stric

på vegger og takplater i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2015 med slette fronter og laminert

benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskuffer og oppvaskmaskin.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra byggeår.

Avløpsrør av plast

fra byggeår. Mekanisk ventilasjon fra 2014 og naturlig ventilasjon

med lufte ventil i noe rom/vinduer. Varmepumpe av ukjent alder.

200 liters varmtvannstank fra 2014. Sikringsskap med automatsikringer. Brannsløkkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur.

Lovlighet

Enebolig

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

Dagens rominndeling/bruk i 1 etasje og underetasjen er endret litt fra kommunale godkjente tegninger. I 1 etasje er

inntegnet vaskerom ikke bygd og kjøkken bygd større. I underetasjen er inntegnet bod laget til vaskerom. Det finnes

ingen plantegninger av rommene i loftsetasjen. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje

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

Bu

Det foreligger ikke tegninger

Grillbu

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

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

I garasje og gårdsplass

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 869

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 15 869,- for 2024

Dette inkluderer eiendomsskatt som utgjorde kr 6619,-

Det er 4 terminer i året.

Eiendomsskatt

Kr 6 619

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 246 872

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 987 489

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 416, bruksnummer 250 i Kristiansand

kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Mangler søknad og ferdigattest om endring av planløsning i 1. etg og innredning av loftsetasjen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.02.2000.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Privat vei i område

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan for Gnr 16 bnr 1 M fl - Langenes, datewrt 3. April 1990.

Godkjent til beboelse.

Plan under arbeid, Moneheia Øst

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i

budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

149 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

150 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

165 040,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

6 140 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 155 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 165 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge

regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses) Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /valgt å tegne eierskifte forsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,8% inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- og Exboneringspakke kr 15 900,-.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler/Daglig leder

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Ansvarlig megler

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler/Daglig leder
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

28.05.2025





















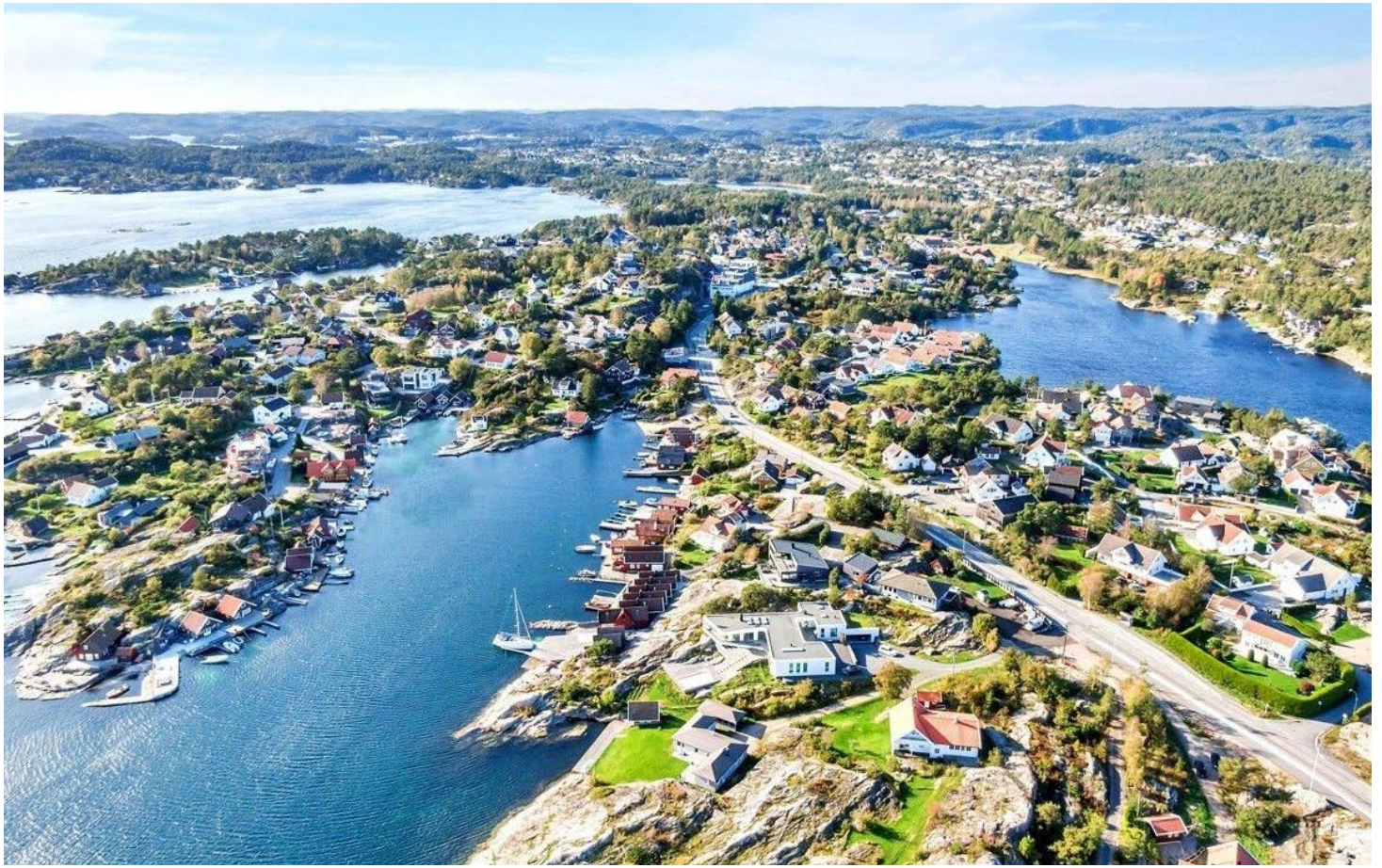












exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001250228	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Nygård Karlsen	Heidi Johansen
Gateadresse	
Moseheia 8	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001250228

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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 skjevgkre 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
- 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, tømmerarbeid 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

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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Nygård karlsen	f319a04fcd65c8f614a43e64 07a635f357de0683	25.04.2025 07:42:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Johansen	193388bbaa9740fa1878e26 ca93f0b8777e959cd	25.04.2025 08:15:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1001250228

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Moseheia 8, 4643 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 416, bnr. 250

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 03.05.2025

Oppdragsnr.: 16579-5836

Referansenummer: TN1061

Autorisert foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av Norsk Takst.



Rapportansvarlig

Kjell E Olsen

Kjell Erik Olsen

Uavhengig Takstingeniør

ker-ols@online.no

905 44 402



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 domeneiere 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med loftsetasje, 1 etasje og underetasje oppført i 1999. Det er utført oppussing og enkelte oppgraderinger av boligen. Boligen fremtrer i god teknisk stand.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak. Betongtakstein fra byggeår som takteking, ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass. Takvindu. Inngangsdør og balkongdører. Verandaer/terrasser i treutførelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i underetasjen. Etasje skille av tre bjelkelag. Gulv med parkett, laminat og fliser. Malte vegger, panelplater, malt tapet og panel. Malte himlinger, panel og takplater. Peis og vedovn er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i underetasjen. Innvendige trapper i treutførelse. Innvendige profilerte og slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftsetasjen fra 2007-2008 har gulv/vegg med fliser og panel i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører. Bad i 1 etasje fra byggeår har gulv med fliser og sokkel fliser. Panel på vegger og malt himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Bad i underetasjen fra byggeår har gulv med fliser og sokkel fliser. Nyere baderomsplater på vegger og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett. Vaskerom i underetasjen fra byggeår har gulv med beleg, malt strie på vegger og takplater i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2015 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskuffer og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra byggeår. Avløpsrør av plast fra byggeår. Mekanisk ventilasjon fra 2014 og naturlig ventilasjon med luft ventil i noe rom/vinduer. Varmepumpe av ukjent alder. 200 liters varmtvannstank fra 2014. Sikringsskap med automatsikringer. Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrå terreng oppført på betong grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Dagens rominndeling/bruk i 1 etasje og underetasjen er endret litt fra kommunale godkjente tegninger. I 1 etasje er inntegnet vaskerom ikke bygd og kjøkken bygd større. I underetasjen er inntegnet bod laget til vaskerom. Det finnes ingen plantegninger av rommene i loftsetasjen. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Garasje

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

Bu

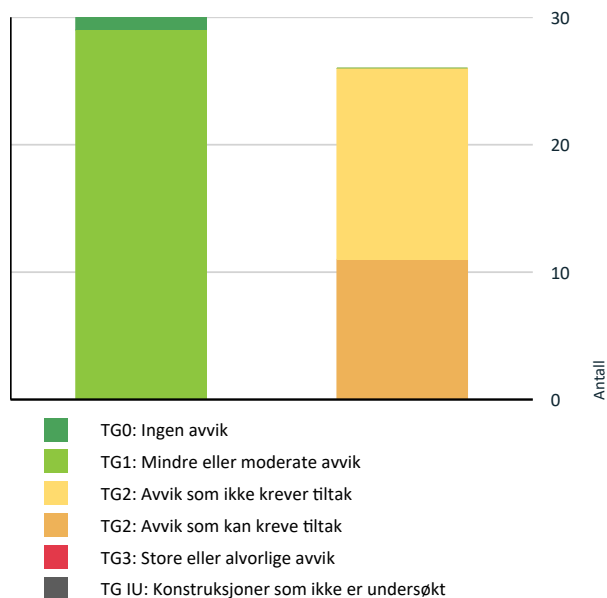
- Det foreligger ikke tegninger

Grillbu

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

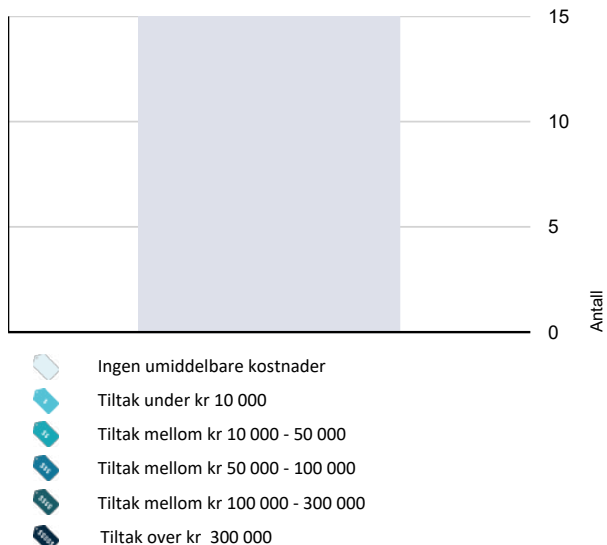
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-
- | | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon | Gå til side |
|---|--|-----------------------------|
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
I henhold til byggesøknad/tegninger.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en ok standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Betongtakstein fra byggeår som takteking besiktiget fra taket.



TG 2 Nedløp og beslag

Ståltakrenner, pipebeslag og luftelyrebeslag fra byggeår besiktiget fra tak og bakkenivå. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og beslag med varierende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Behov for noen utskiftinger nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og utvendig treverk har på utsatte steder vær slitasje og noe råte. Bunn av søyle ved inngang har råte og angrep av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftninger.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av takstoler med Sutaksplater som undertak. Store deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass.

TG 1 Vinduer - 2

Takvindu.

TG 1 Dører

Inngangsdør og balkongdører.

TG 2 Dører - 2

Dør til utvendig bod under veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til utvendig bod under veranda er dårlig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør er moden for utskifting.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer/terrasser i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har høyde på 90cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse i treutførelse nede på tomten.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har høyde på 83,5cm, skulle vært 90cm. Dagens krav 100cm

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen trapper er uten rekkverk men det er lav høyde til terreng. Stakitt gjerde med for lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør monteres.



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv med parkett, laminat og fliser. Malte vegger, panelplater, malt tapet og panel. Malte himlinger, panel og takplater.

1 TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater/gulv har noen merker/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasjen. Etasje skille av tre bjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 10mm gjennom hele rom.

1 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Pipe og ildsted

Peis og vedovn er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ubrennbar plate på gulv foran peis. Det er litt sprekk i pipe ved feierluke i kjeller, i brannmur ved peis og i hette på peis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubrennbar plate på gulv foran peis må monteres. Ellers må behov for tiltak vurderes.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Flere av rommene i underetasjen ligger delvis under terreng. Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold i påforet vegg mot grunnmur under terreng. De ble også foretatt fukt måling med hammerelektrode i bunnsvill i påforet vegg mot grunnmur under terreng uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fukt måling med hammerelektrode i bunnsvill i påforet vegg mot grunnmur under terreng ble det et sted målt litt fukt 17,3 vekt% fukt.

Konsekvens/tiltak

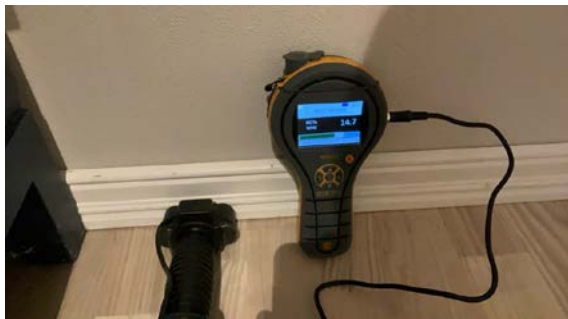
- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i treutførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er lav høyde til himling i trapp til loftsetasjen.

Konsekvens/tiltak

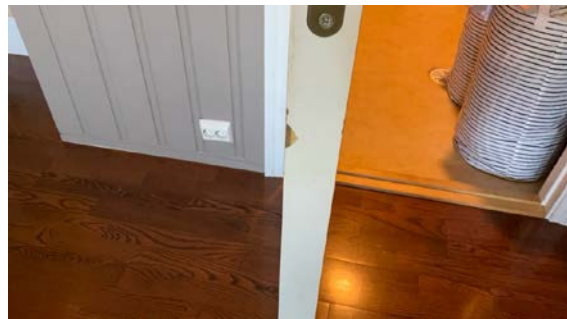
- Andre tiltak:

Håndløper på vegg i trappeløp bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte og slette dører. Dører i loftsetasjen har lav høyde. Enkelte dørblad har litt merke.



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2007-2008 med udokumentert utførelse.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sprekke i en flis ved kottedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt. Gulv har lite fall. Det er 7mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og ingen oppkant med membran ved dørterskel. Gulv har lite fall i dusj. En gulv fliser har bom (hulrom under) og et par litt skade.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Behov for tiltak må vurderes og oppkant med membran ved dørterskel bør monteres.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utenom synlig mansjett i sluk er membran/tettesjikt på bad udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konstruksjon bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

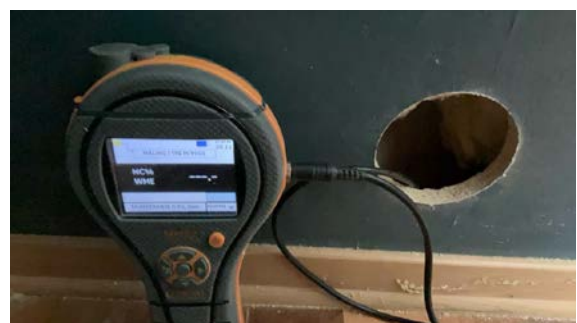
Luftespalte i dør bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med udokumentert utførelse.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og malt himling.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser og sokkel fliser. Det er 15mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk under innredning og 14mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk under dusjkabinett. 25mm oppkant med flis ved dør.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett i slukene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utenom synlig mansjett i slukene er membran/tette sjikt på bad udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

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

Innhente dokumentasjon om mulig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Det er et lite merke på benkplate ved siden av vask.

1 ETASJE > BAD

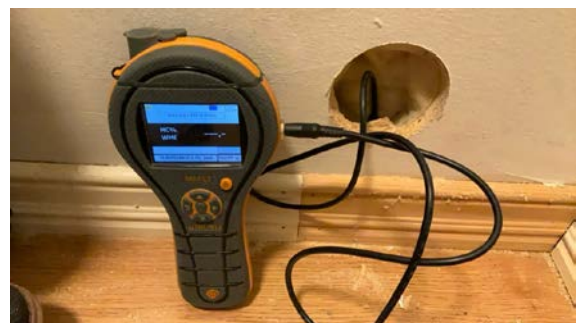
TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og lufter spalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår med udokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Nyere baderomsplater på vegger og takplater i himling.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser og sokkel fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall/høydeforskjell er ikke oppfylt. Gulv er har lite fall. Det er 10mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under dusjkabinett og 12mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig mansjett i slukene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Utenom synlig mansjett i slukene er membran/tette sjikt på bad udokumentert/ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, baderomsinnredning, badekar og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr med noe slitasje. Do lokk er knekt/defekt, benkeplate på baderomsinnredning har en sprekk og vask krakelering. Dør på dusjkabinett går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskiftinger nærmer seg.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og lufter spalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår med synlig utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og takplater i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv med beleg. Det er 20mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og 25mm oppkant med beleg ved dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg er klemt under klemring i sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk og luften spaltes i døren.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt i skillevegg på vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskuffer og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på vannledninger fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledninger fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid på avløpsrør fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Avløpsrør fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon fra 2014 og naturlig ventilasjon med lufte ventil i noe rom/vinduer.



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe av ukjent alder.



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2014.

Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 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.
1999
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?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Men samsvarserklæring bør fremskaffes om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Byggegrunn er ukjent. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent hvilken type drenering som er benyttet langs utvendig grunnmur.



Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på betong grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrå terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng langs grunnmur er enkelte steder flatt med noe begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre terreng justering kan foretas. Det anbefales fall på terreng bort fra yttervegger/grunnmur på 1:50.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer i dag, men utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje til eiers egen anvendelse.

Byggeår

1999

Kommentar

I henhold til byggesøknad/tegninger.

Standard

Garasje har normal standard.

Vedlikehold

Garasje er ok vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Bu med normal standard.

Vedlikehold

Bu er ok vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Grillbu

**Anvendelse**

Grillbu til eiers egen anvendelse.

Byggeår

2006

Kommentar

I henhold til byggesøknad/tegninger.

Standard

Grillbu har normal standard.

Vedlikehold

Grillbu er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er lekkasje i spabad.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

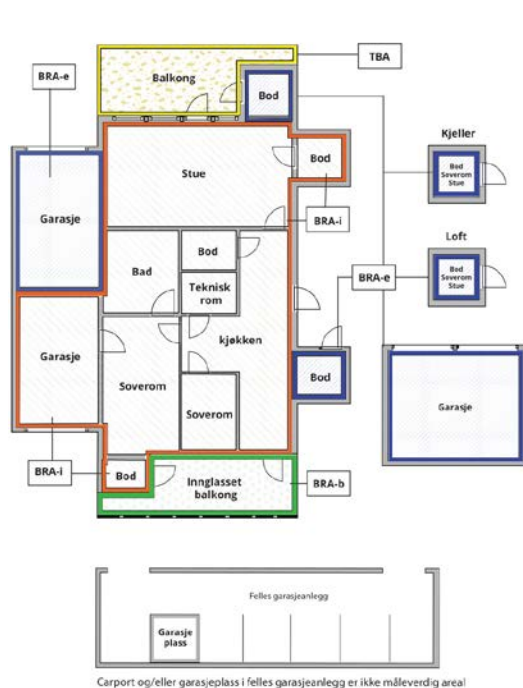
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	18			18	
1 etasje	84			84	46
Underetasje	72			72	32
SUM	174				78
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, 3 innredede rom, Bod		
1 etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Bod, Stue		
Underetasje	Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk i 1 etasje og underetasjen er endret litt fra kommunale godkjente tegninger. I 1 etasje er inntegnet vaskerom ikke bygd og kjøkken bygd større. I underetasjen er inntegnet bod laget til vaskerom. Det finnes ingen plantegninger av rommene i loftsetasjen. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Bu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Grillbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Grillbu	

Kommentar

Det er ikke medregnet areal på delen med spabad som utgjør 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	3
Garasje	0	36
Bu	0	6
Grillbu	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Bjørn Nygård Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	416	250		0	716.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moseheia 8

Hjemmelshaver

Karlsen Bjørn Nygård, Johansen Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2025	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.02.2000	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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 1,9m 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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](#)

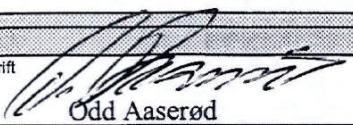
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklaering/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/TN1061>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Kommune Søgne kommune Bygningssjefen 4640 Søgne		Ferdigattest etter plan og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Byggm. Arthur Finsådal A/S Songdalsveien 211 4645 NODELAND		Tiltakshaver (navn, adresse) Trine Finsådal og Rune Larsen Kossevigheia 14 4640 SØGNE	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Elendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr Seksjonsnr
Moseheia 8	16	250	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Nybygg - bolig og garasje			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr
Bygningssjefen		16.06.99	161/99
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll-dokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
 Søgne kommune Teknisk etat			
UNDERSKRIFT			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Søgne,	23.02.2000	 Odd Aaserød	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon	Navn	Adresse	
Ligningskontoret			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

Kommune Søgne kommune Bygningssjefen 4640 Søgne		Tillatelse til tiltak for: Eiendom/byggested Moscheia 8	
		Gnr 16	Bnr 250
Ansvarlig søker (navn, adresse) Byggm. Arthur Finsådal AS Songdalsveien 211 4645 Nodeland		Tiltakshaver (navn, adresse) Trine Finsådal og Rune Larsen Kossevigheia 14 4640 Søgne	
VEDTAK/TILLATELSE			
☐ Rammetillatelse etter søknad (pbl § 95a nr 1)			Søknad datert
☐ Igangsettingstillatelse etter søknad (pbl § 95a nr 2)			Søknad datert
☐ Tillatelse etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93) / Enkle tiltak (pbl § 95b)			Søknad datert
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Nybygg - bolig og garasje			
Tillatelsen omfatter			
Vedtak fattet av Bygningssjefen		Vedtak dato 16.06.99	Saksnr D-161/99
Merknader	- Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf pbl § 99. - Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter. - Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. - Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf pbl § 97 nr 4.		
Vilkår			
UNDERSKRIFT			
Sted Søgne	Dato 17.06.1999	Stempel/underskrift  Odd Aaserød	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



Søgne kommune

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

Løpenr: 6380/99/OAA
Arkiv nr: 16/250

Arkivsak: 98/01109-5
Saksbehandler: Odd Aaserød/Tlf.nr: 38 05 56 19

Bolig og garasje på gnr. 16 bnr.250 - Moseheia 8. Reviderte tegninger.

Til behandling i:	Møtedato:	Saksnr:	Sign:
Teknisk sjef	16.06.99	161/99	
Drift/næringsutv. (referat)	17.08.99		

Tiltakshaver: Trine Finsådal og Rune Larsen, Kossevigheia 14, 4640 Søgne.
Søker: Byggmester Arthur Finsådal AS, Hortemo, 4645 Nodeland.

Søknad mottatt 01.03.99.
Tegninger datert 21.11.97 og 20. 02.99 (garasje).

Saksutredning:

Ved delegert myndighet sak D-0018/98 godkjente bygningssjefen på visse vilkår oppføring av bolig og garasje på Moseheia 8. Boligens grunnflate var 98 m², leieareal 133 m² og det var planlagt oppført i 3 etasjer. Garasjens grunnflate var 36 m².

Ved søknad mottatt 01.03.99 søkes det om godkjenning av reviderte tegninger for bolig og garasje.

Reviderte planer viser bolig med 2 etasjer og loft, grunnflaten blir som før 98 m² og leiearealet blir 136 m². Garasjens grunnflate økes til 42 m² inklusiv bod. Ifølge reguleringsbestemmelsens § 4 heter det at garasjer kan oppføres med inntil 35 m² grunnflate. I området er det relativt store tomter og det har vært vanlig praksis å gi dispensasjon for oppføring av garasje med inntil 42 m² grunnflate.

Avstand til nabogrense blir som før 4 meter og eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

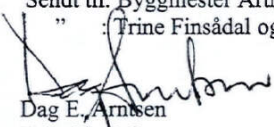
Vedtak:

" I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes reviderte tegninger for bolig og garasje på gnr. 16 bnr.250 på følgende vilkår:

1. I samsvar med tidligere praksis gis dispensasjon fra reg.best. §4 for oppføring av garasje med inntil 42 m² grunnflate.
2. Behandlingsgebyr kr 466,- samt gebyr for tilknytning til off. vann- og avløpsanlegg må innbetales til Søgne kommune (leieareal 136 m²) må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning sendes separat.

Byggmester Arthur Finsådal godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet.

Sendt til: Byggmester Arthur Finsådal AS, Hortemo, 4645 NODELAND.
" : Trine Finsådal og Rune Larsen, Kossevigheia 14, 4640 Søgne.


Dag E. Arntsen
Teknisk sjef


Odd Aaserød
Avd.leder

SØGNE KOMMUNE

JOURNALNR.: 97/01880
ARKIV NR.: L42

Reg.nr.: 98/000723

BOLIG OG GARASJE PÅ GNR. 16 BNR. 250 - MOSEHEIA 8

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.:	Sign.:
Bygningssjefen	20.01.97	D-0018/98	Anne K. Birkeland	

Søker: Byggm. Arthur Finsådal A/S, Hortemo, 4645 Nodeland
Byggherre: Trine Finsådal og Rune Larsen, Kossevigheia 14,
4640 Søgne

Søknad dat. 14.11.97, mott. 24.11.97
Tegninger dat. 21.11.97
Situasjonsplan dat. 21.11.97
Nabovarsel dat. 21.11.97
Tegn. garasje dat. 21.3.95

Det søkes om tillatelse til å føre opp bolig og garasje på ovennevnte eiendom. Boligen får en grunnflate på 98 m² og skal oppføres i 3 etasjer hovedsakelig av treverk. Boligen ligger i skrånende terreng. Taket utføres som saltak og tekkes med stein. Bygget skal tilkoples kommunalt vann og avløp og får et leieareal på 133 m².
Avstand til eiendomsgrense blir 4 m og til annen bygning 8 m.
Garasjen søkes oppført i 1 etasje med grunnflate 36 m².
Tomta er oppmålt og ligger i område som er regulert til boligformål.

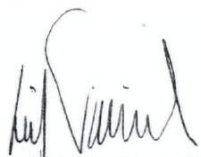
Vedtak:

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

- O.K.
1. Ansvarshavende må ta kontakt med bygningskontrollen for kontroll av byggets plassering på stedet.
 2. Gebyr for tilknytning til kommunalt vannverk p.t. kr. 16032,- (inkl. MVA) og avløpsanlegg p.t. kr. 16032,- (inkl. MVA) samt behandlings- og kontrollgebyr p.t. kr. 1.679,- må innbetales til Søgne kommune.
Regning sendes separat.
 3. Gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov samt byggeforskrifter må følges.

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

Sendes: søker
byggherre



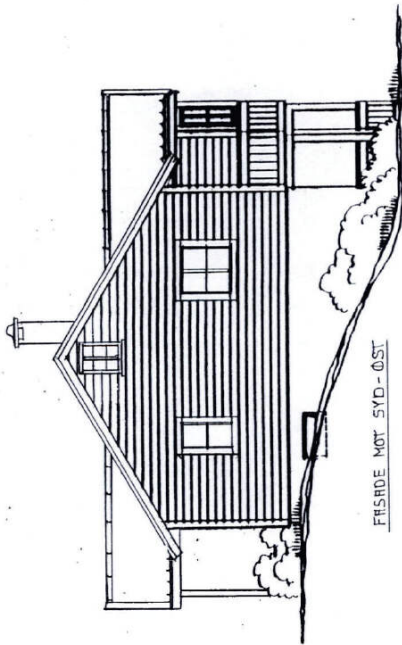
Leif Tollevik
bygningssjef



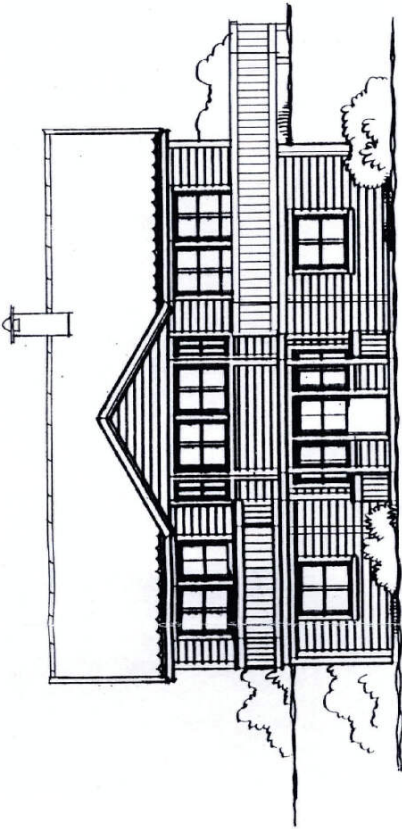
Odd Aaserød
avd.leder

Kopi: Drifts- og næringsutvalg

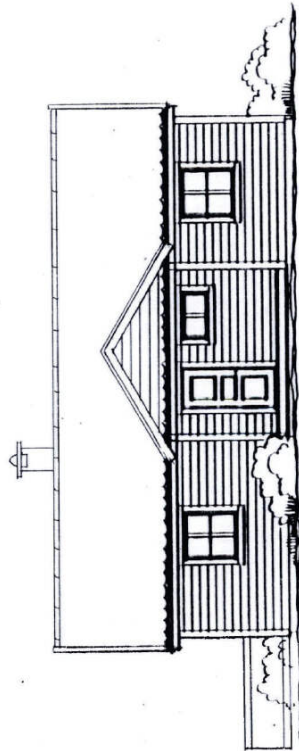
En gjør oppmerksom på at vedtaket innen 3 uker etter at meddelelse om vedtaket er mottatt, kan påklages til fylkesmannen. Klagen skal være begrunnet og innen fristens utløp sendes Søgne kommune, teknisk etat.



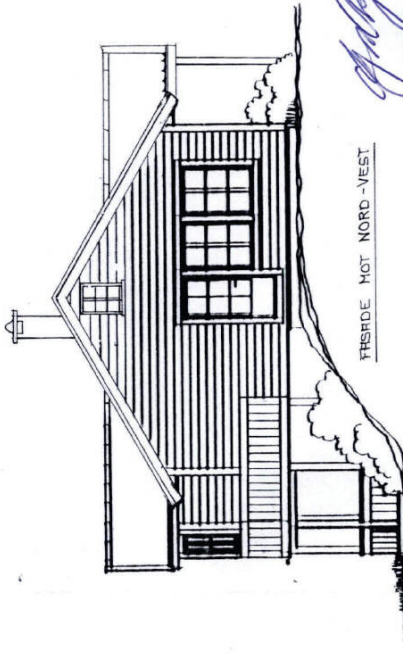
FRSIDE MOT SYD - ØST



FRSIDE MOT NORD - ØST



FRSIDE MOT SYD - VEST



FRSIDE MOT NORD - VEST

Indsendt 15/11-99 dnr 16/11 1999

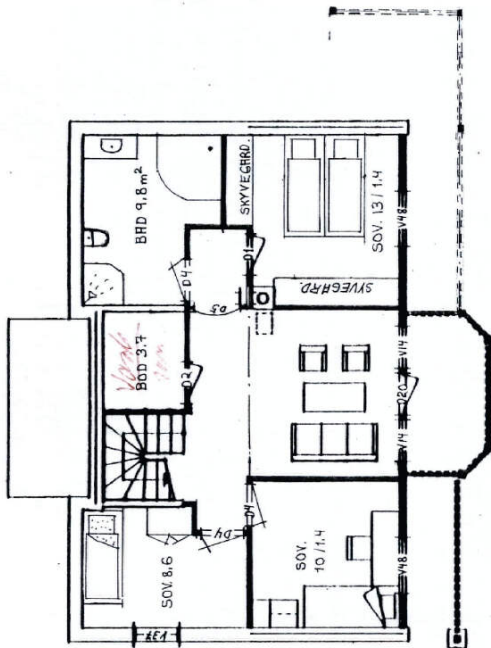
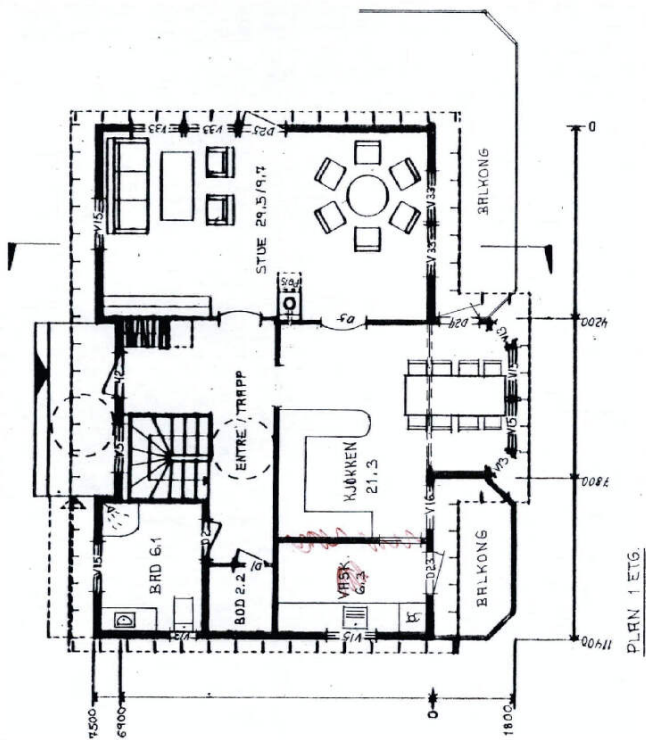
Søgne kommune
Teknisk etat

Nr 48 - 79

Byggherre / Erhvervsfor		Målestokk		Tilrett		Målestokk	
ARTHUR FINSÅDAL A/S		1:100		Godekjent			
HØRTELIAVEI 10, 4640 SØGNE							
Erstatning for		Erstatning av					
Trine Finsådal og Rune Larsen							
Mascheia nr. 2							
4640 Søgne							

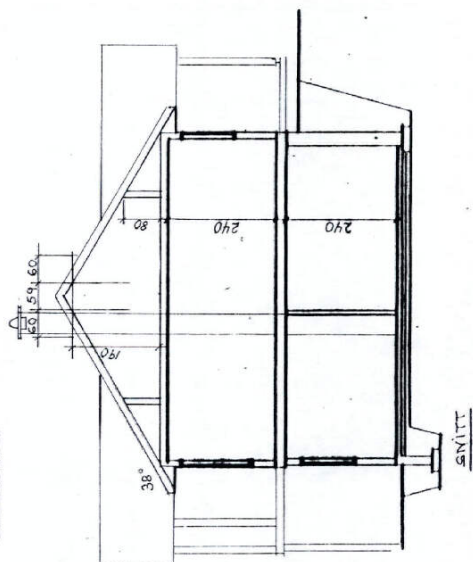
BLINK
HUS

BERG



Dører (alle etasjer)		Vinduer (alle etasjer)	
Nr	Stk	Nr	Stk
D1	2	V1	1
D2	2	V2	2
D3	2	V3	2
D4	2	V4	2
D5	2	V5	2
D6	2	V6	2
D7	2	V7	2
D8	2	V8	2
D9	2	V9	2
D10	2	V10	2
D11	2	V11	2
D12	2	V12	2
D13	2	V13	2
D14	2	V14	2
D15	2	V15	2
D16	2	V16	2
D17	2	V17	2
D18	2	V18	2
D19	2	V19	2
D20	2	V20	2
D21	2	V21	2
D22	2	V22	2
D23	2	V23	2
D24	2	V24	2
D25	2	V25	2
D26	2	V26	2
D27	2	V27	2
D28	2	V28	2
D29	2	V29	2
D30	2	V30	2
D31	2	V31	2
D32	2	V32	2
D33	2	V33	2
D34	2	V34	2
D35	2	V35	2
D36	2	V36	2
D37	2	V37	2
D38	2	V38	2
D39	2	V39	2
D40	2	V40	2
D41	2	V41	2
D42	2	V42	2
D43	2	V43	2
D44	2	V44	2
D45	2	V45	2
D46	2	V46	2
D47	2	V47	2
D48	2	V48	2
D49	2	V49	2
D50	2	V50	2
D51	2	V51	2
D52	2	V52	2
D53	2	V53	2
D54	2	V54	2
D55	2	V55	2
D56	2	V56	2
D57	2	V57	2
D58	2	V58	2
D59	2	V59	2
D60	2	V60	2
D61	2	V61	2
D62	2	V62	2
D63	2	V63	2
D64	2	V64	2
D65	2	V65	2
D66	2	V66	2
D67	2	V67	2
D68	2	V68	2
D69	2	V69	2
D70	2	V70	2
D71	2	V71	2
D72	2	V72	2
D73	2	V73	2
D74	2	V74	2
D75	2	V75	2
D76	2	V76	2
D77	2	V77	2
D78	2	V78	2
D79	2	V79	2
D80	2	V80	2
D81	2	V81	2
D82	2	V82	2
D83	2	V83	2
D84	2	V84	2
D85	2	V85	2
D86	2	V86	2
D87	2	V87	2
D88	2	V88	2
D89	2	V89	2
D90	2	V90	2
D91	2	V91	2
D92	2	V92	2
D93	2	V93	2
D94	2	V94	2
D95	2	V95	2
D96	2	V96	2
D97	2	V97	2
D98	2	V98	2
D99	2	V99	2
D100	2	V100	2

PLN 1. ETG. 82.8 (x1.0) = 82.8
 PLN U. ETG. 74.8 (x0.5) = 37.4
 SUM 157.7 = 120.2



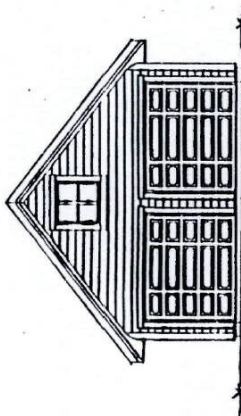
Opplyst 15/09 og 16/09

Søgne kommune
 Teknisk etat

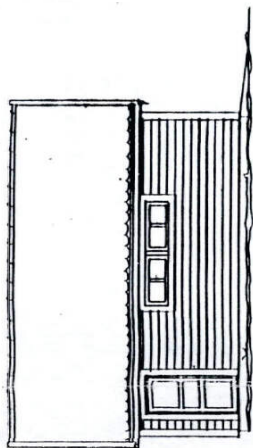
Nr 48-78

Byggher/Entregger ARTHUR FINSÅDAL A/S HØRTEMO - TELEFON 381 - 81 000		Målestokk 1:100
Etablert for Etabler av		Tracé Godkjent
Trine Finsådal og Rune Larsen Moseheia nr. 8 4040 Søgne		
BLINK OHUS		

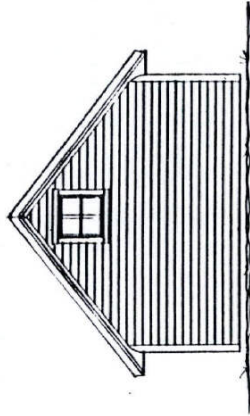
100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



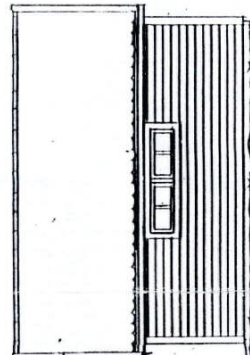
FASADE MOT: Vest



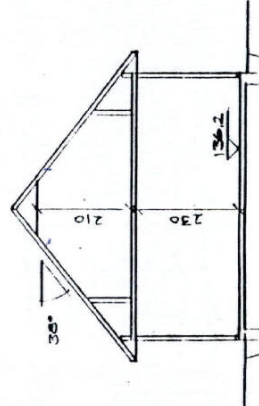
FASADE MOT: Nord



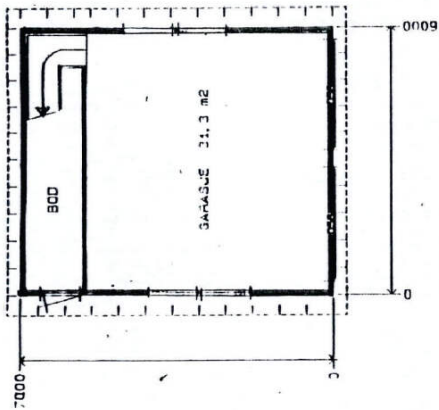
FASADE MOT: Øst



FASADE MOT: Syd



HOVEDSNITT



GARASJEPLAN

Opdragsnr 151-99206 164
199
 Søgne kommune
 Teknikk etst

Byggher / Entreprenør
ARTHUR FINSADAL A/S
 HORTENVEI 15 - 81 050
 4444 NEDERLAND
 Entregning til: Entregner AV 21/3-95
BLINK
HUS

G.1 - 07

Dato	Kontroll / Regner	Tracé	Skala
20/2-99	YBJ		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godeknt	
Garasje for Trine Finsadal Larsen og Rune Larsen, Høseheia 8 4640 Søgne			

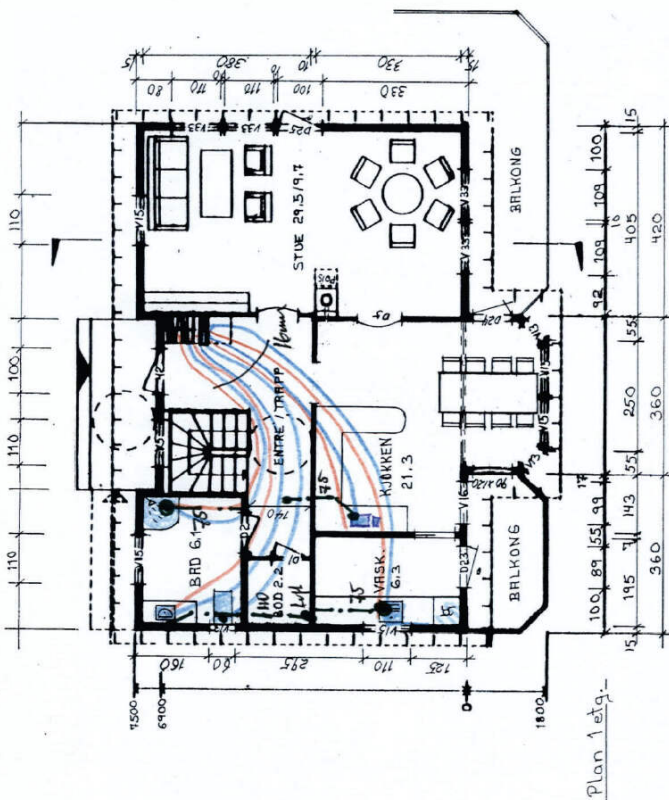
0

50

100

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

Dansk Scanning AS

[illegible]

Dancer (alle stager)		Vinduer (alle stager)	
Nr	Bth	Nr	Bth
01	2	01	1
02	2	02	1
03	2	03	1
04	2	04	1
05	1	05	1
06	1	06	1
07	1	07	1
08	1	08	1
09	1	09	1
10	1	10	1
11	1	11	1
12	1	12	1
13	1	13	1
14	1	14	1
15	1	15	1
16	1	16	1
17	1	17	1
18	1	18	1
19	1	19	1
20	1	20	1
21	1	21	1
22	1	22	1
23	1	23	1
24	1	24	1
25	1	25	1
26	1	26	1
27	1	27	1
28	1	28	1
29	1	29	1
30	1	30	1
31	1	31	1
32	1	32	1
33	1	33	1
34	1	34	1
35	1	35	1
36	1	36	1
37	1	37	1
38	1	38	1
39	1	39	1
40	1	40	1
41	1	41	1
42	1	42	1
43	1	43	1
44	1	44	1
45	1	45	1
46	1	46	1
47	1	47	1
48	1	48	1
49	1	49	1
50	1	50	1
51	1	51	1
52	1	52	1
53	1	53	1
54	1	54	1
55	1	55	1
56	1	56	1
57	1	57	1
58	1	58	1
59	1	59	1
60	1	60	1
61	1	61	1
62	1	62	1
63	1	63	1
64	1	64	1
65	1	65	1
66	1	66	1
67	1	67	1
68	1	68	1
69	1	69	1
70	1	70	1
71	1	71	1
72	1	72	1
73	1	73	1
74	1	74	1
75	1	75	1
76	1	76	1
77	1	77	1
78	1	78	1
79	1	79	1
80	1	80	1
81	1	81	1
82	1	82	1
83	1	83	1
84	1	84	1
85	1	85	1
86	1	86	1
87	1	87	1
88	1	88	1
89	1	89	1
90	1	90	1
91	1	91	1
92	1	92	1
93	1	93	1
94	1	94	1
95	1	95	1
96	1	96	1
97	1	97	1
98	1	98	1
99	1	99	1
100	1	100	1

PLAN 1. ETG.	82.8	($\times 1.0$)	= 82.8
PLAN U. ETG.	74.8	($\times 0.5$)	= 37.4
SUM	157.7		= 120.2



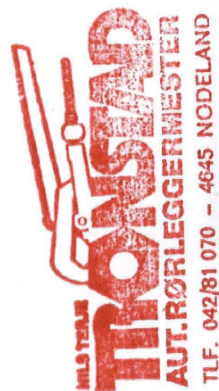
Søgne kommune
Teknisk etat

WILDTREK
TRONSLAD
AUT. RØRLEGGERMESTER
TLF. 042181 070 - 4645 NODELAND

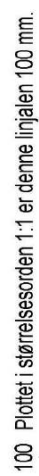
87-85, N

Dato 21.11.97 Kontroll		Kasse (Betjent VB)	Tract Godtgjort	Miletsk 1:100	Bygghjælper / Entreprenør ARTHUR FINSØDAL A/S HORTEN, TELEFON 381 - 81 080 4645 NOELAND
Trine Finsdøl og Rune Larsen Moseheia nr. 8 4640 Søgne					Erstatning for: _____ Erstatning av: _____
					

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

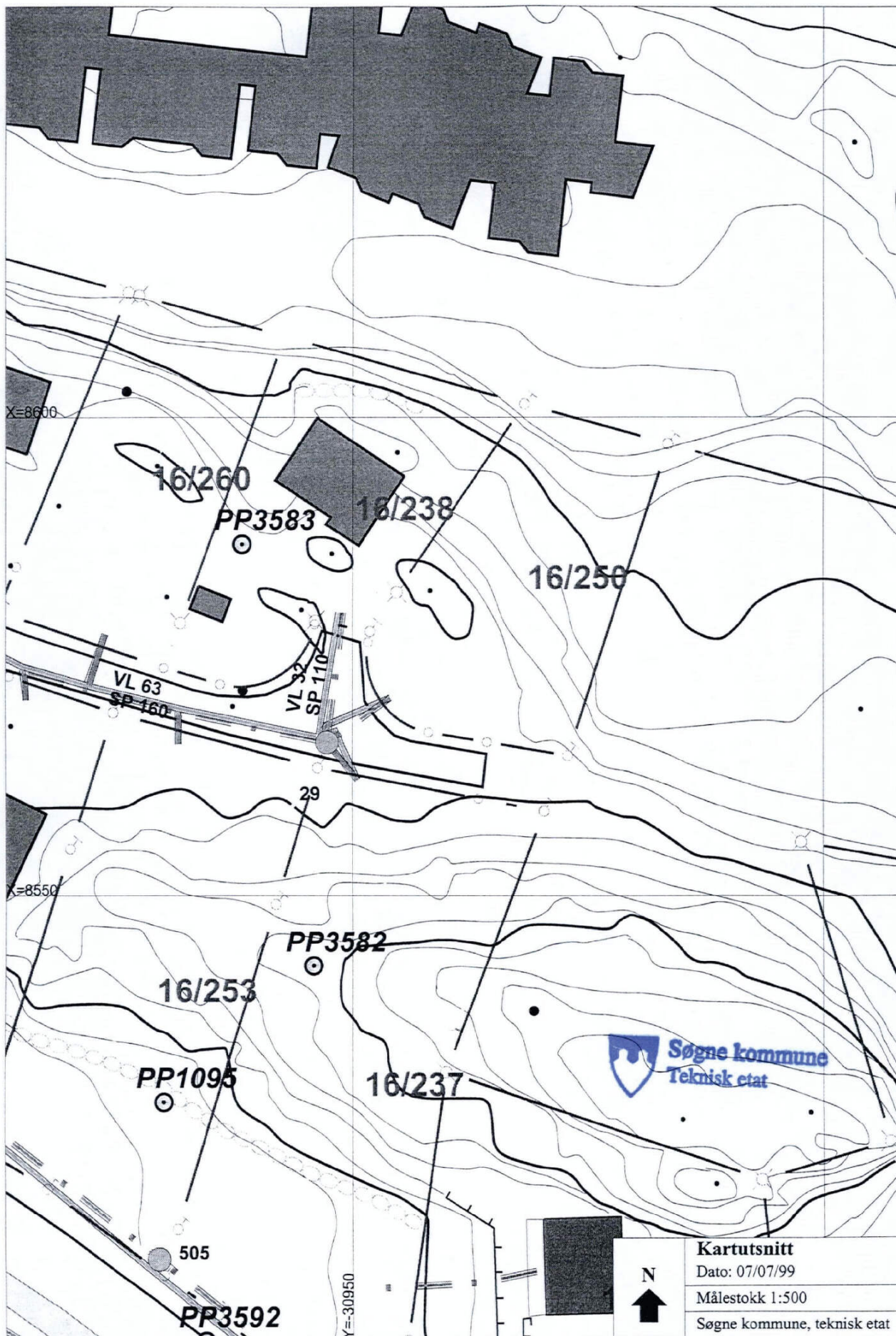


TRINE TINSØR / RINE LARSEN
MOSETHIA S. SPENGE
1:50 | 29/6-99

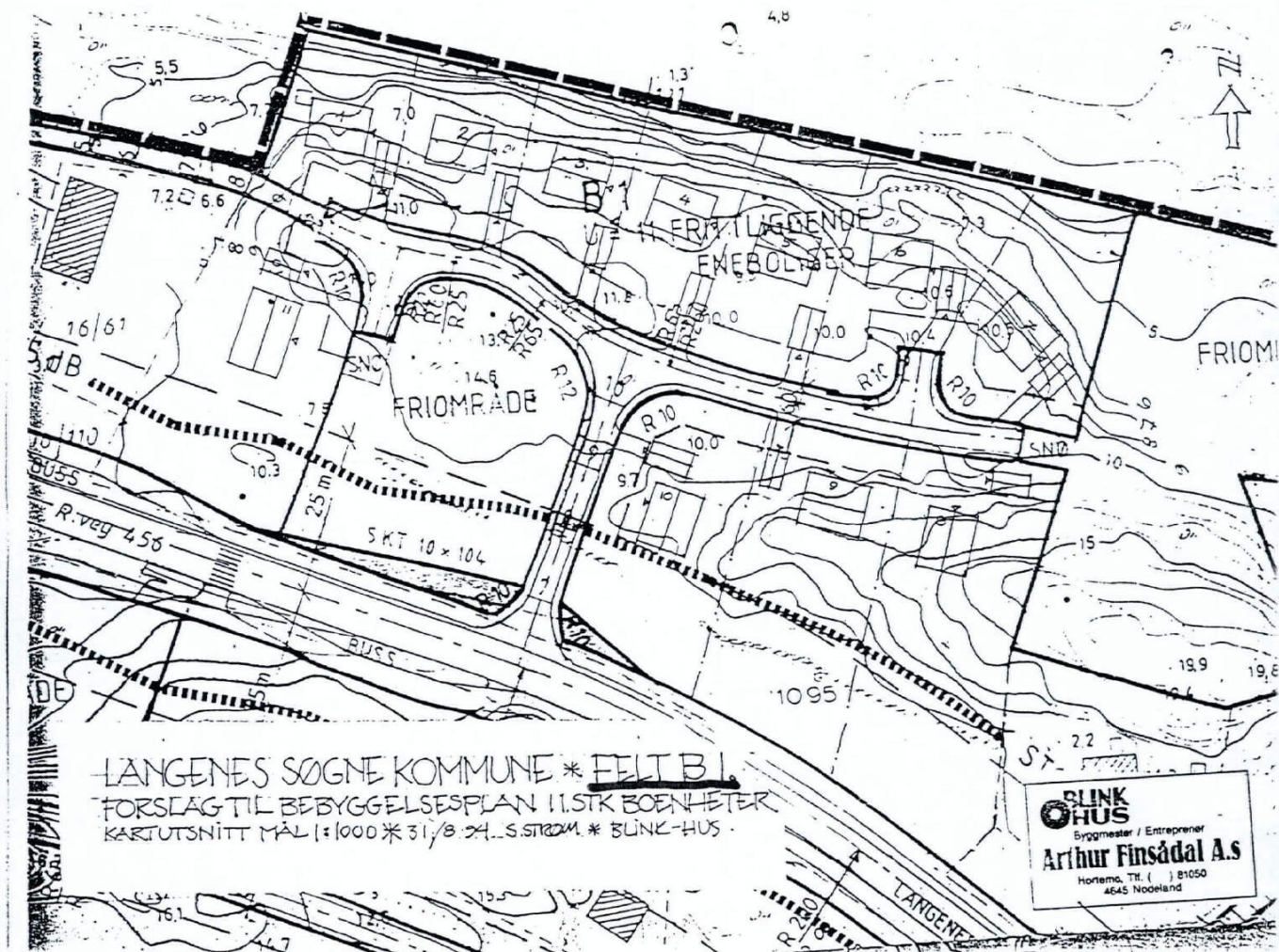


Dansk Scanning A/S

Ernst
Gutierrez
15/6 - 99



Goodnight plan





Søgne kommune

Arealenheten

Trine Finsådal

Moseheia 8
4640 Søgne

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2006/1087 - 11752/2006	Atle Danielsen	16/250	28.06.2006

GODTATT MELDING

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

Eiendom/byggested: Moseheia 8 - 4640 Søgne

Gnr/bnr: 16/ 250

Tiltakshaver: Trine Finsådal

Adresse: Moseheia 8, 4640 Søgne

Tiltakets art: Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m²

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om bygging av grillbuebad datert 27. april 2006, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Ansvar:

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

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

Behandlingsgebyr kr. 800,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

Med hilsen

Dag Arntsen
plan- og utviklingssjef

Atle Danielsen
ingeniør

Søgne Kommune
Byggesak
Postboks 1051
4682 Søgne

SØGNE KOMMUNE ARKIVET - GNR.BNR.	
Løpenr. 10725/06	Saksbeh. ATPA
12 JUN 2006	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Saksnr. 2006/1087	Dok.nr. 3



Nodeland 8. juni 2006

Att: Danielsen

Vedrørende vår melding om Tiltak, Moseheia 8, Gnr 16 bnr 250, datert 25 april 06

I det vi viser til gårdsdagens telefonsamtale, tillater vi oss som avtalt å sende nabovarsel som avtalt. Disse er sendt rek. til alle eiere av gnr 16/232

Vi håper på dette grunnlag at alt ordner seg på en positiv måte.

Med vennlig hilsen
Blink Hus
v/bm Arthur Finsådal a.s

Vedlegg: Kvitering for nabovarsel

Kontoradresse:
Songdalsveien 211, 4645 Nodeland
Tlf.: 38 18 53 00
Fax.: 38 18 53 01
Bankgiro 6315.05.04386
Reg. nr. NO 927 695 456 MVA
E-post: firmapost@finsaadal.no

9967/2006 ATDA

Søgne Kommune
Byggesak
Postboks 1051
4682 Søgne

02 JUN 2006

2006/1087 2



Nodeland 31. mai 2006

Att: Danielsen

Vedrørende vår melding om Tiltak, Moseheia 8, Gnr 16 bnr 250, datert 25 april 06

I det vi viser til gårdsdagens telefonsamtale, tillater vi oss som avtalt å sende korrigerte tegninger i mål 1-100, samt ett mer nøyaktig situasjonskart.

Vi har, som opplyst igangsatt oppføring av grillbu, dette i full overbevisning om at denne meldingsak var godkjent og funnet i orden. Det foreligger nabovarsler, og det er ingen merknader til disse. Når det gjelder nabovarsel til Søgne Kommune, tillater vi oss som avtalt at dette samordnes av deg.

Vi beklager at vår skisse var mangelfull med hensyn til mål, høyder etc, men det faktiske bygg, viser en reduksjon i lengde, bredde og høyde i forhold til opprinnelig skisse.

Vi håper på dette grunnlag at alt ordner seg på en positiv måte.

Med vennlig hilsen

Blink Hus

v/bm Arthur Finsådal as

Vedlegg: Tegninger i mål 1-100
Situasjonskart

Kontoradresse:
Songdalsveien 211, 4645 Nodeland
Tlf.: 38 18 53 00
Fax.: 38 18 53 01
Bankgiro 6315.05.04386
Reg. nr. NO 927 695 456 MVA
E-post: firmapost@finsaadal.no

Kommunens saksnr	
Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a	7431/06 27 APR 2006 ATDA
Til kommune: Søgne	Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal NPR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder					
Eiendom/byggested	Gnr 16 Bnr 250	Festn	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Mosehuia 8			Postnr 4640	Poststed Søgne
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid				
	Spesifiser kort tiltakets art Grillbe m/boblebad under tak.				

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

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene Vedlegg nr E -

Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		
	Sett kryss for eksisterende plan		
	Spesifiser nærmere		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		
	Beregningsregler i reguleringsplan		
	☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)		
	☐ Prosent tomtutnyttelse (% TU) ☐ Annet		
	Tillatt grad av utnyttning		
Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal 717,3	

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		1	1
	Bebygd areal (NS 3940)	m ²	a 3035 m ²	m ²
		m ²	m ²	m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			
	Vis beregning av grad av utnyttning			

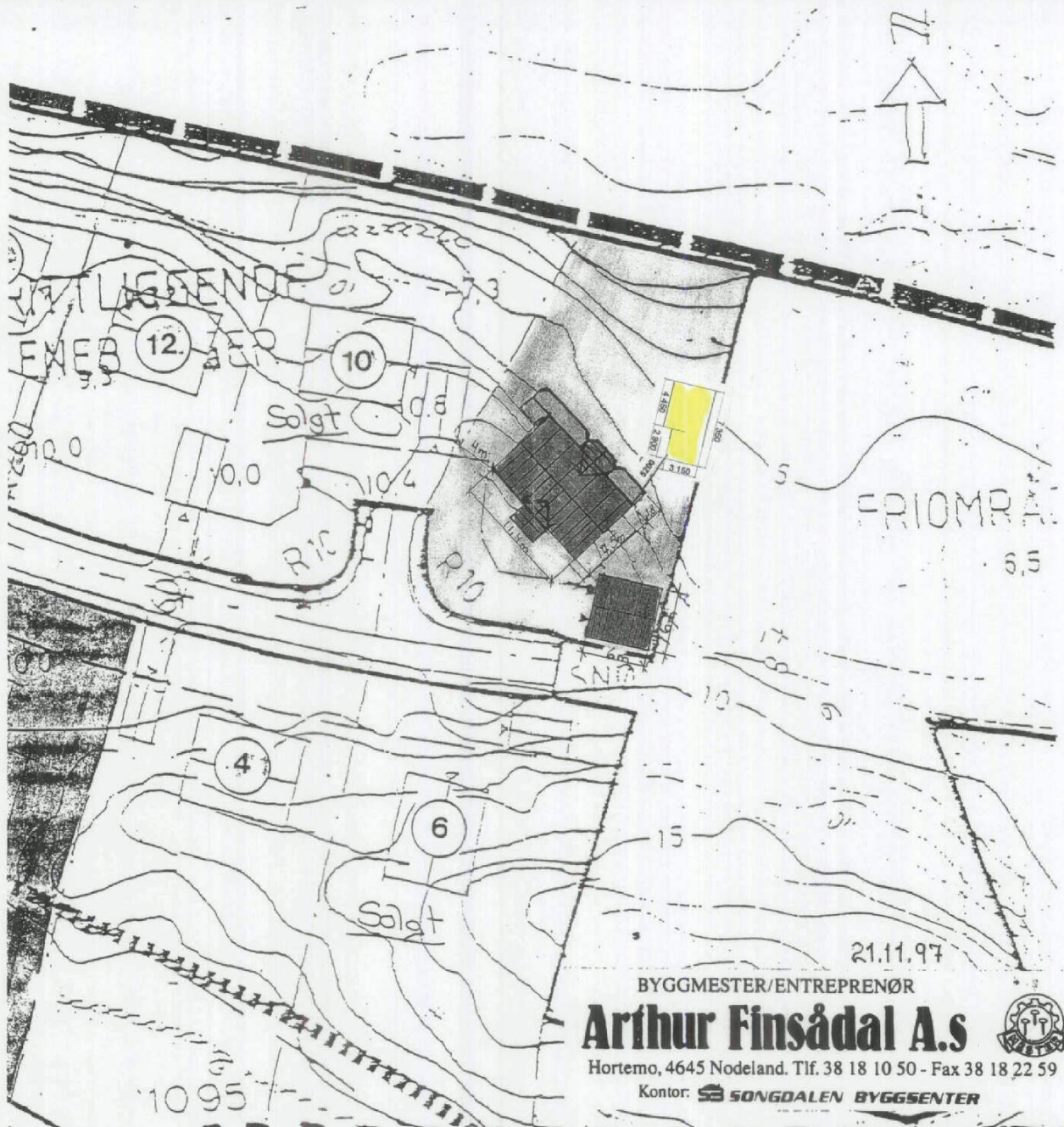
Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense ☐	Vegmidte
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand ☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand ☒ Nei
	Dersom det går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

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

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
			X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 3	☐
Situasjonsplan	D	1 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 -	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Bm. Arthur Finsadal #13	38185300	91602446	
Adresse	Postnr	Poststed	
Songdalsveien 211	4615	Nodeland	
E postadresse	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
arthur@finsaadal.no			
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
25/4-06	for Trine Finsadal	ROGER KRISTENSEN &	
	Arthur Finsadal	TRINE FINSADAL	



FRIOMRA
6.5

21.11.97

BYGGMESTER/ENTREPRENØR

Arthur Finsådal A.s

Hortemo, 4645 Nodeland. Tlf. 38 18 10 50 - Fax 38 18 22 59

Kontor: **SONGDALEN BYGGSENER**



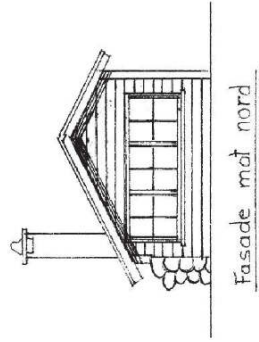
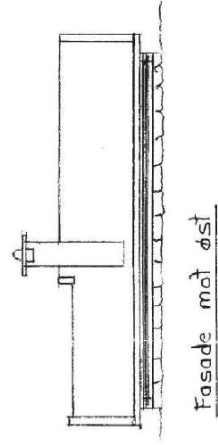
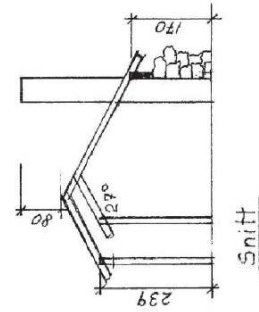
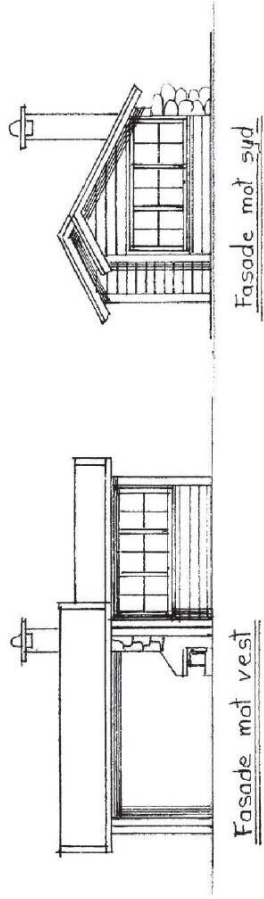
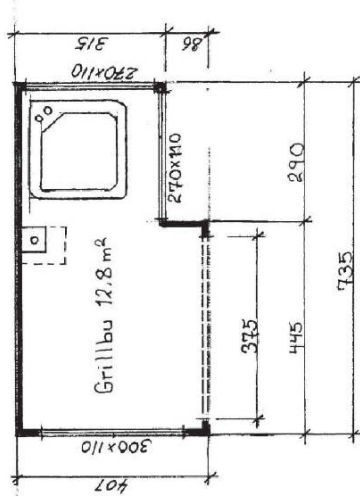
MOSEHEIA

VEIKODE: 1895

Tildeling av adresse nummer

Oppm. avd. / Søgne kommune 05.06.96

V. Hegg



Grillbu for
Roger Kristensen og Trine Finsdal
Moseheia 8, 4640 Søgne
Mål 1:100 31.05.2006

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/416/250/0/0

Eiendomsgrenser

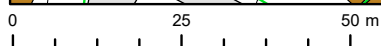
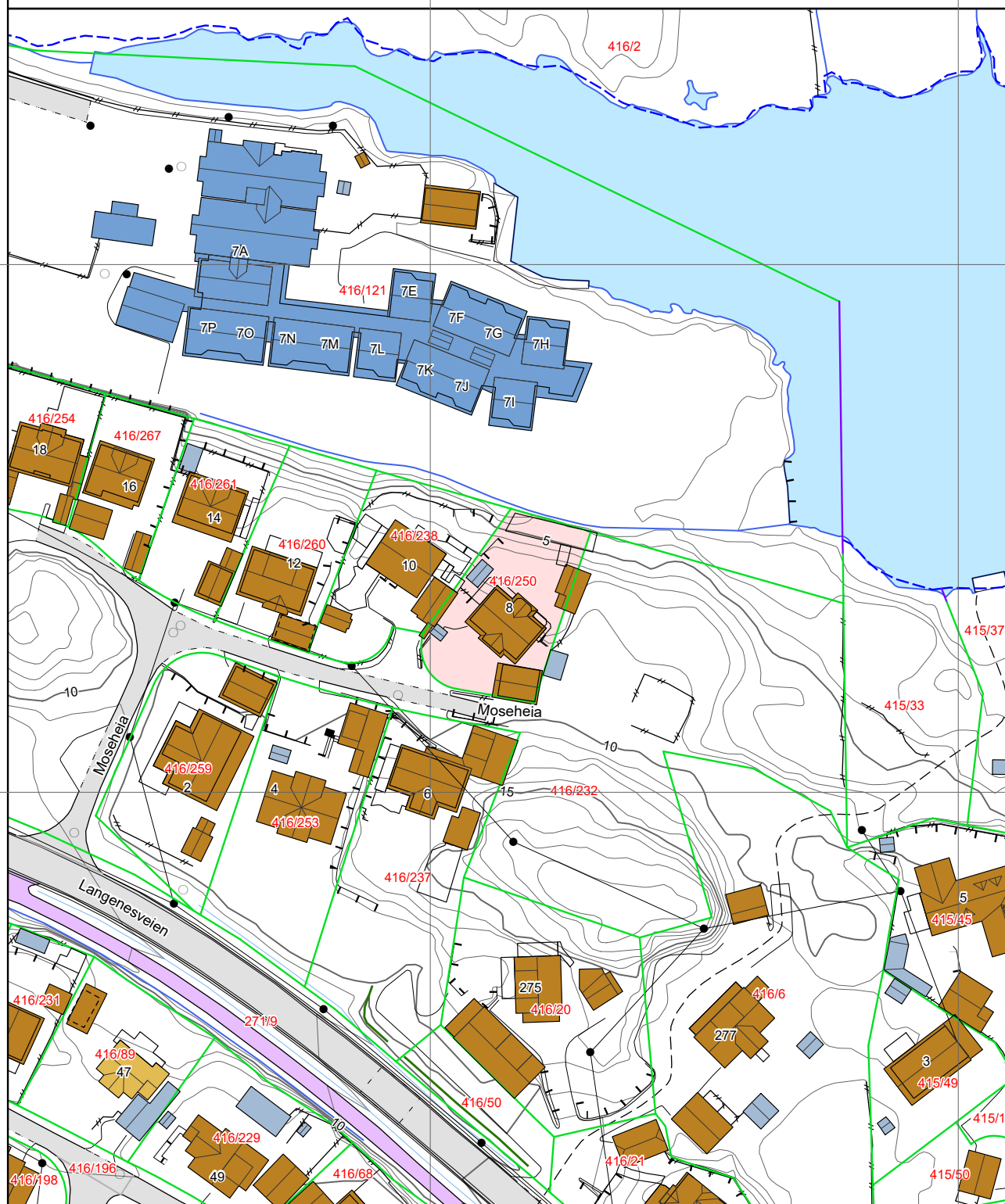
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 10.4.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

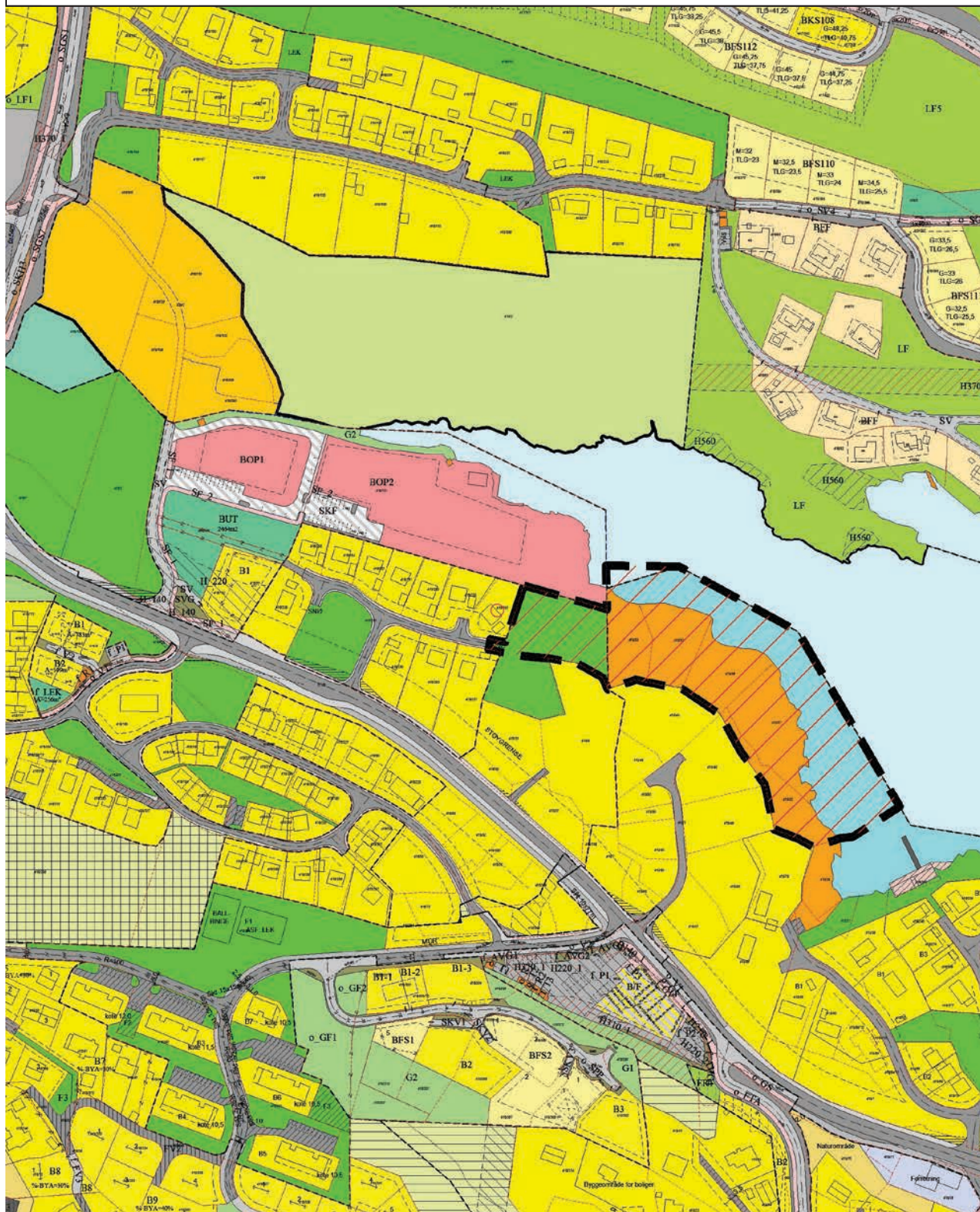
Område: Moseheia 8

Dato: 10.04.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PRIVAT REGULERINGS-
PLAN (FLATEPLAN) FOR GNR. 16 BNR. 1 M.FL. - LANGENES, SØGNE
KOMMUNE.

Plan datert 19. mai 1989, sist rettet 3. april 1990.

§ 1. Planområde.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres som vist på planen. Planen utføres som flateplan m/illustrasjon og senere bebyggelsesplan.

§ 2. Byggeområde.

Byggeområdene omfatter områdene B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7. I de enkelte områder kan oppføres det antall boliger og type som vist på plan. I områdene B1, B3, B4, B5 og B6 kan oppføres eneboliger. I områdene B2 og B7 kan oppføres mer konsentrert bebyggelse. Totalt kan oppføres inntil 50 nye boliger i området. I tillegg kommer konvertering av hytter i området. Ingen tomt kan utskilles eller bebygges før byggningsrådet har godkjent bebyggelsesplan for området. Denne plan skal fastsette endelig tomtedeling, byggegrenser, bebyggelsens plassering og ytre dimensjoner, adkomstforhold, garasjeplassering, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdets bruk.

§ 3. Hus kan generelt oppføres inntil 1 1/2 etasje med max. takvinkel 40 grader og med underetasje hvor terrenget ligger tilrette for dette. I område B3 skal boliger p.g.a. terrenget kun tillates i 1 etasje. Planeringshøyde for den enkelte bolig skal angis i bebyggelsesplanen. Bygninger skal ha sadeltak eller valmet tak. Bygningers grunnflate inklusive garasje skal generelt ikke overstige 40% av netto tomtareal. I område B2 og B7 skal byggemelding behandles samlet for hver gruppe hvor det er ønskelig at boligene får et enhetlig preg m.h.t. form, farger og materialbruk.

§ 4. For hver bolig skal avsettes plass for garasje til minst 1 bil samt til biloppstillingsplass for minst 1 bil. Hybelleilighet krever en biloppstillingsplass i tillegg.

- 2 -

Garasje parallelt med vei kan plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense mot veien. Garasje vinkelrett på vei kan plasseres generelt inntil 5 m fra eiendomsgrense mot veien. Garasje skal anmeldes sammen med bolig og kan planlegges i størrelse inntil 35 m² grunnflate hvor tomten ligger tilrette for dette. Garasje kan plasseres i nabogrense. Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet i henhold til kommunal veinorm.

- § 5. I området skal opparbeides nødvendige gjesteparkeringsplasser etter norm 0,25 gjesteplass pr. bolig.

- § 6. Felles parkeringsareal.

Felles parkering i planens vestre del (8 plasser) er for hytter i vestenforliggende område.

- § 7. Spesialområde.

I området mellom frisiktlinjen og veikanten i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum.

- § 8. Innenfor spesialområde med formål bevaring, merket R på reguleringskartet, er det steinalderboplasser som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978. §§ 4, 6, 8."

- § 9. Friområde.

I friområde skal ikke tillates oppført bebyggelse. I friområdet kan det hvor det ligger tilrette for dette, opparbeides arealer for spill og lek, etter bygningsrådets nærmere godkjenning.

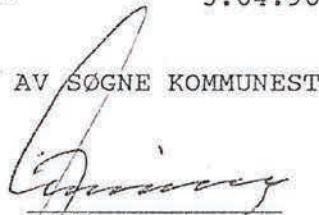
Andre bestemmelser.

- § 10. Før nye boliger tas i bruk må gang/sykkelvei fram til Langenes skole fra ny vei mot sør og inntegnet gangvei mot vest fra byggeområde B, bygges ut.
- § 11. Nåværende avkjørsel fra Rv-456 til bl.a. gnr. 16 bnr. 39 må stenges ved opparbeidelse av nytt kryss.

- § 12. En forutsetning for utbygging av området er at det utføres støymålinger med eventuelle fysiske tiltak hvis de beregnede verdier ligger over Miljøvern-departementets normer.
- § 13. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet med sand-kasse og lekeapparater samt forsvarlig sikret med gjerde før innflytting i området finner sted.
- § 14. Fellesbestemmelser.
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtek-tene i Søgne kommune.
- § 15. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etab-
lere forhold som strider mot disse reguleringsbes-
temmelser.
- § 16. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når
særlige grunner taler for det, tillates av bygnings-
rådet innenfor rammen av bygningsloven og bygnings-
vedtektene i Søgne kommune.

VEDTATT	AV	SØGNE	BYGNINGSRÅD	den	15.08.89
RETTET	AV	"	"	"	13.02.90
"	"	"	"	"	3.04.90

VEDTATT (EGENGODKJENT) AV SØGNE KOMMUNESTYRE den 31.05.90 sak
K-43/90.


Bj. Nesheim
ordfører



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 10.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 416 Bruksnr.: 250

Adresse: Moseheia 8, 4643 SØGNE

Referanse: 1001250228

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Bolig
Kommentar	
Plan under arbeid i nærområdet: Moneheia øst. Plankontakt: Anne Marit Tønnesland.	

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 10.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 416 **Bruksnr.:** 250

Adresse: Moseheia 8, 4643 SØGNE

Referanse: 1001250228

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

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 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 

