

# VÅGSBYGD

AUGLANDSLIA 35C, 4620 KRISTIANSAND S

Solrik tomt sentralt i Vågsbygd med rammetillatelse for enebolig



Prisantydning: 1 600 000,- + omk

exbo



## Meglers kommentar

Råtomt på 375,9 kvm.

Meget barnevennlig og rolig beliggenhet sentralt i Vågsbygd med gangavstand til barnehager, skoler, bussforbindelse, flotte tur og rekreasjonsområder med turstier og badevann.

Amfi Vågsbygd med et rikt utvalg forretninger ligger kun få minutter unna.

Det foreligger rammetillatelse for oppføring av enebolig.

Nåværende søknad omfatter tillatelse til oppføring av bolig med integrert garasje.

Boligen har en samlet BYA på 101,8 m<sup>2</sup>, og samlet BRA

på 170 m<sup>2</sup>. Bygningen etableres over to etasjer, med topp gesimshøyde på 7,07 meter.

Rammetillatelse kan fås ved henvendelse til megler.

<b>Adresse</b>	Auglandslia 35C
<b>Prisantydning</b>	1 600 000,- + omk.
<b>Omkostning</b>	55 790,-
<b>Totalpris</b>	1 655 790,-
<b>Eierform</b>	Eiet
<b>Tomt</b>	375.9 kvm

Kontaktperson i Exbo

Erik Johan Mathisen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 911 41 182  
Mail: [ejm@exbo.no](mailto:ejm@exbo.no)



# INNHOOLD



- 4 Salgsoppgave
- 36 Boligkjøperforsikring
- 38 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Vågsbygd  
Vågsbygdveien 19  
4621 KRISTIANSAND S  
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på [www.exbo.no](http://www.exbo.no)



**OM EIENDOMMEN****Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

375.9 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Råtomt

**Beliggenhet**

Barnevennlig og rolig beliggende sentralt i Vågsbygd. Kort vei til skoler og barnehager. Amfi Vågsbygd med et rikt utvalg forretninger ligger kun en spasertur unna. God offentlig kommunikasjon i området. Gode tur og rekreasjonsmuligheter i Vågsbygdskauen, Her finnes flere merkede turløyper og badevann.

**Adkomst**

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

**Selger**

Ole Martin Eklund  
Solveig Eklund

**Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

**Diverse**

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.

Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger rammetillatelse for oppføring av enebolig.

**ENERGI  
ØKONOMI****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 600 000

**Info kommunale avgifter**

Beløpet for kommunale avgifter er ikke beregnet da det ikke er oppført bolig på tomta.

Eiendomsskatt pr. 2025 er på kr. 2 112,-

**Info eiendomsskatt**

2112

**Formuesverdi primær**

Kr 400 000

**Formuesverdi primær år**

2024

**Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**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 12, bruksnummer 1213 i Kristiansand kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/12/1213:

09.10.1922 - Dokumentnr: 911640 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1937 - Dokumentnr: 500224 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1944 - Dokumentnr: 990132 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:38

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2020 - Dokumentnr: 2506967 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:12 Bnr:38

Elektronisk innsendt

22.10.2025 - Dokumentnr: 1272264 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:36 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:12 Bnr:36 Snr:2

Bestemmelse om fri siktlinje

Gjelder denne registerenheten med flere

## Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Tomta er ikke tilkoblet vann og kloakk. Det må påregnes påkoblingskostnader her.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område under kommuneplanens arealdel 2024 - 2035 fra 28.02.2024. Formål: Bebyggelse og anlegg.

Plan under arbeid i nærområdet. Auglandsbukta sør.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

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**

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**

1 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

40 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 600 000,00))

55 790,- (Omkostninger totalt)

1 655 790,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 55 790

### **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**

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring.

Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

### **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.

### **Meglerns vederlag**

Meglerns vederlag er avtalt til fastpris kr. 29 300,- inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr kr. 12 900,-, oppgjørsggebyr kr. 5 500,- og markedsføring kr. 13 900,-.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 68 747,- inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Erik Johan Mathisen

Eiendomsmeidler

[ejm@exbo.no](mailto:ejm@exbo.no)

Tlf: 911 41 182

Exbo Kristiansand avd. Vågsbygd, Vågsbygdveien 19

Tlf: 380 95 550

### **Salgsoppgavedato**

19.03.2026







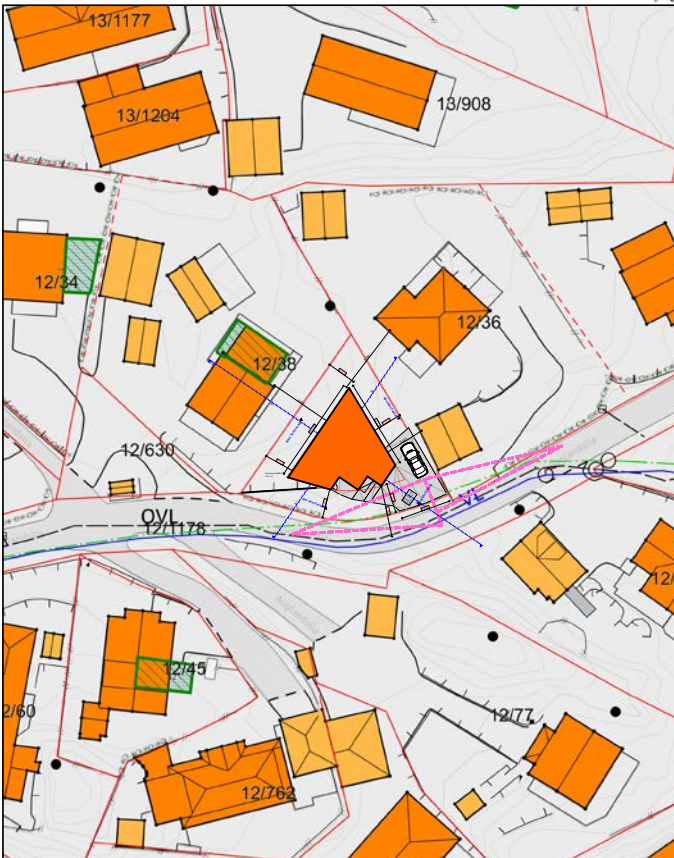


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.01.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Besøksadresse: Kjøtta 37  
 4630 Kristiansand  
 Mail: post@arkiconas.no  
 Tlf: 918 84 910

Rev.	Dato	Beskrivelse

Godkjent:

Filnavn:  
Auglandsbukta 35.pln

ARK : Elise Strøm-Olsen  
 Mail: elise@arkiconas.no  
 Tlf: 908 11 353

Plan: Søknadstegninger  
 Dato: 10.02.25

**Gnr: 12 Bnr: 1213**

Titel:  
**Ole Martin Eklund**  
**Enebolig**  
 Auglandslia 35  
 4620 Kristiansand

Prosjektnr.: 11300	Tegningsnr.: A10-01	Målestokk: 1:500
Type tegning: Situasjonskart	Akstørrelse: A3	

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Kristiansand  
kommune

Arkicon As  
Østre Strandgate 1A  
4610 KRISTIANSAND S  
Roger Kristiansen

Vår ref.:  
BYGG-25/02986-6  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
02.02.2026

## Auglandslia 35C - 12/1213 - Rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av ny bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 12 / 1213 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: Arkicon As  
Tiltakshaver: Ole Martin Eklund

Vi viser til søknad om rammetillatelse for oppføring av ny bolig med garasje. Søknaden ble mottatt 17.10.2025 og ansett komplett 24.01.2026.

Søknaden er godkjent.

Situasjonskart og tegninger vedlagt søknaden ligger til grunn for godkjenningen.

Vi gir dispensasjon fra plankravet jf. kommuneplanen § 2.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om igangsettingstillatelse og denne må være godkjent før tiltaket igangsettes. Søknaden må inneholde
  - Tegninger.
  - Dokumentasjon på ivaretagelse av vilkår skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse (bidrag til lekeplass).
  - Oppdatert gjennomføringsplan.
  - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes og godkjennes i god tid før denne fristen. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og § 19-2.

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
48279098

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av byggesaken

Det er tidligere gitt dispensasjon og tillatelse til fradeling av tomten i vedtak av 03.03.2020, ref. saksnummer BYGG-20/01595.

Nåværende søknad omfatter tillatelse til oppføring av bolig med integrert garasje. Boligen har en samlet BYA på 101,8 m<sup>2</sup>, og samlet BRA på 170 m<sup>2</sup>. Bygningen etableres over to etasjer, med topp gesimshøyde på 7,07 meter.



Perspektivbilde av fasade sørøst

Søknaden er nabovarslet med én innkommen merknad.

### Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 111

(BRA er bruksareal, BYA er bebygd areal)

Etasje	Boenheter nye	BRA nytt	BYA nytt
H01		91,2	
H02		78,8	
Sum	1	170	101,8

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
H01	2	1	1	
H02	4	1	2	1
Sum	6	2	3	1

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

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til formål bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand, vedtatt 28.02.2024.

### **Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter**

Det fremgår av dialog med Parkvesenet datert 21.01.26 at det mellom tiltakshaver/utbygger og Parkvesenet er enighet om bidrag til lekeplass. Det skal innkjøpes benk slik som foreslått. Dette ble stilt som vilkår for dispensasjon i vedtaket av 03.03.2026. Forholdet anses dermed avklart før byggetillatelse gis.

Søknaden har videre vært forelagt Ingeniørvesenet for uttalelse. I deres uttalelse datert 02.02.2026 er det gitt tilbakemelding om innsendt dokumentasjon viser at avkjørsel er prosjektert i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Det vises videre til følgende:

*«Vi gjør spesielt oppmerksom på at det ikke er tillatt å legge fast belegg utenfor egen eiendomsgrense utover den bredden som er vist på avkjørselen. Gjenstående areal mot vei skal ikke være overkjørbart. Innenfor siktarealet er det ikke tillatt å plassere bygninger, vegetasjon, gjerder eller andre tiltak høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Der hvor avkjørsel krysser kommunal veigrøft som leder overvann skal det legges ned en stikkrenne på minimum 200 mm. Drift og vedlikeholdsansvaret for avkjørsler inklusive stikkrenner og siktzone er eier av avkjørselen sitt ansvar. Alle tilpasninger til vei skal gjøres på egen eiendom. Erklæring som gir rett til sikt over naboeiendommen, må tinglyses. Kopi av tinglyst erklæring skal innsendes før det gis ferdigattest».*

Bygningsmyndigheten forutsetter at vilkår fra Ingeniørvesenet overholdes ved godkjenning av tillatelse.

### **Merknader fra naboer og gjenboere**

Det har kommet inn én merknad til nabovarslet fra Anne Christine Johansen i Auglandslia 32 A, gnr. 12 bnr. 762. Merknaden er som følger:

*«Er litt bekymret ift. trafikksituasjonen. Det er allerede trangt med mange biler, og tilstanden av veien er svært dårlig (hull, sprekker etc.). Lite plass til fotgjengere og syklistene».*

Søkers kommentarer til merknader

Søker har kommentert merknaden fra Anne Christine Johansen. I kommentaren vises det til følgende:

*«Vedrørende trafikksituasjonen, så viser vi til vedtaket i delingssaken for eiendommen som sa følgende: «ved fradeling av tomten, skal 1 meter langs eiendommen avstås til veiformål». Dette ble utført i oppmåling av ny eiendom. Omsøkte tiltak har dermed lagt til rette for forbedring av trafikksituasjonen i området».*

### **Krav til plassering av tiltaket**

Høydeplasseringen er angitt som topp gulv første etasje fastsettes til kote + 18,53 og topp gesims fastsettes til kote + 25,6 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at bygverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, noe som vil si kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Når plasseringen er kontrollert (hjørner innmålt) ber vi om at

koordinatene for disse sendes til kommunen, og da helst i digital form, for oppdatering av kartet.

Dersom det ved kontrollen av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og eventuelt søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik medfører endring av tillatelsen, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

### **Avkjørsel**

Ingeniørvesenet bekrefter at avkjørsel er prosjektert i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

Avkjørsel skal etableres i henhold til gjeldende regulering med maksimal bredde 7 meter. Det gjøres oppmerksom på at fast dekke ut over dette ikke kan etableres mellom vei og boligtomt. Dette for ivaretagelse av grøfter og bortledning av overvann.

Det er innsendt erklæring av rettighet til fri siktlinje over eiendom gnr. 12 bnr. 36.

### **Parkering og uteareal**

Parkering er vist i garasje og tilstrekkelig areal til biloppstillingsplass.

Det er krav om 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal er vist på situasjonsplan og skal opparbeides som vist.

### **Tilkobling til vann- og avløpsanlegg**

Vi minner om at arbeid på privat vann- og avløpsanlegg må være søkt om og godkjent av Ingeniørvesenet avdeling abonnent, før arbeider igangsettes.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

### **Ansvar**

#### Gjennomføringsplan

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

#### Erklæring om ansvarsrett

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

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

#### Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### **Vår vurdering av nabomerknader**

Bygningsmyndigheten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra tiltakshaver og andre myndigheter.

Dispensasjon for fradeling av tomt er gitt i 2020. Ved fradeling av tomten ble 1 meter langs eiendommen avgitt til veiformål. Dette som vilkår satt av Ingeniørvesenet. Ingeniørvesenet har ansvar for drift og vedlikehold av kommunale veier og det legges til grunn at hensyn til vei har vært nøye overveid i forbindelse med søknad om fradeling. Nåværende søknad viser at bebyggelse plasseres 4 meter unna nærstående naboer (alle fasader) og dermed overholder lovmessige avstandskrav. Frisiktareal er etablert ved opparbeidelse av avkjørsel og godkjent av veimyndighet. Vi kan dermed ikke se at det er grunnlag for å ta merknaden til følge ved godkjenning av tiltak.

### **Privatrettslige forhold**

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Det er innsendt erklæring av rettighet til fri siktlinje over eiendom gnr. 12 bnr. 36.

### **Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater**

Overvann og dreisvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jf. pbl. § 28-10.

### **Naturmangfoldloven**

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven

## **Vår vurdering av dispensasjon**

Tiltaket er i strid med plankravet jf. kommuneplanen § 2 og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse. Det gjøres oppmerksom at det i sak om fradeling ble gitt dispensasjon for selve fradelingen, men orientert om at bebyggelse av tomten utløser ny dispensasjonsbehandling.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

### **Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon**

Ansvarlig søker har gitt blant annet følgende begrunnelse for dispensasjon:

- En reguleringsplan vil ikke bedre beslutningsgrunnlaget, samt er

- uforholdsmessig ressurskrevende.
- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen og er i tråd med formålet.
- Friluftsjnteresser, naturmiljø og allmenne interesser blir ikke negativt berører.
- Tiltaket føyer seg inn i etablert nabolag, hvor vei, renovasjon, kollektivtilbud er på plass, samt nærhet til kirke, skole, barnehage, butikk, turløyper, idrettsplasser og andre tilbud.
- Tiltaket medfører ingen endring i verken arealformål, adkomst eller økt trafikk.
- Eiendommens størrelse og utforming samsvarer med «vanlige» boligtomter. Boligen er tilpasset landskapet og omkringliggende bebyggelse. Uteoppholdsareal er tilstrekkelig, samt at grad av utnyttning er godt innenfor kommuneplanens krav jf. § 2 punkt 2 bokstav d.

Det vises til redegjørelsen i sin helhet vedlagt søknadsdokumentasjonen.

### **Hensynet bak bestemmelsen**

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og blant annet få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

### **Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt**

Det vises til ansvarlig søkers begrunnelse, som bygningsmyndigheten i stor grad er enig i. Eiendommen er allerede fradelte til boligformål, og er avsatt til nevnte formål i kommuneplanen. Tiltaket innebærer derfor ikke endret bruk eller fragmentering av arealet, men vil tilligge naturlig for området. Området ellers anses som etablert boligområde og er godt utbygd hvorav infrastruktur som vei, vann og avløp allerede eksisterer. Oppføring av ny bolig (omsøkte tiltak) vil ikke medføre vesentlige endringer på belastningen på området eller infrastrukturen, sett opp mot dagens situasjon. Videre er nærmiljøet svært godt etablert og velfungerende. Her nevnes særlig kollektivtransporttilbud, nærhet til skole og barnehager, friluftsområder o.l. Dette bidrar til å understøtte flere av de samfunnsmessige hensynene som plankravet normalt skal ivareta.

Slik tiltaket er prosjektert overholdes kommuneplanens retningslinjer for nybygg når det gjelder arealformål, utnyttelsesgrad og adkomst, samt lovmessige avstandskrav i henhold til pbl § 29-4 og til vei. Innsendte tegninger og situasjonsplan viser at boligen er av moderat størrelse og innpasser seg omkringliggende bebyggelse, som for øvrig består av stor variasjon når det gjelder størrelse og utforming. Det er tilstrekkelig med arealer for både uteopphold og parkering. Oppføring av en ny bolig vil dermed falle naturlig inn i eksisterende bebyggelsesstruktur og vil ikke medføre uheldige endringer i områdes karakter.

I denne saken vurderes det å være et redusert behov for en helhetlig planavklaring da områdes funksjoner – og de forhold som normalt avklares gjennom plan – allerede i stor grad er ivaretatt gjennom eksisterende infrastruktur og bruksmønster. Bygningsmyndigheten vurderer på denne bakgrunn at innvilgelse av dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette de sentrale hensyn bak plankravet.

### **Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene**

Tiltaket gir åpenbare fordeler for tiltakshaver som får en betydelig verdi i eiendommen ved at det bygges en bolig av høy teknisk og estetisk kvalitet. Det anses som positivt at ny boligeiendom innordner seg bebyggelsesstrukturen og overholder retningslinjer for utnyttelsesgrad. Eiendommen i sin helhet vil få en funksjon som er i tråd med det overordnende arealformålet. Videre vil det være positivt rent samfunnsmessig da oppføring av en ny bolig innenfor et etablert nærmiljø gir en effektiv og bærekraftig utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Dette vil være i tråd med nasjonale mål om fortetting. Tiltaket styrker bosettingsgrunnlaget i området, og det bidrar til å opprettholde et levende og funksjonelt lokalmiljø.

På bakgrunn av det ovennevnte er vår vurdering at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

### **Konklusjon**

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2.

Dokumentasjon på ivaretagelse av Parkvesenets vilkår (bidrag/benke til lekeplass) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

### **Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket**

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

### **Du kan klage på vedtaket**

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

### **Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetser for kartgebyr for 2025. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra plankrav jf. kommuneplanen § 2	40109	19 000
Tillatelse bygg med en boenhet	40087	31 000
Kartavgift	40135	1 000
<b>Totalt å betale</b>		<b>51 000,-</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver:

*Ole Martin Eklund  
Auglandslia 35 A  
4620 Kristiansand*

### **Gyldighet**

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

Med hilsen

Dijana Bozic  
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes  
Virksomhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

A10-01 Situasjonkart  
A40-01 Fasader 1  
A40-02 Fasader 2  
A40-03 Perspektiv 1  
A40-04 Perspektiv 2  
A20-02 2.etasje  
A20-01 1.etasje  
A30-01 Snitt

Kopi til:

Ole Martin Eklund

## **Du kan klage på vedtaket**

### **Frist for klage**

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### **Klageadgang**

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

### **Slik klager man**

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)  
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

### **Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

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

### **Vilkår for å reise sak mot kommunen**

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

### **Klagen sendes**

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller  
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

















Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Vågsbygd	
Oppdragsnr.	
1005260022	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Solveig Eklund	Ole Martin Eklund
Gateadresse	
Auglandslia 35C	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4620
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	1
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1005260022

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 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
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1005260022

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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
Solveig Eklund	84968698cb62699e0f7b b703a269db4d1e6af4c5	18.03.2026 20:41:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Martin Eklund	31c7bc6ef0b7bd48c4208 0f6978f4f905d136253	18.03.2026 20:37:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1005260022

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

**Pris gjelder for 5 år.**

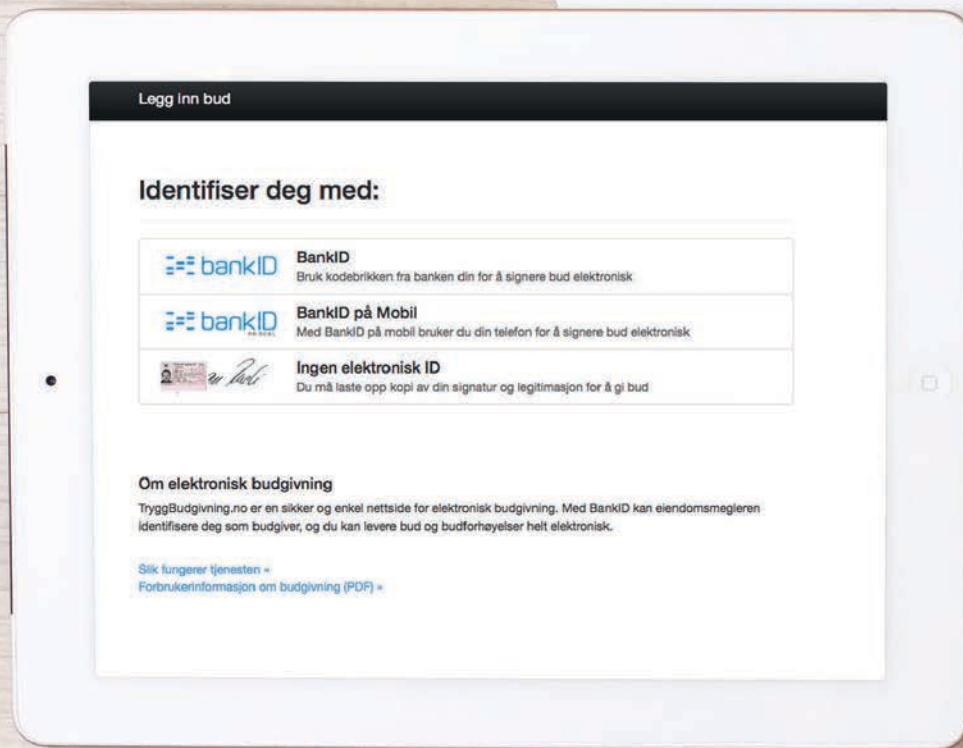
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

tryggbudgivning.no



- 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!

**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

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

**Budgiver 2**

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

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 oppfordret 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



HELE LIVET

## Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Erik Johan Mathisen**

T: 911 41 182

[ejm@exbo.no](mailto:ejm@exbo.no)

Følg oss på 