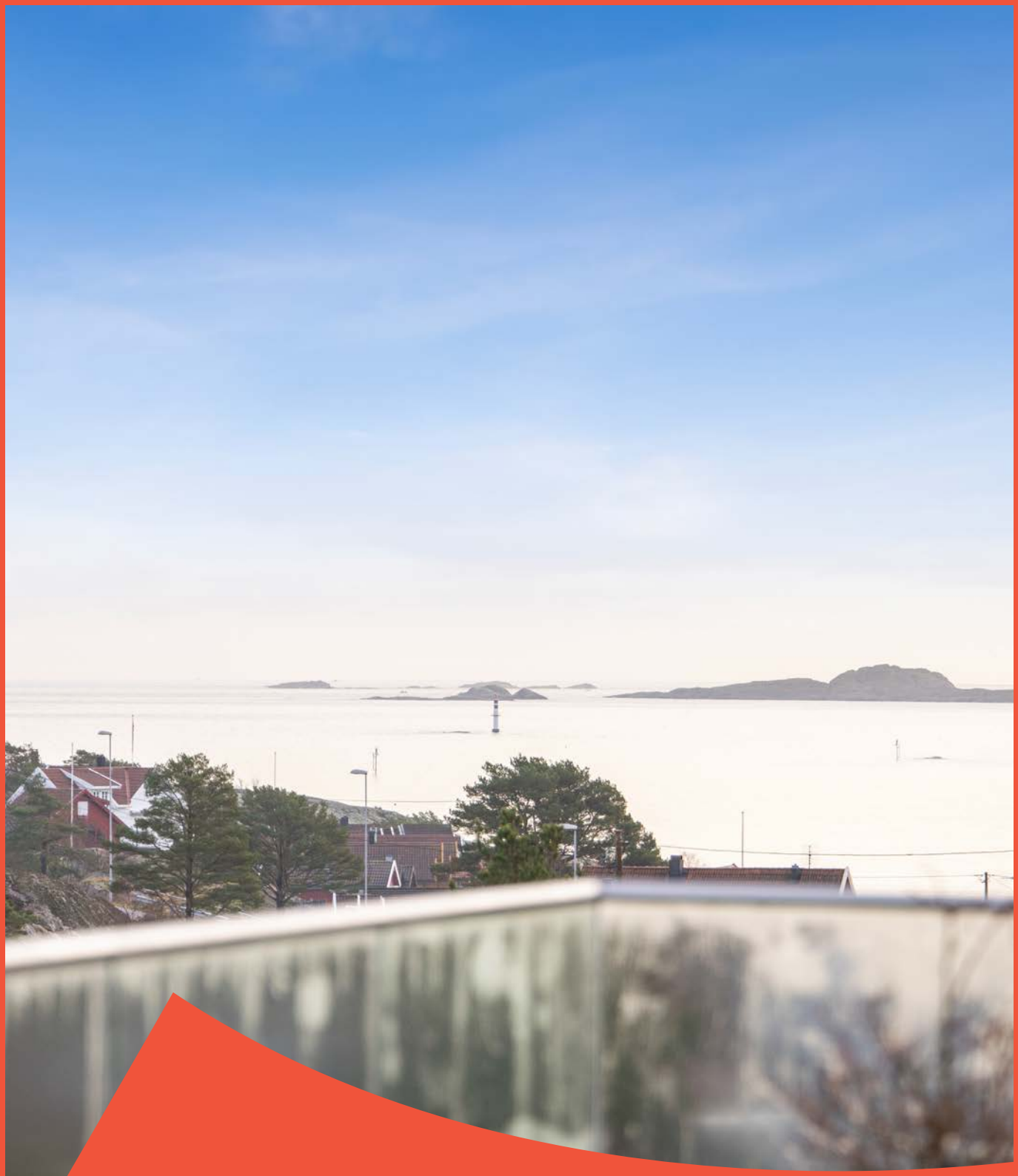


Langenesveien 292,
4643 SØGNE

Prisantydning: kr 4 490 000,-

Eiendomsmegler Norge



Eiendomsmegler Norge / Jon A Røsstad presenterer lekker terrasseleilighet Langenesveien 292



LANGENES -3 roms selveier hjørneleilighet med stor solrik terrasse -Nydelig sjøutsikt - Heis og ekstra stor garasjeplass

Adresse
Langenesveien 292,
4643 SØGNE

Område
Søgne - Langenes

Prisantydning
kr 4 490 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 77 m²
BRA Total: 83 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2017
Soverom: 2
Rom: 3

Etasje: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 4841.5 m²

Omkostninger: kr 125 940,-
Totalpris: kr 4 615 940,-
Formuesverdi: kr 989 261,-
Kommunale avgifter: kr 12 398,- per år
Fellesutgifter: kr 3 515,- pr. mnd.



Jon Andreas Røsstad
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 02 00 59
jon.rosstad@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Sentrumsveien 27,

38 02 22 22



Langenesveien 292, 4643 SØGNE

Einedomsmegler Norge/ Jon A. Røsstad har gleden av å ønske deg velkommen til denne delikate, innbydende og romslige 3-roms hjørneleiligheten i byggets 3.etasje.

En meget tiltalende leilighet med utsikt til skjærgården, generøse vindusflater, solrike og unike terrasseareal.

Stor usjenert terrasse med ideelle sol- og utsiktsforhold!

2 romslig soverom, helfliset bad, separat vaskerom og tiltalende stue-, spisestue- og kjøkkenløsning

Strai kjøkken og med integrerte hvitevarer

Ekstra stor p -plass i lukket kjeller og sportsbod i bakkant

Heis direkte fra garasjeplass og inngangsparti og opp til leilighetens etg.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 415, bnr. 12, snr. 9, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Innhold
3.etasje: Gang/ hall, stue og kjøkken med utgang til terrasse, bad, vaskerom/ bod, 2 soverom.
P-plass og bod i felles parkerings kjeller.

Areal
BRA - i: 77 m²
BRA totalt: 83 m²
TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
3. etasje
BRA-i: 77 m² Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
63 m² Terrasse- og balkongareal

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemåte og tilstandsrapport
For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold anses å være del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Sven Bentsen den 17.12.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017. Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende terrassen. Tilhørende bod er kun oppmålt.

UTVENDIG
Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Skyvedør med utgang til terrasse fra stue/kjøkken. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Terrasse med fliser lagt på klossesystem. Rekkverk av stål og glass. Utforming på rekkverk i henhold til krav. Vanlig vedlikehold må påregnes. Rens av sluk ol. Underliggende tekking er ikke vurdert eller kontrollert.

INNVENDIG
Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert. Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert. Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert. Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

Ingen avvik har fått TG3
Følgende avvik har fått TG2:
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv. Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall som leder bruksvann til sluk. Utenfor dusjsone er det svakt fall og stedvis flat utførelse.
Vurdering av avvik: Fallforhold utenfor dusjsone avviker dagens krav siden det ikke er oppbrett/tetting ved terskel på min 15 mm. eller 1:100 fall på hele gulvflaten.
Konsekvens/tiltak: Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses. Påpekte forhold gir svakere lekkasjesikring av rommet.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, og

hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Leiligheten ligger idyllisk til med nærhet til sjøen, i et meget hyggelig boligområde på Langenes i Søgne. Området er preget av vakker natur, samt skjærgård, badestrender og båtliv. Leiligheten ligger i nærhet til offentlig kommunikasjon, skole, barnehage og daglige servicetilbud. Kiwi dagligvarebutikk i byggets 1.etasje som er åpent alle dager. Det er ca. 5,8 km til Tangvall sentrum med butikker, spisesteder og flere kontorer for offentlige tjenester. En kort kjøretur eller sykkeltur unna ligger Høllen Marina og Høllesanden med sandstrand. På Åros finner du flere strender og et oppvarmet saltvannsbasseng. Her ligger også Kvernhusvannet med badeplasser i ferskvann. Rundt vannet går en av kommunens mest populære turløyper som appellerer til turgåere, mosjonister og idrettsutøvere. Vannet er rikt på fisk og området har et yrende fugleliv. Fra leiligheten er det kort vei til fotballbane og flotte friområder med turterreng. Det er i overkant av 15 min kjøring til Kristiansand som har alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud og ca. 7 minutter til Tangvall/Søgne sentrum.

Tomt
4841.5 m², eiet
Består for det meste av asfaltert parkeringsplass. Utvendig fellesareal i byggets 2.etg. Her er det sittegruppe og beplantet.

Adkomst
Leiligheten ligger på Langenes-sletta over den nye Kiwi-butikken. Se kartbeskrivelse i Finn annosnen.Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
P-plass med bod i kjeller. P-plassen som følger med er større enn de andre og tiltenkt at eventuelle seksjonseiere med behov for det kan kreve å bytte plass. jmf vedtektene 5-4: Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass.

jmf vedtektene 5-3: En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Tilhørende bod er nr 302 og parkering foran boden.

Boligseksjonene skal kunne disponere 6 p-plasser til besøkende/gjester, men ikke de plassene som er rett utenfor dagligvareforretning.

ENERGI

Oppvarming
Vannbåren varme. Balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluft i stue og øvrige oppholdsrom samt avtrekk på kjøkken, bad, bod etc. Anlegget er levert med vifte, filter, varmebatteri og varme-gjenvinner. Gulvvarme og tappevann basert på vannbåren varme.

Energi- og oppvarmingskarakter
Lys grønn - B
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 989 261 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 957 042 pr 2024

Kommunale avgifter
Kr 12 398 pr 2025

Info kommunale avgifter
Kr. 12 398,- pr. år 2025
Beløpet inkluderer eiendomsskatt, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.
Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på kr. 4 453,- pr. år 2025 for denne eiendommen. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter. Dette faktureres direkte til seksjonseier, og er ikke inkludert i fellesutgiftene.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom

Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 15.05.2018. Ferdigattesten gjelder Nærings- og boligbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan: Langenesveien 290, 292 og 294 datert 28.04.2016, med planbestemmelser både kart og tekst
Eiendommen er i planen regulert til: Bolig/forretning
Hensynssoner/faresoner: Eiendommen har og grenser i syd vest til område Ras- og skredfare hensynssone H310_1. Eiendommen ligger i Støysone Gul.

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

Legalpant
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

4204/415/12/9:
Heftelser i eiendomsrett:
01.03.1963 - Dokumentnr: 1173 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1963 - Dokumentnr: 2544 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1971 - Dokumentnr: 668 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1971 - Dokumentnr: 669 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1976 - Dokumentnr: 1932 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Veglovens byggegrensebestemmelser.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1976 - Dokumentnr: 6174 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1982 - Dokumentnr: 12486 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1985 - Dokumentnr: 1339 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Veglovens byggegrensebestemmelser.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1999 - Dokumentnr: 17748 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE VEDRØRENDE TELEKIOSK
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2016 - Dokumentnr: 973984 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Avtale om grunnrettigheter til nettstasjon
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2016 - Dokumentnr: 974004 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Avtale om erverv av rettigheter til høyspent jordkabel-22KV, nr.3488 og 3489
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:
01.03.2017 - Dokumentnr: 183532 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1385/30053

01.01.2020 - Dokumentnr: 1494658 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1018 Gnr:15 Bnr:12 Snr:9

22.07.2022 - Dokumentnr: 811322 - Reseksjonering
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1385/30773
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

Ingen rettigheter registrert.

Adgang til utleie
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

BOENHETEN

Eierbrøk
1385/30773

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 515

Felleskostnader inkluderer
Renovasjon, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, gebyr for vann- og avløp i fellesareal, forretningsførsel, styre- og revisjonshonorar, sommer og vintervedlikehold på bakkeplan, vaktmester, heis, brøyting, brannalarm, serviceavtale heis og garasjeport, kabel-tv, bredbånd og trappevask av trapperom.

Styreleder informerer at beslutning om å øke felles utgifter tas på nyåret, og at økning må påregnes.

SAMEIE

Sameienavn
Sameiet Langenesveien 290-294Orgnr. 819852812

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Langenesveien 290 -294. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01. mars. 2017, med dagboks nr. 183532. Og re-seksjonert tinglyst 22.07.2022 med dagboks nr. 811322. Seksjoneringen angir den enkelte seksjons grenser, tilleggsdeler og seksjonerings formål, samt sameierbrøk.

Sameiebrøken er basert på bruksenhetens eksklusive areal, inklusive eventuelle tilleggsdeler. Sameiebrøken hensyntar ikke eventuelle fellesarealer til eksklusiv bruk for næringsseksjonene eller boligseksjonene. Sameiet har både boligseksjoner og næringsseksjoner.

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner, hvorav 2 av næringsseksjonene er parkeringsplasser, samt én næringsseksjon som er en bod i etasje U1 på eiendommen gnr. 415, bnr. 12, på Søvig i Kristiansand kommune.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, og dersom det foreligger husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må dette leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Nye vedtekter ble utarbeidet og vedtatt på årsmøtet 26.05.2025

Regnskap/budsjett
Kopi av regnskap, budsjett, protokoll fra årsmøte, vedtekter, evt. husordensregler og øvrige dokumenter fra sameiet fås ved henvendelse til megler. Beslutning om felles utgifter tas på nyåret, og økning må påregnes.

Dyrehold
Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jmf vedtektene

Beboernes forpliktelser og dugnader
Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører
Norgesgruppen Regnskap AS avd. Kristiansand

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 4 490 000

Totalpris
Kr 4 615 940

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
113 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
125 940,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
4 603 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 615 940,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 700,- til kr 7 500,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
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 bygningssakyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser.

Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 2,5 % av salgssum .

Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 260,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 500 ,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 5 000 ,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
Fremtind
Polisenummer: 16329242

Selger
Vidar Haugene
Lene Grande Hansen

Oppdragsanvarlig
Jon Andreas Røsstad
Eiendomsmegler
jon.rosstad@sormegleren.no
Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler
Jon Andreas Røsstad
Eiendomsmegler
jon.rosstad@sormegleren.no
Tlf: 900 20 059

Eiendomsmegler Norge, Søgne , Sentrumsveien 27

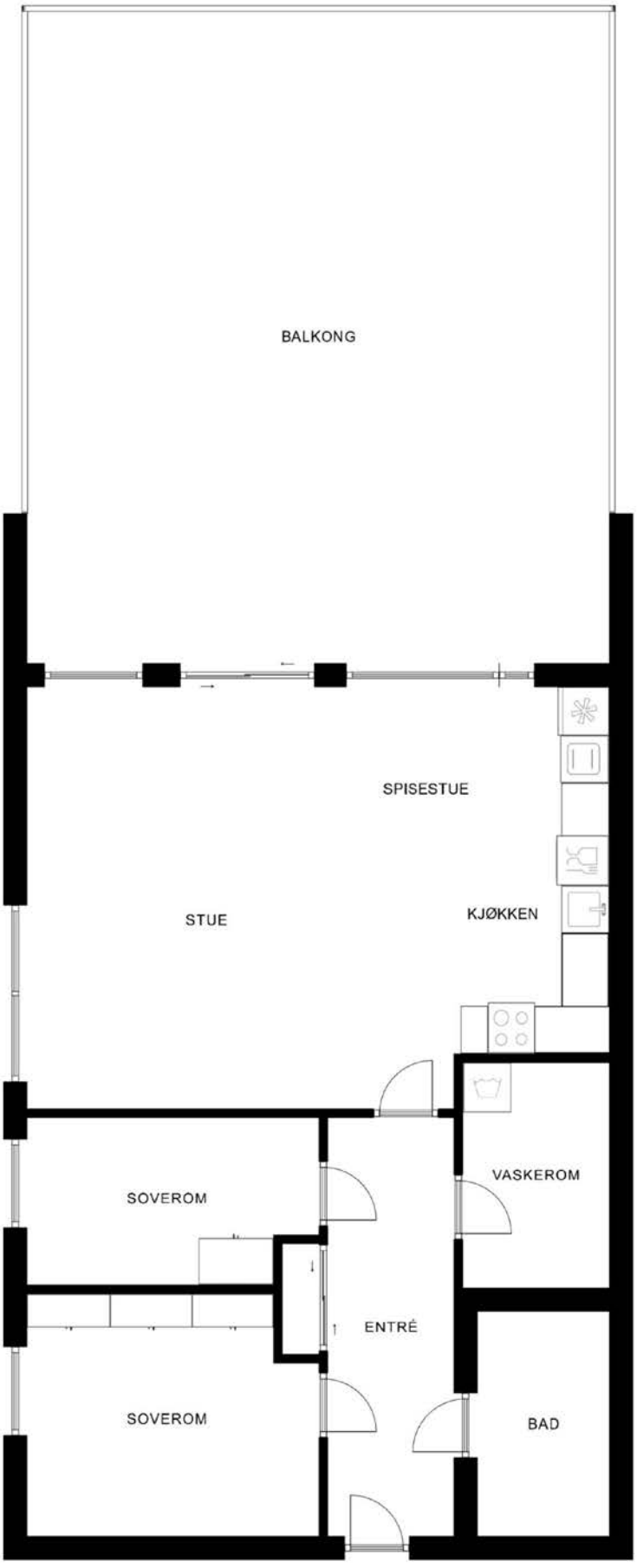
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
52250162

Salgsoppgavedato
01.01.2026

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Eiendomsmegler Norge / Jon A Røsstad presenterer lekker terrasseleilighet Langenesveien 292












CHANEL


CHANEL









Hovedsoverom



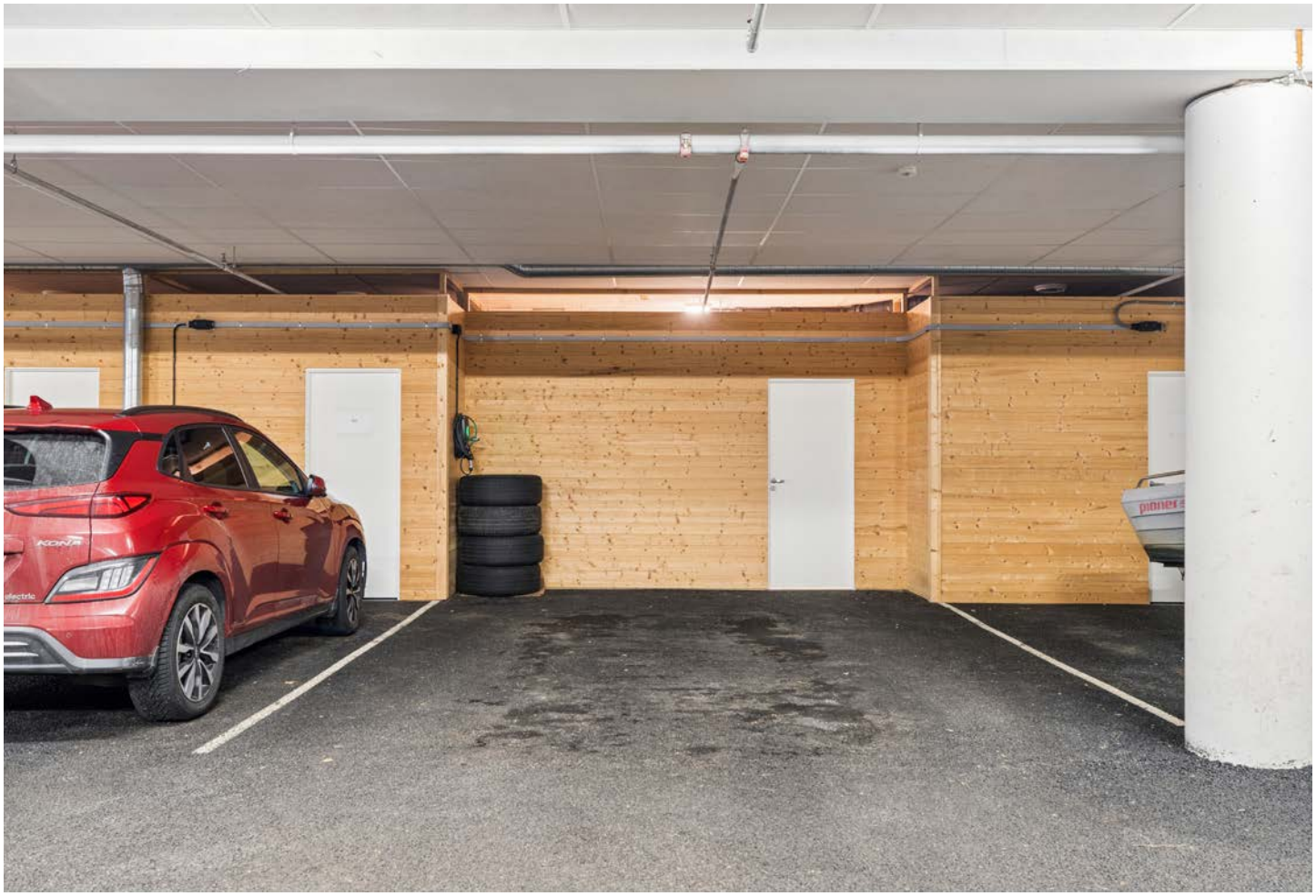


Soverom 2










KIWI
KIWI
7-22 Søn. 10-21







Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Egenerklæring

Langenesveien 292, 4643 SØGNE

08 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Langenesveien 292	Langenesveien 292	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodde i leilighet siden kjøp i august 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Haugene, Vidar

Selger

Hansen, Lene Grande

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Service på bereder vaskerom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MOI rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Utbedret lekkasje i noen rør. Jeg vet ikke spesifikt hva som var feil, men den informasjonen har vaktmester i bygget.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje i rør i parkeringskjeller, er fikset som nevnt i tidligere punkt. Vaktmester sitter med informasjon om dette.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedret feil, ifølge vaktmester på bygget.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MOI rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Service på anlegg, vaktmester har informasjon om dette.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BRG

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95679947

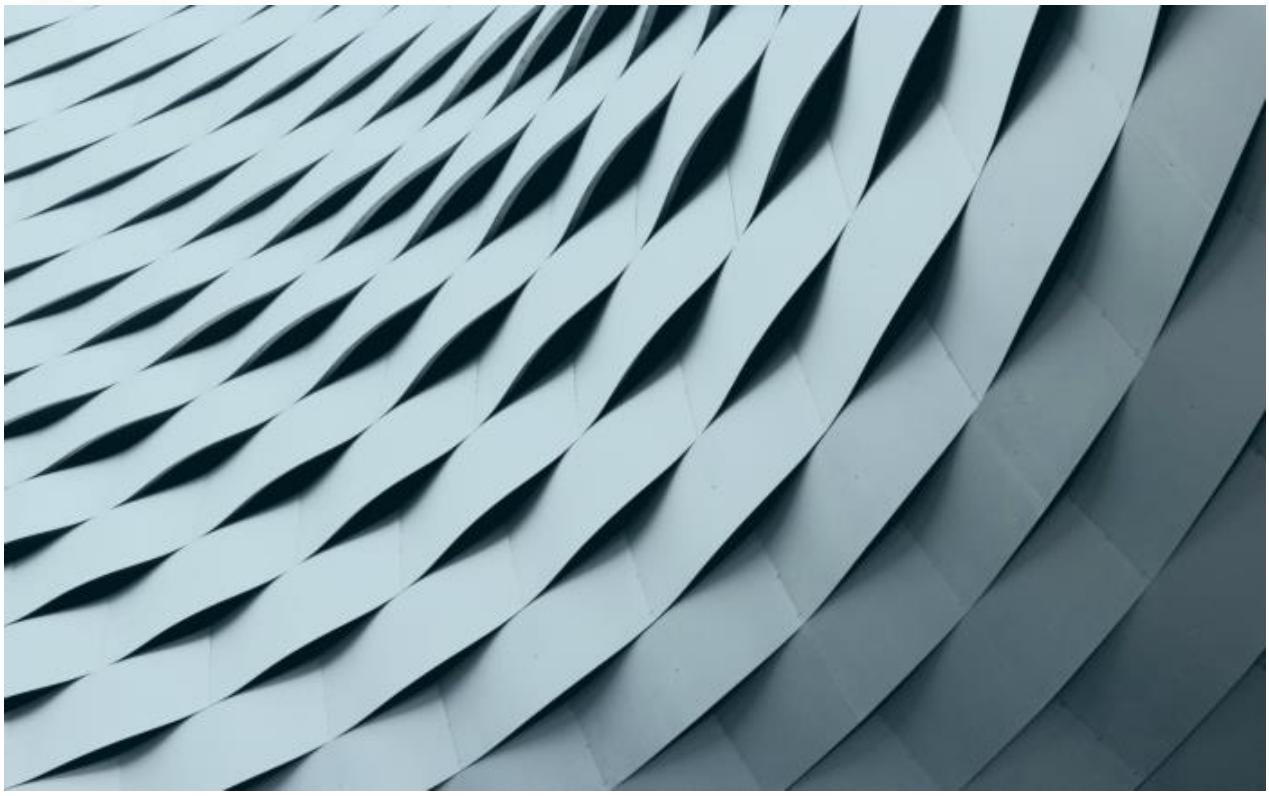
Tilstandsrapport

Langenesveien 292, 4643 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 415, bnr. 12, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 19.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-2089 **Referansenummer:** OZ6773

Foretak: Boligtakst AS

Medlem av

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende terrassen. Tilhørende bod er kun oppmålt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Skyvedør med utgang til terrasse fra stue/kjøkken.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Terrasse med fliser lagt på klossesystem. Rekkverk av stål og glass. Utforming på rekkverk i henhold til krav.
Vanlig vedlikehold må påregnes. Rens av sluk ol. Underliggende tekking er ikke vurdert eller kontrollert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall som leder bruksvann til sluk. Utenfor dusjsone er det svakt fall og stedvis flat utførelse.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.

Vaskerom
Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater på vegg og tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.
Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta lekkasjesikring av rommet og at vann ledes til sluk.
Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fremstår som funksjonell og med god stand. Oppgradert i 2021, men nye høyskap, benkeplate, vask, ventilator og hvitevarer (i høyskap).
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom. Ingen tegn til svikt.
Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.
Bereder er plassert på vaskerom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt.
Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.
TG er satt ut fra synlige forhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

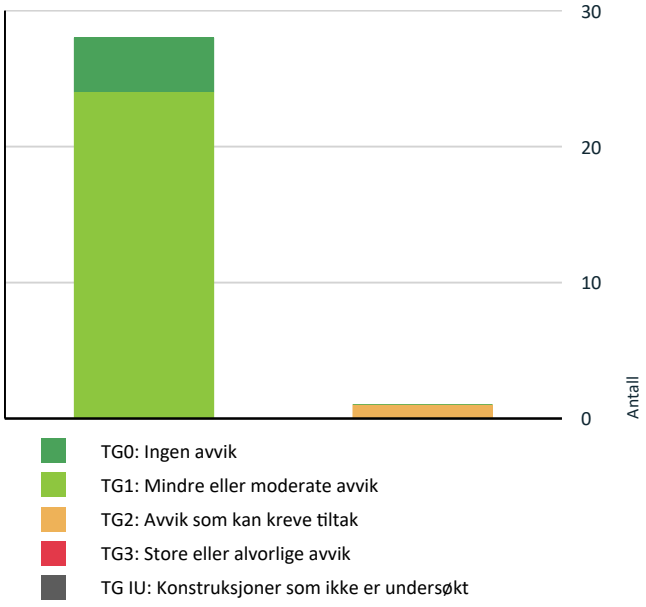
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2017	Ifølge byggesak. Ferdigattest gitt i 2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Dører

Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Skyvedør med utgang til terrasse fra stue/kjøkken.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



B30 branndør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med fliser lagt på klossesystem. Rekkverk av stål og glass.
Utforming på rekkverk i henhold til krav.
Vanlig vedlikehold må påregnes. Rens av sluk ol. Underliggende tekking er ikke vurdert eller kontrollert.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Stikkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert.
Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall som leder bruksvann til sluk. Utenfor dusjsone er det svakt fall og stedvis flat utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fallforhold utenfor dusjsone avviker dagens krav siden det ikke er oppbrett/tetting ved terskel på min 15 mm. eller 1:100 fall på hele gulvflaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens avvik/utforming, men forhold opplyses. Påpekte forhold gir svakere lekkasjesikring av rommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.

ETASJE > BAD

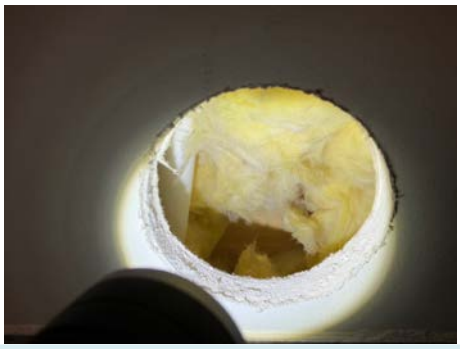
TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegg og tak. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Fallforhold vil ivareta lekkasjesikring av rommet og at vann ledes til sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin i rommet.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er foretatt på tilgjengelig sted ut fra tilgang ved befaringen. Det må bemerkes at dette ikke nødvendigvis er et sted som erfaringsmessig vil være mest utsatt med tanke på risiko for fuktproblematikk, men vurdert som aktuelt sted for stikkontroll for at hullboring blir gjennomført.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med god stand. Oppgradert i 2021, men nye høyskap, benkeplate, vask, ventilator og hvitevarer (i høyskap).
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på vaskerom.
Ingen tegn til svikt.
Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom og er fra byggetid. Ingen tegn til svikt.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.
TG er satt ut fra synlige forhold.

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.
   El-anlegg fra byggetid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

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

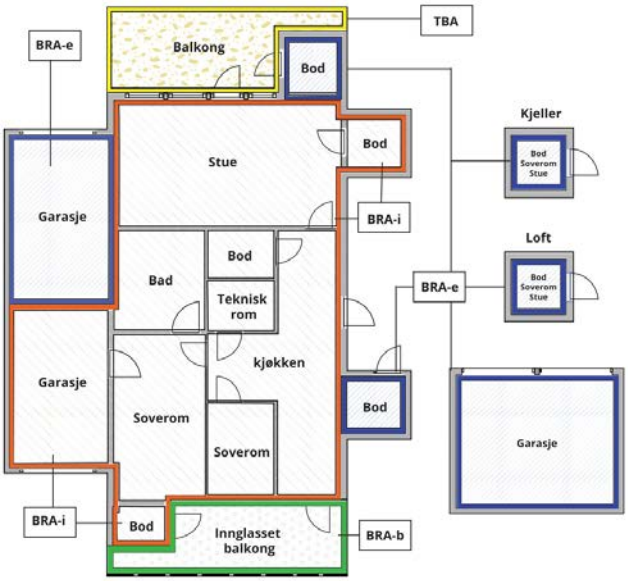
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	77			77	63
Kjeller		6		6	
SUM	**77**	**6**			**63**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt ut vann (varmt/kaldt) til terrassen

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	77	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Vidar Haugene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	415	12		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langenesveien 292

Hjemmelshaver
Hansen Lene Grande, Haugene Vidar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

ambita

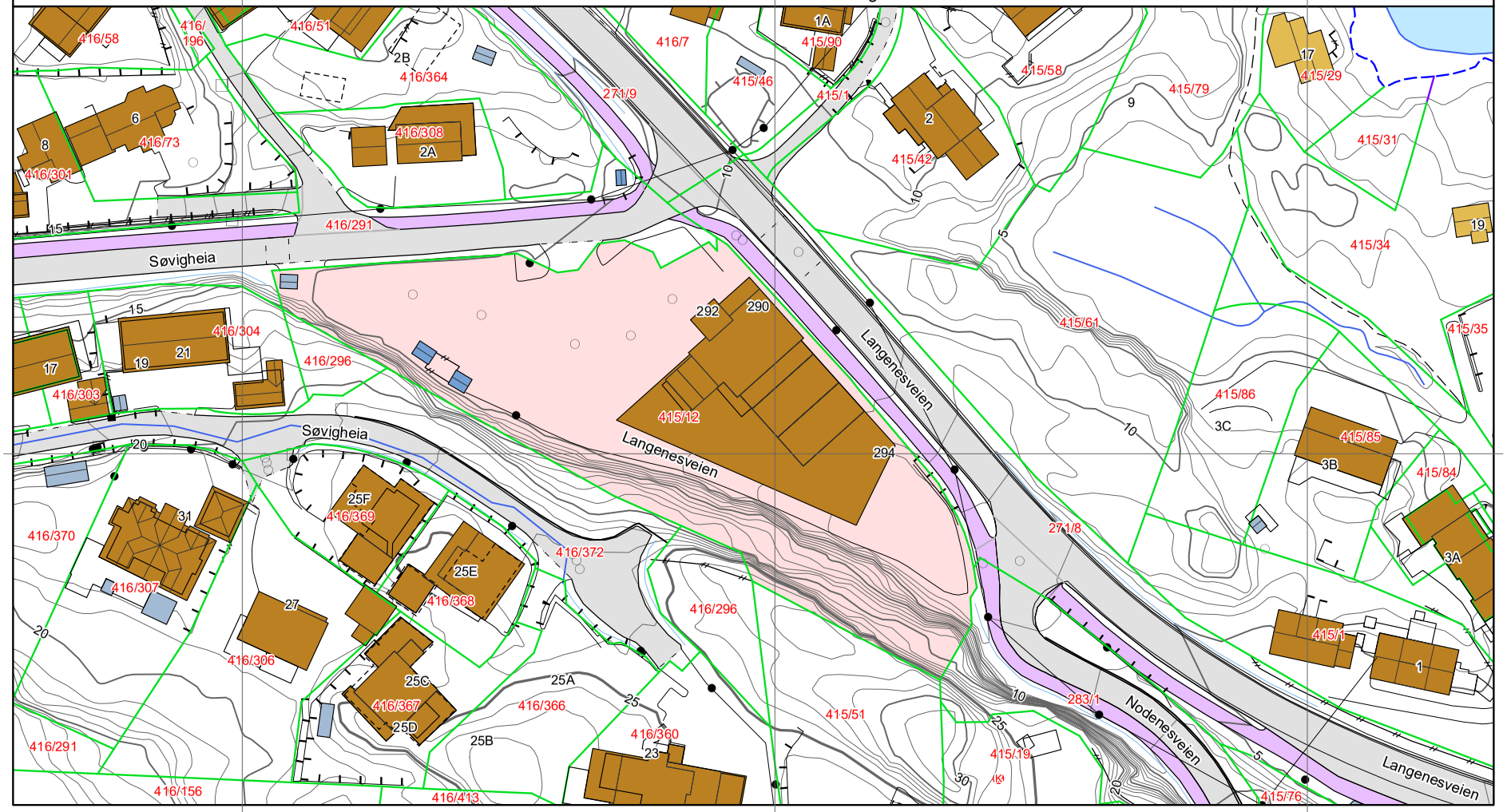
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/415/12/0/9

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.12.2025



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

SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

JoB Arkitekter AS
Att. Jan Løvskar Jakobsen
Madlastokken 18
4042 HAFRSFJORD

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2015/1812 -23130/2018	Bjørg Holme	15/12	15.05.2018

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr:	Behandlet i:
221/18	Plansjefen

Byggested:	Langenesveien 290, 4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	15/12
Tiltakshaver:	Søvig Eiendom AS	Adresse:	Postboks 183, 4792 LILLESAND
Søker:	JoB Arkitekter AS	Adresse:	Madlastokken 18, 4042 HAFRSFJORD
Tiltakets art:	Nærings- og boligbygg		

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

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

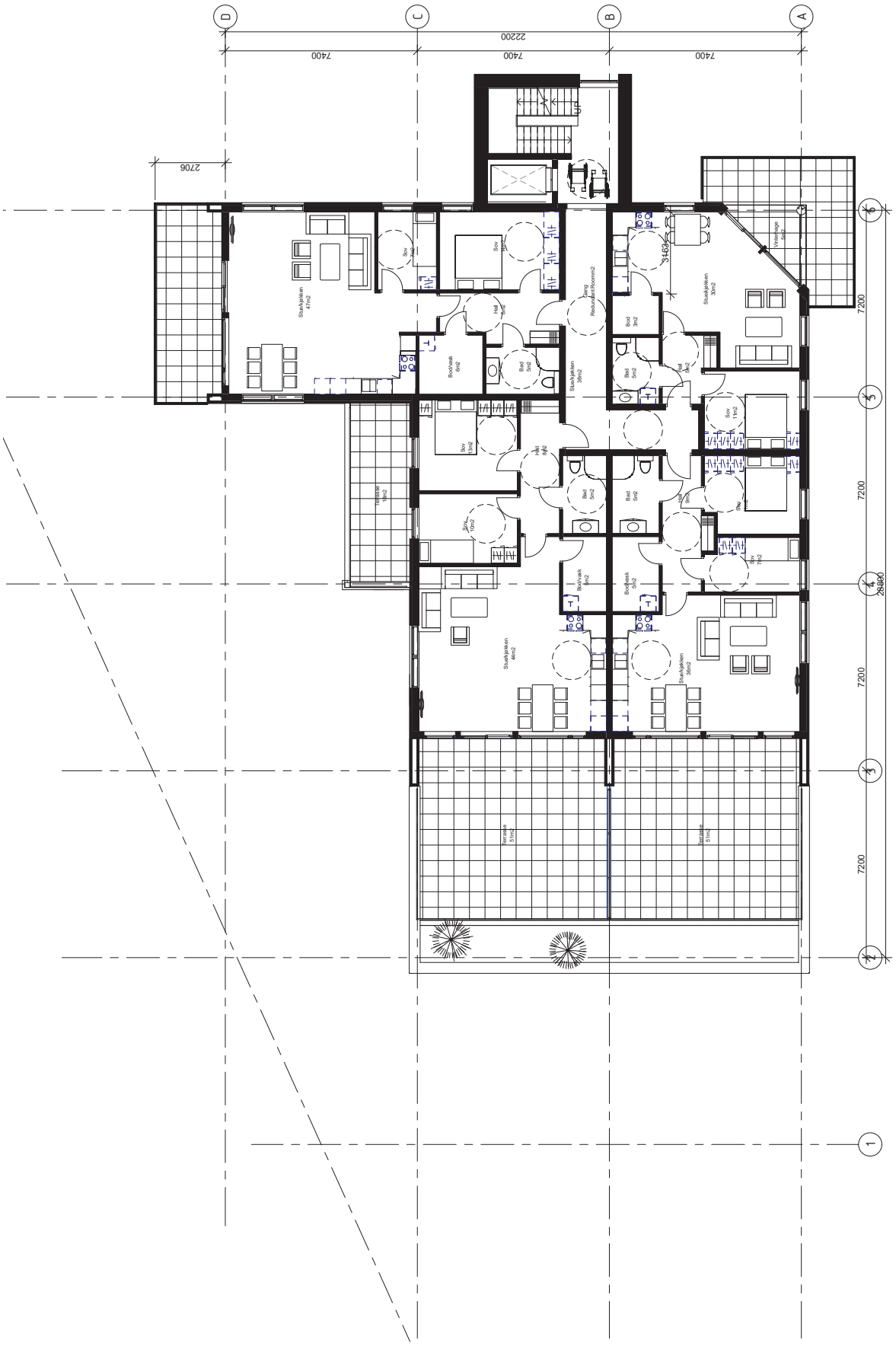
Med hilsen

Bjørg Holme
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Kopi:

Søvig Eiendom AS	Postboks 183	4792	LILLESAND
Ingeniørvesenet BRG AS	Postboks 529	4665	KRISTIANSAND S
GIS-avdelingen, her			


D
C
B
A
22200
7400
7400
7400
2706
1463
7200
7200
7200
28800
6
5
4
3
2
1

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til Søgne kommune, 964 967 091 Arealenheten Postboks 1051, 4682 Søgne		☒ ***Begjæring om oppdeling i eierseksjoner*** ☐ ***Begjæring om reseksjonering***

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1018	Søgne	15	12		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
912 060 314	Søvig Eiendom AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	1778	B	11	B	1165		21				31			
2	N	10716		12	B	1559		22				32			
3	B	1044		13	B	2128		23				33			
4	B	1854		14	B	2458		24				34			
5	B	1476		15				25				35			
6	B	721		16				26				36			
7	B	1208		17				27				37			
8	B	843		18				28				38			
9	B	1385		19				29				39			
10	B	1718		20				30				40			
SUM BRØK		22743		SUM BRØK		7310		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 30053 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

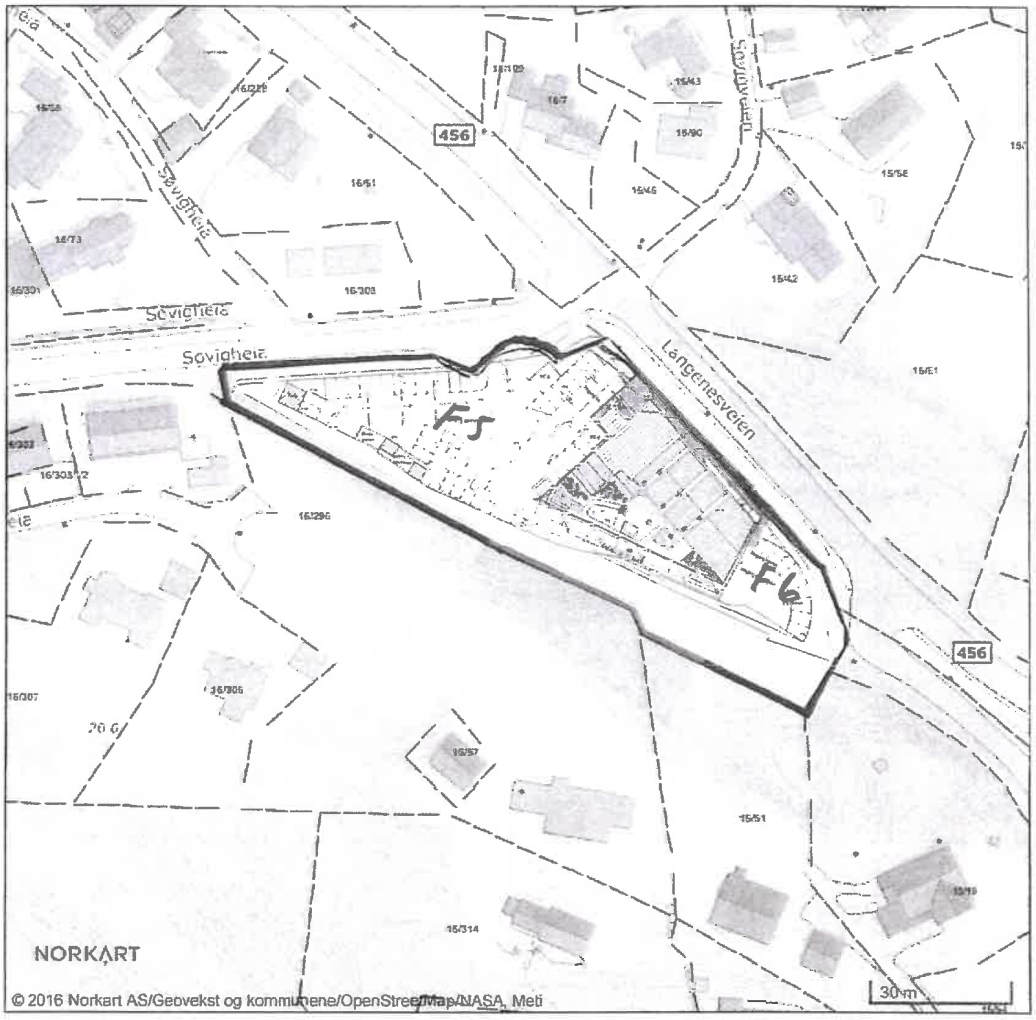
Thor Usterud

Peder Syrdalen

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

1/7

Søgne kommune



15/12
SØGNE

2/7

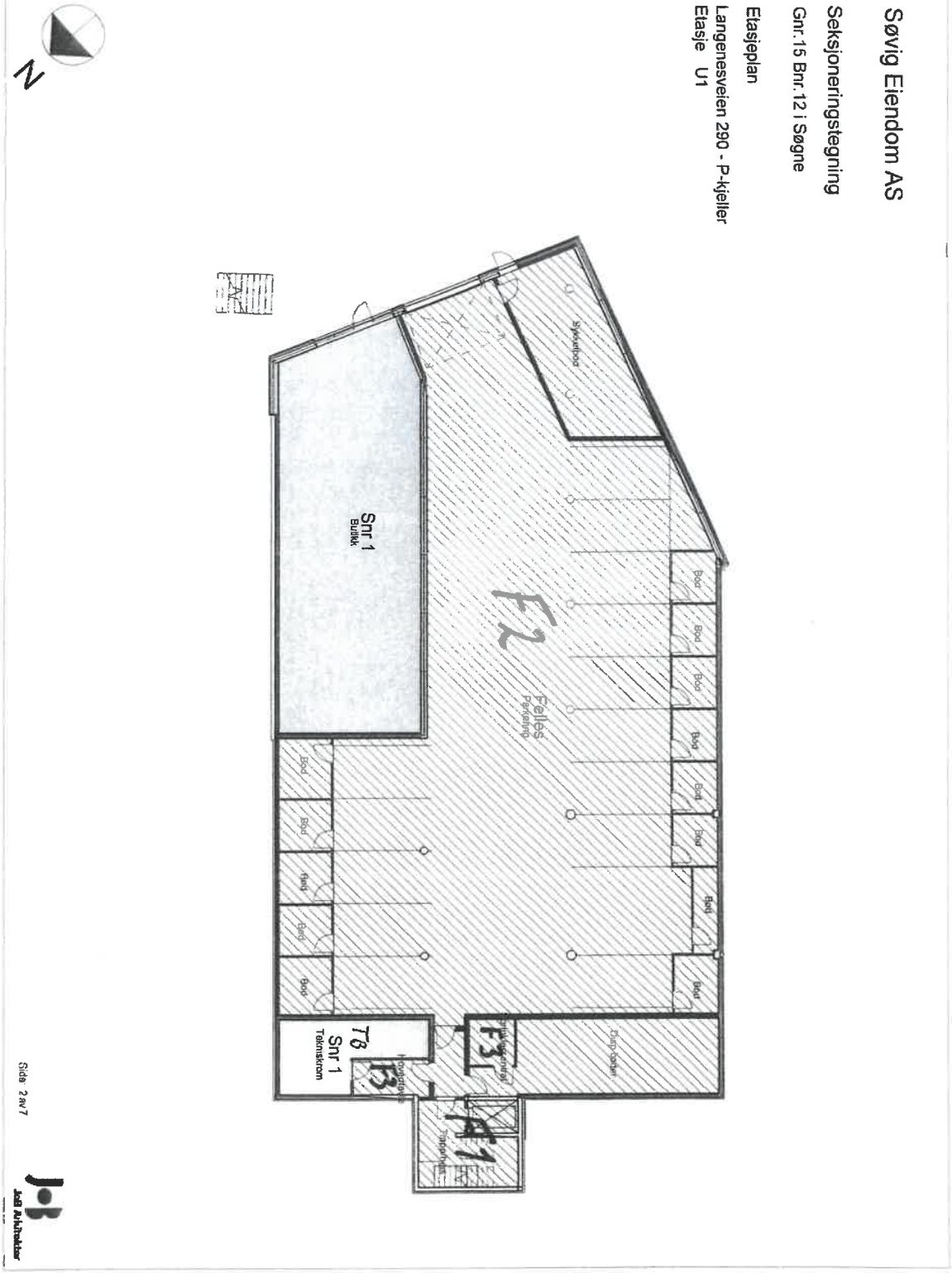
Søvig Eiendom AS

Seksjoneringstegning

Gnr.15 Bnr.12 i Søgne

Etasjeplan

Langenesveien 290 - P-kjeller
Etasje U1



3/7

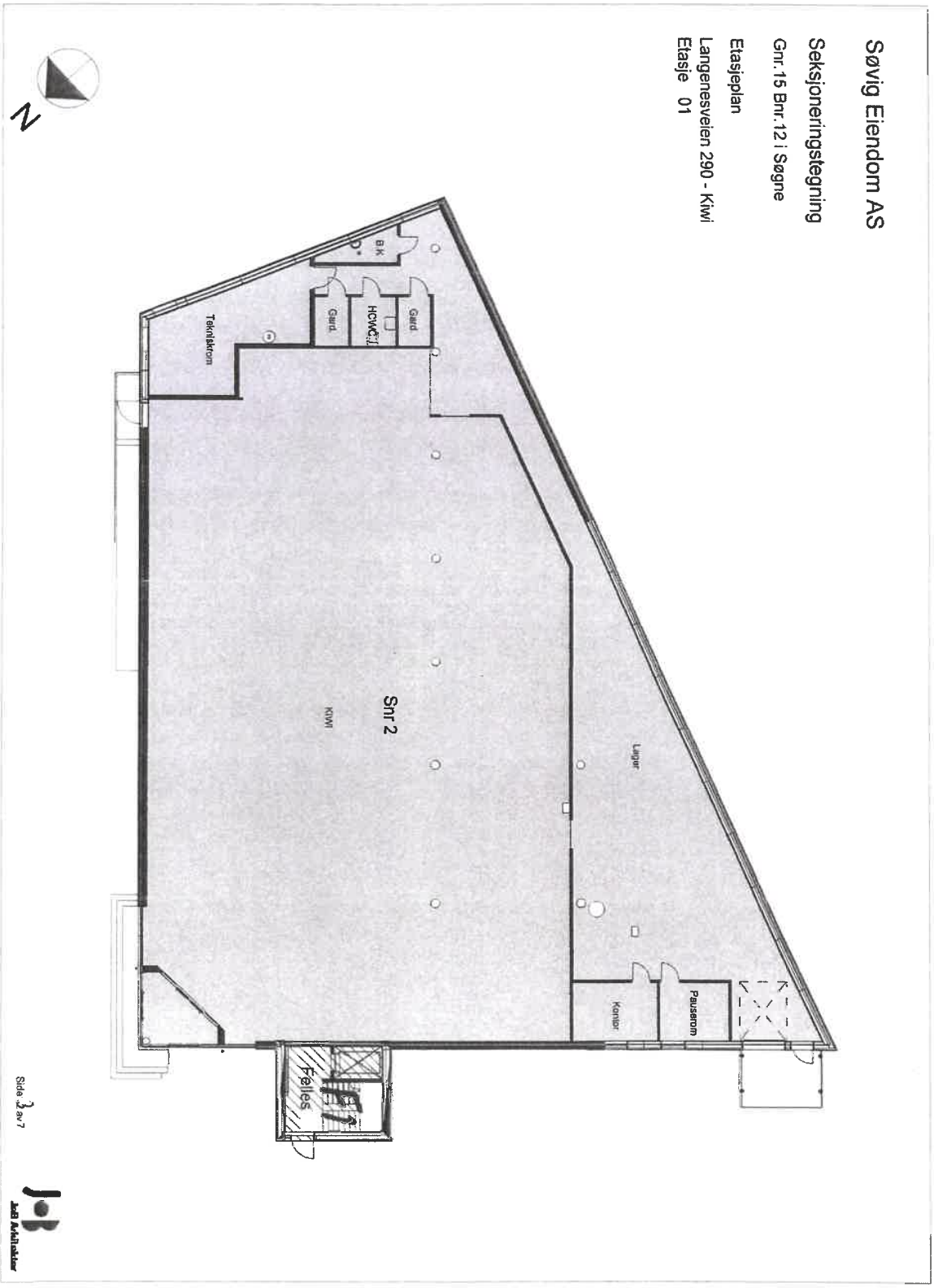
Søvig Eiendom AS

Seksjoneringstegning

Gnr. 15 Bnr. 12 i Søgne

Etasjeplan

Langenesveien 290 - Kiwi
Etasje 01



Side 3 av 7

4/7

Søvig Eiendom AS

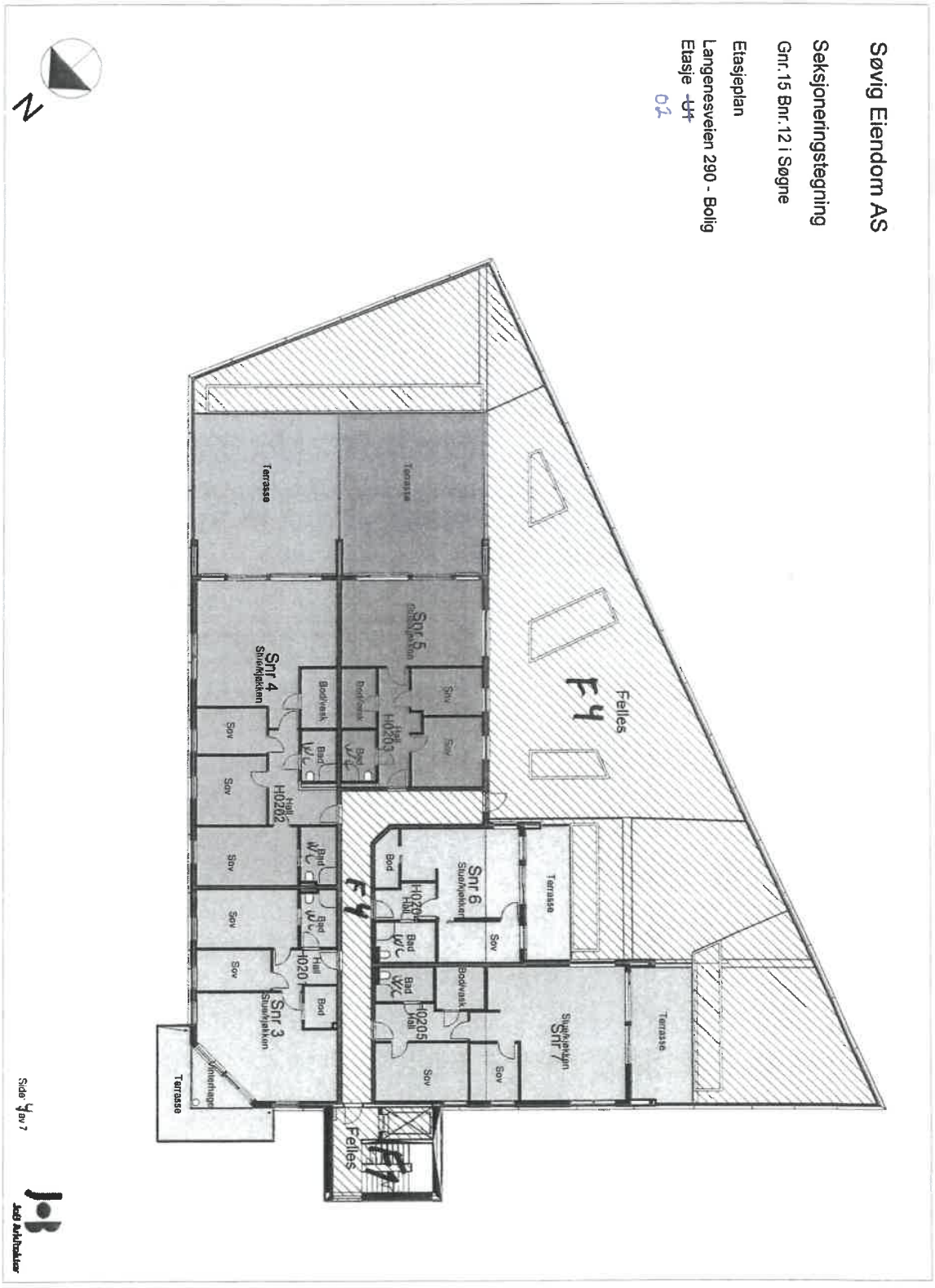
Seksjoneringstegning

Gnr.15 Bnr.12 i Søgne

Etasjeplan

Langenesveien 290 - Bolig

Etasje ~~U1~~ 02



Side 4 av 7

5/7

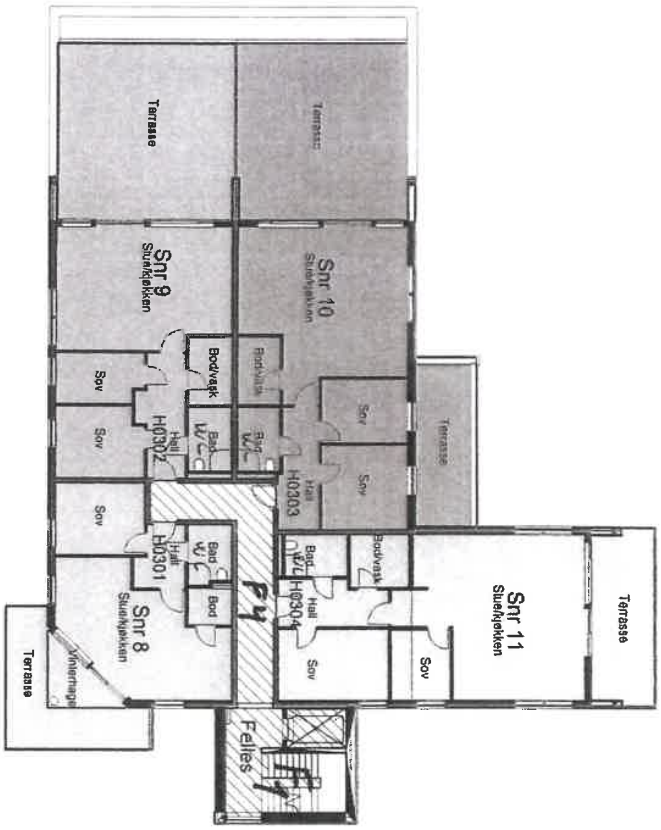
Søvig Eiendom AS

Seksjoneringstegning

Gnr.15 Bnr.12 i Søgne

Etasjeplan

Langenesveien 290 - Bolig
Etasje 03



Side 3 av 7

Job Arkitekter

6/7

Søvig Eiendom AS

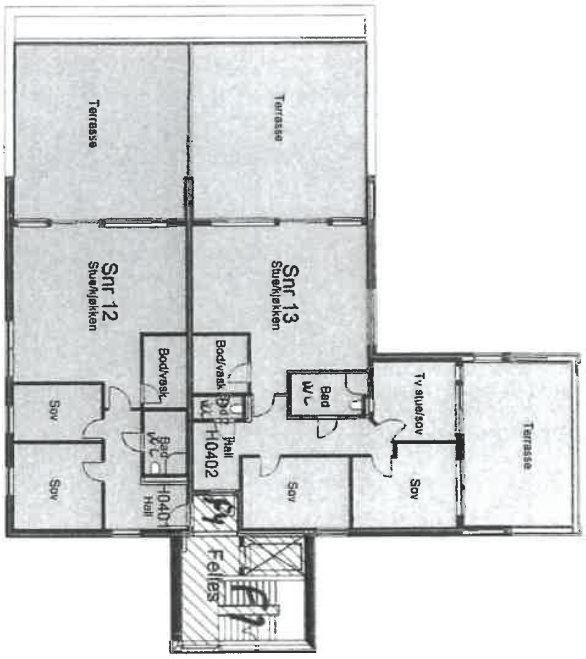
Seksjoneringstegning

Gnr.15 Bnr.12 i Søgne

Etasjeplan

Langenesveien 290 - Bolig
Etasje 04

N



Side 6 av 7

7/7

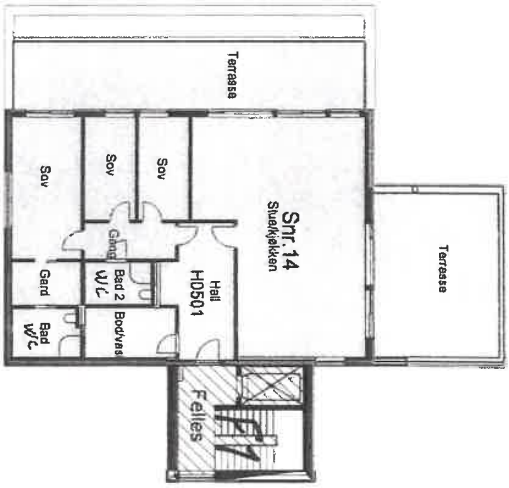
Søvig Eiendom AS

Seksjoneringstegning

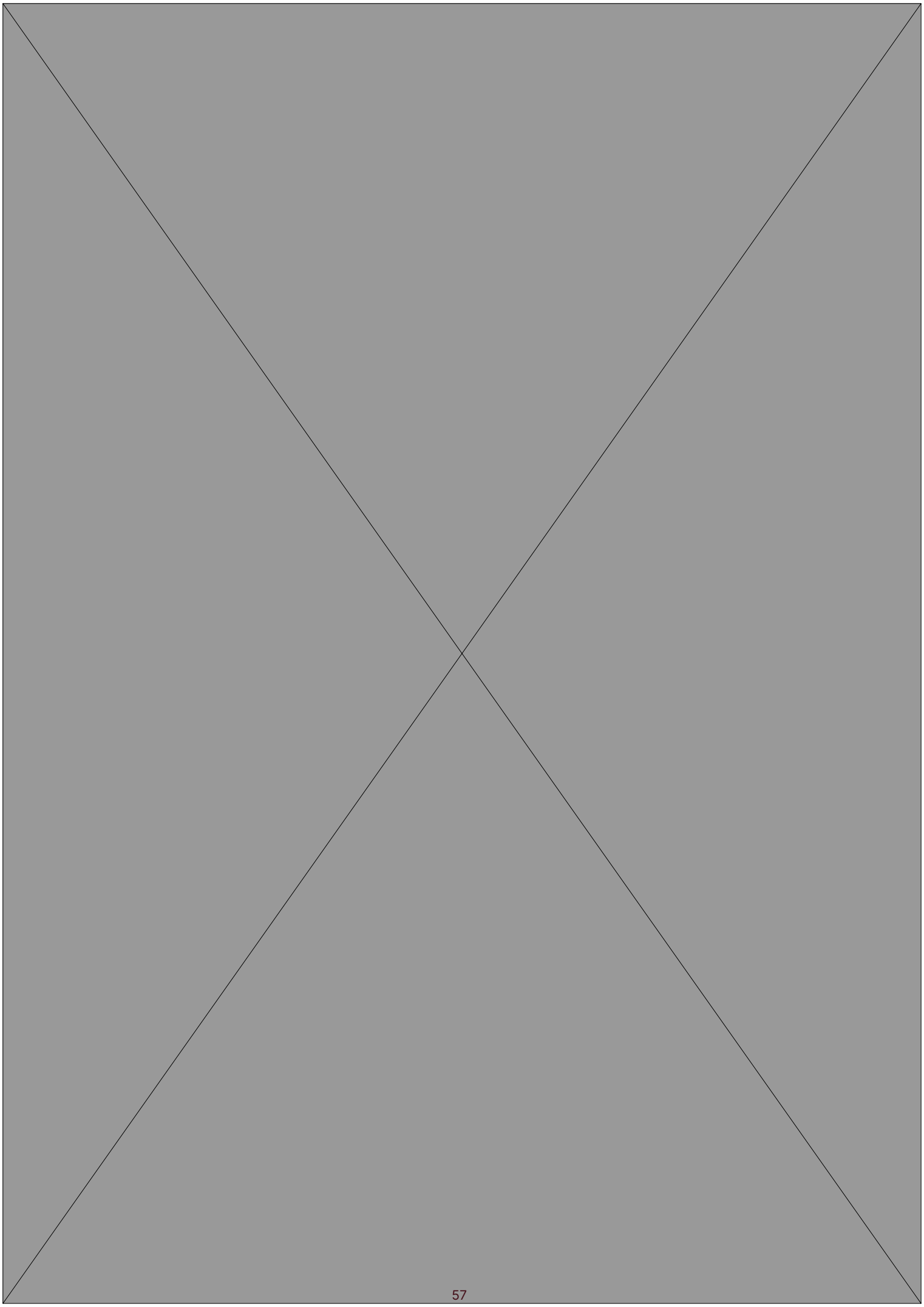
Gnr. 15 Bnr. 12 i Søgne

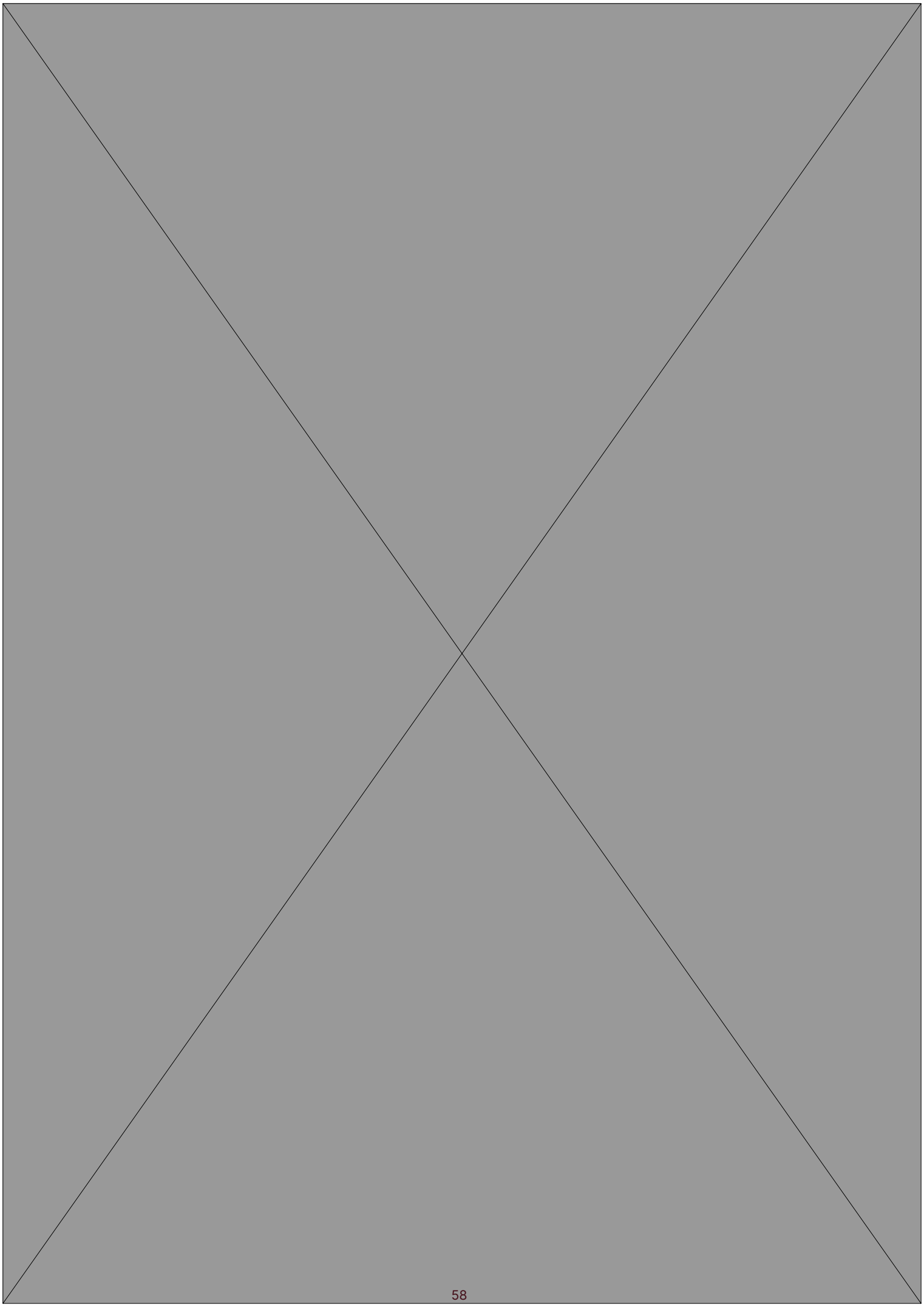
Etasjeplan

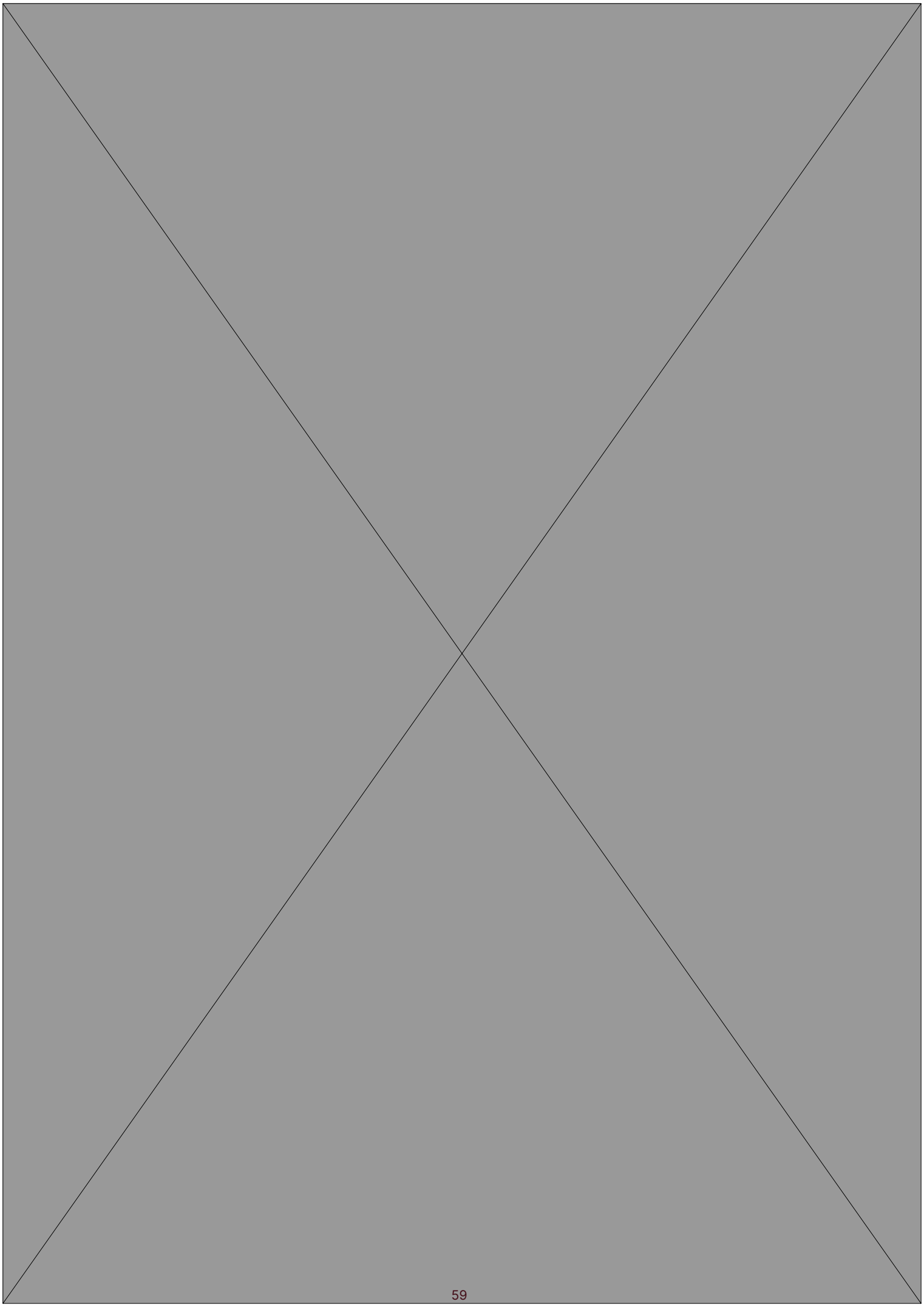
Langenesveien 290 - Bolig
Etasje 05

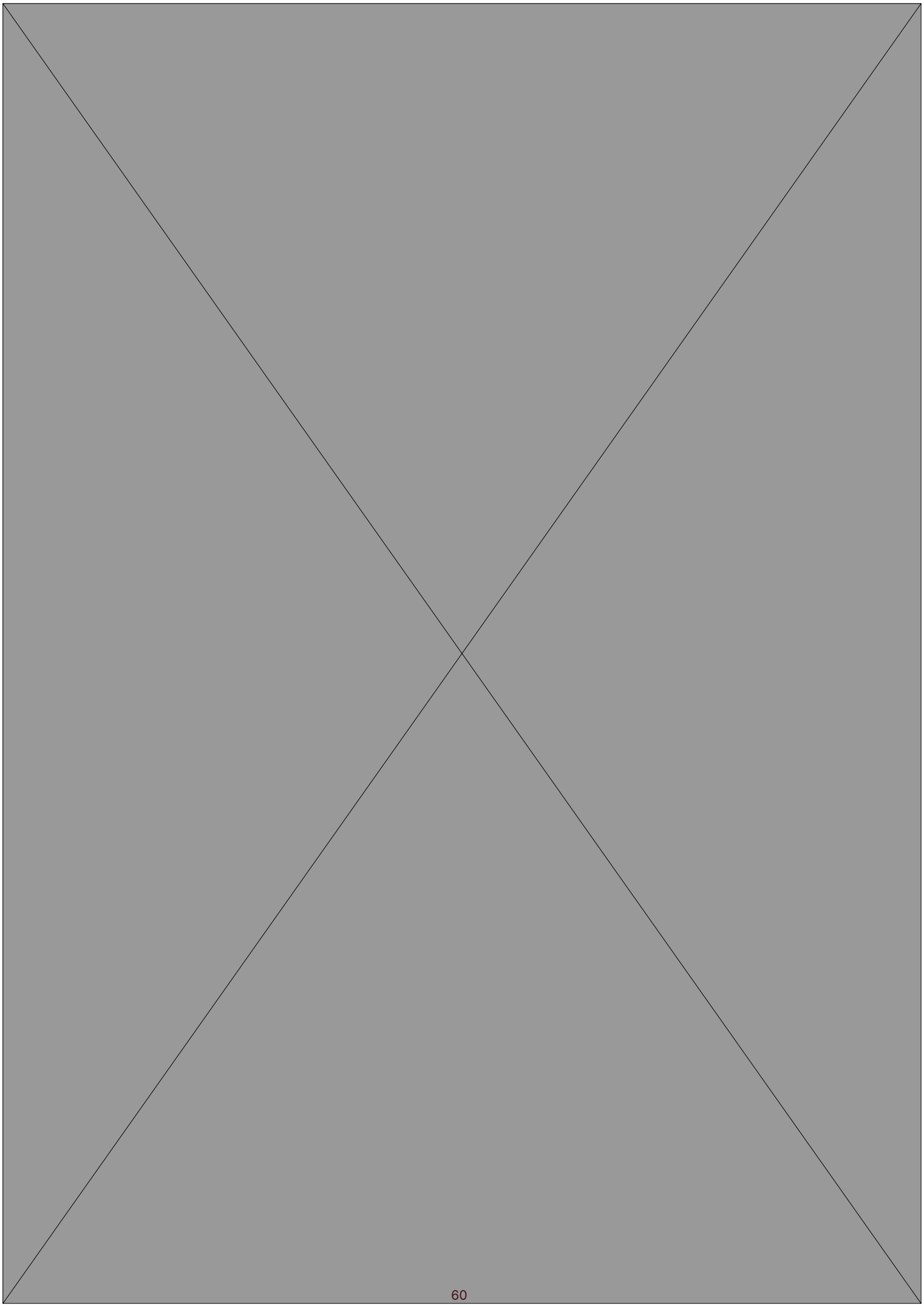


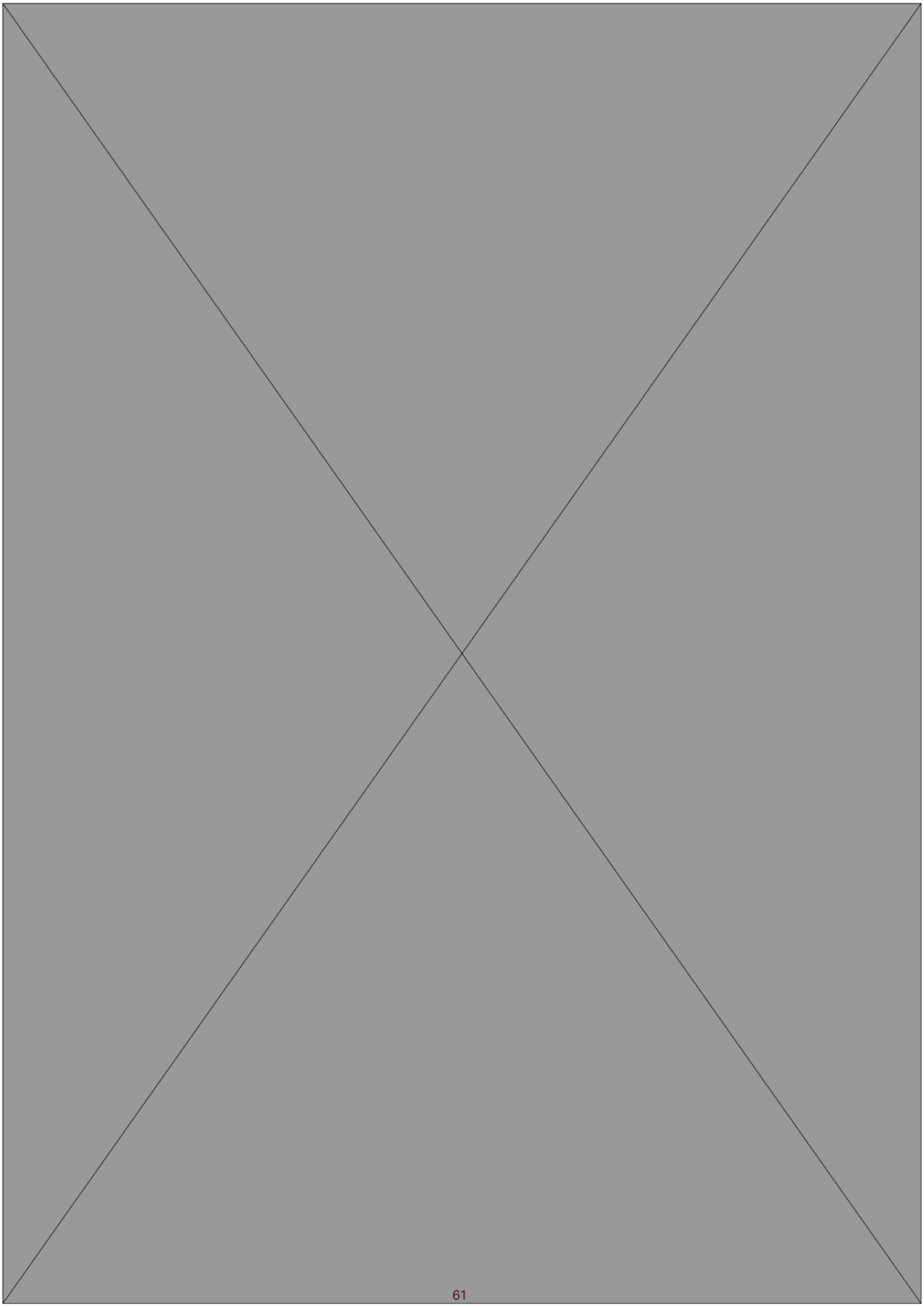
Side 3 av 7

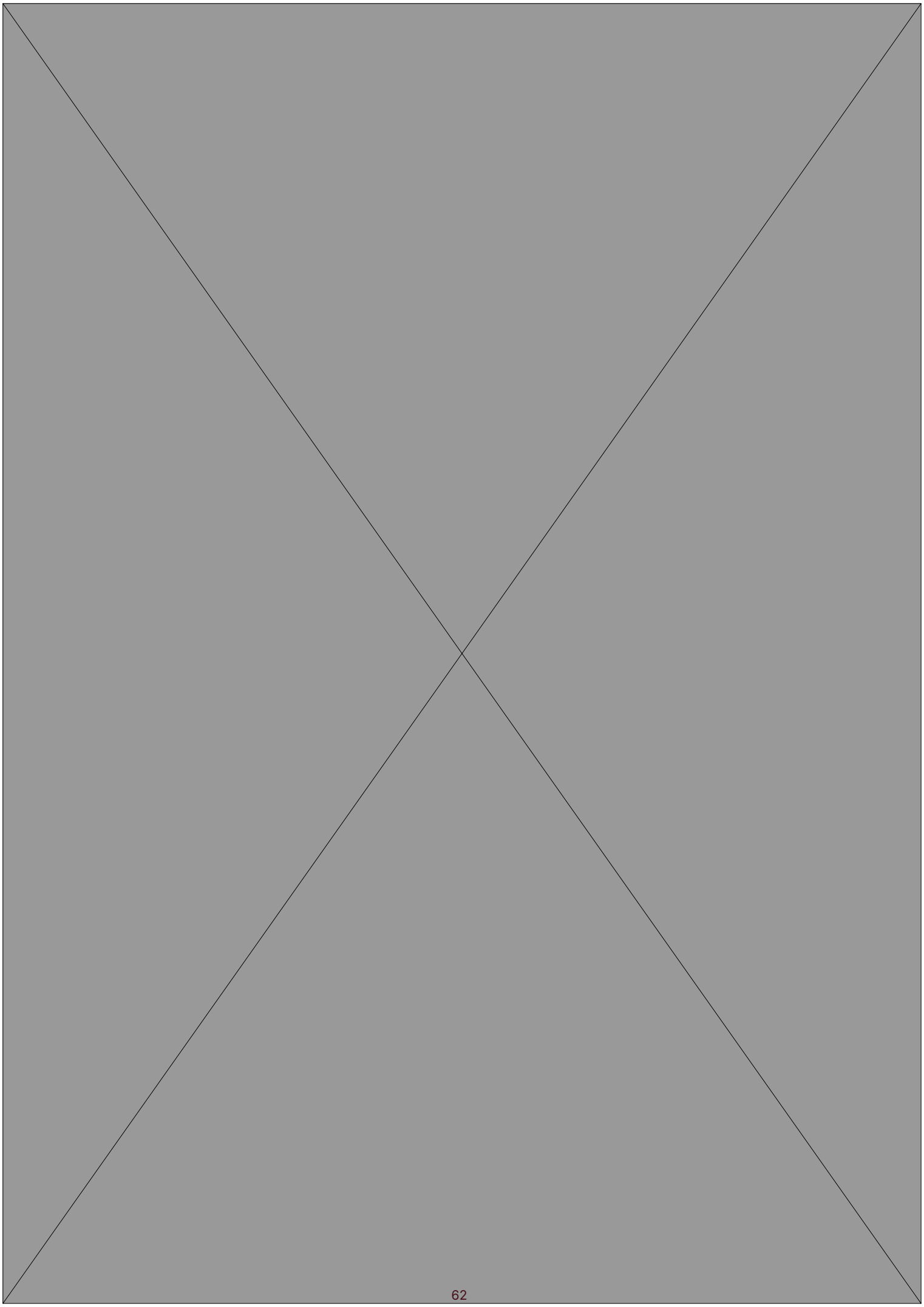


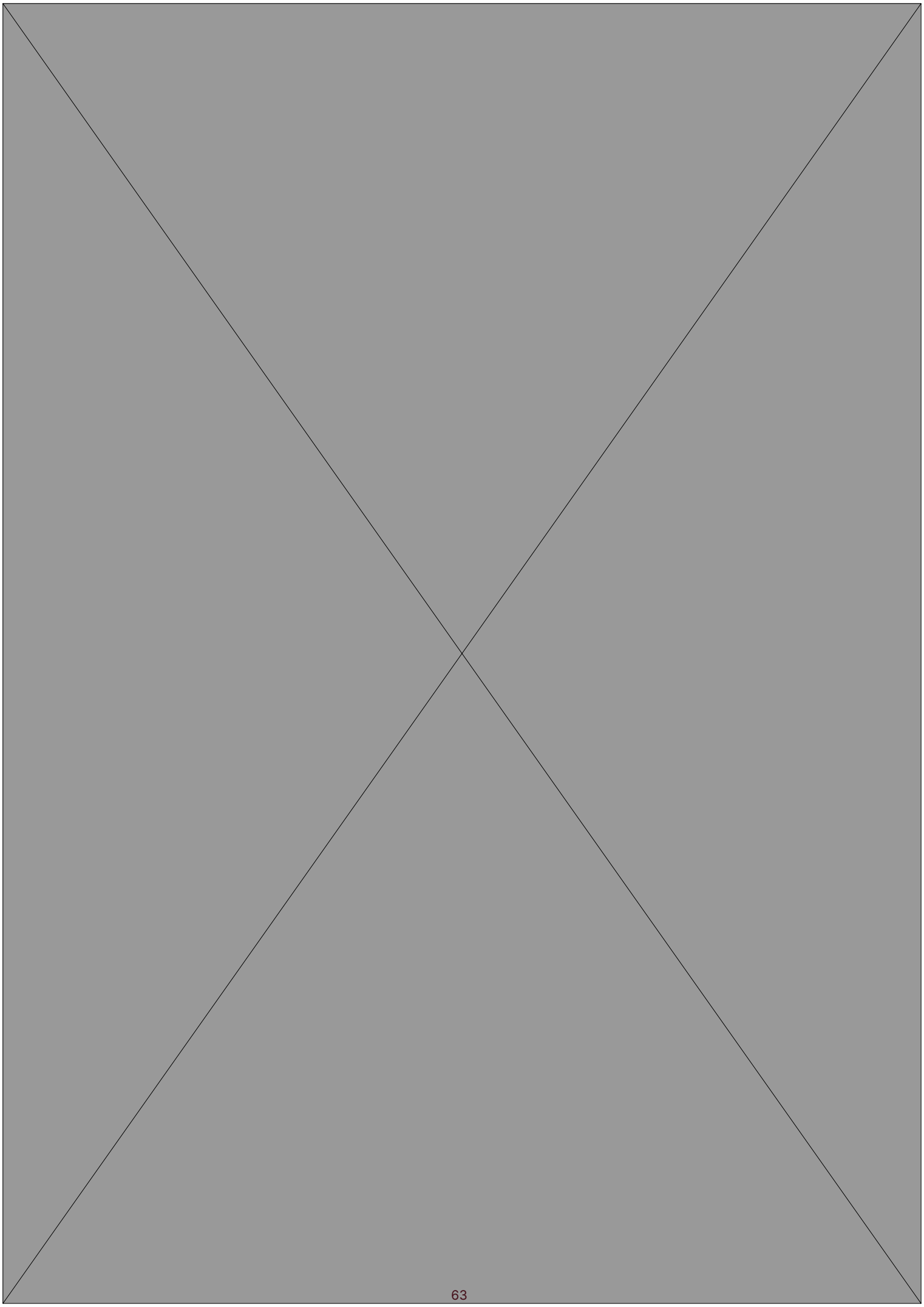


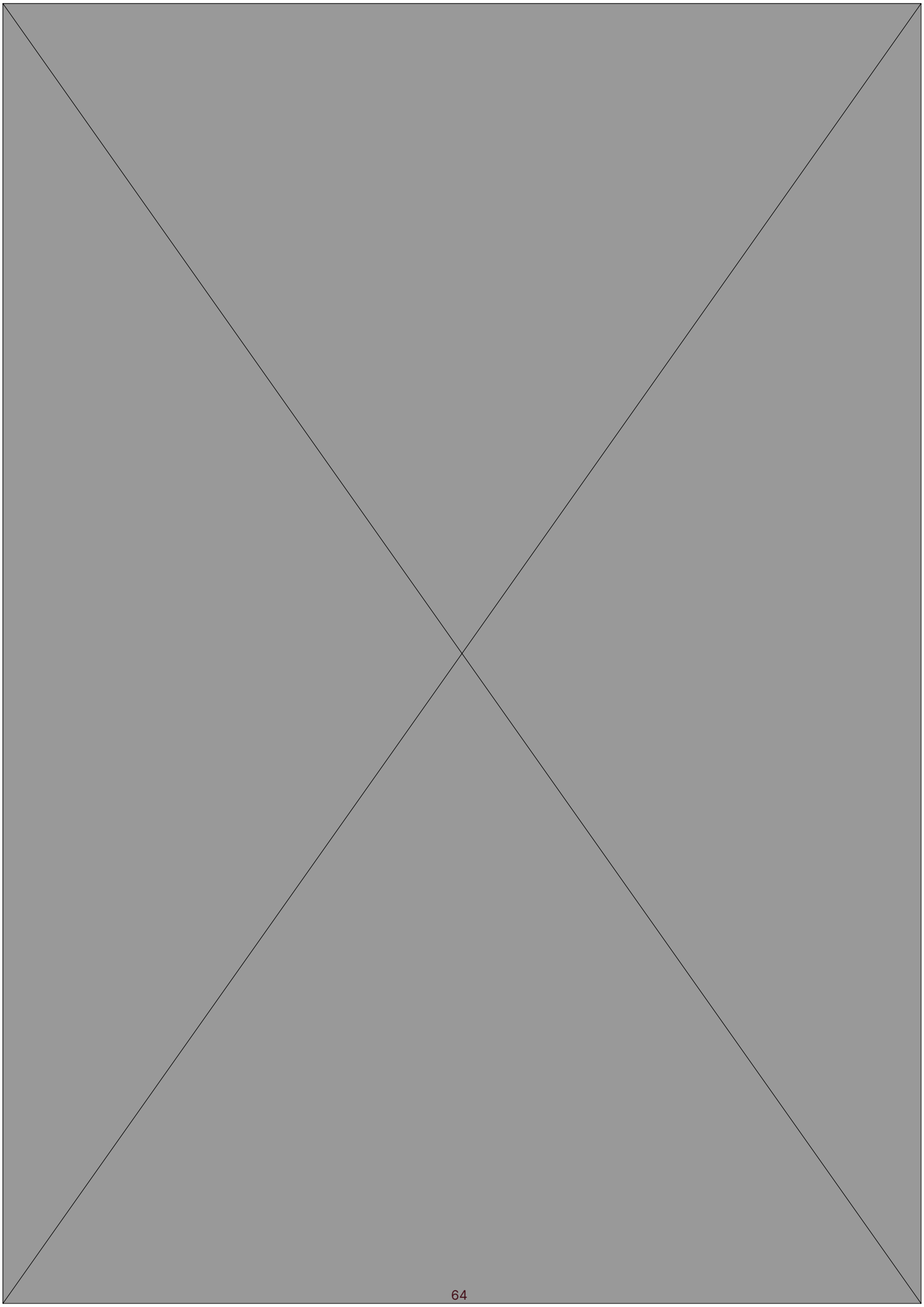


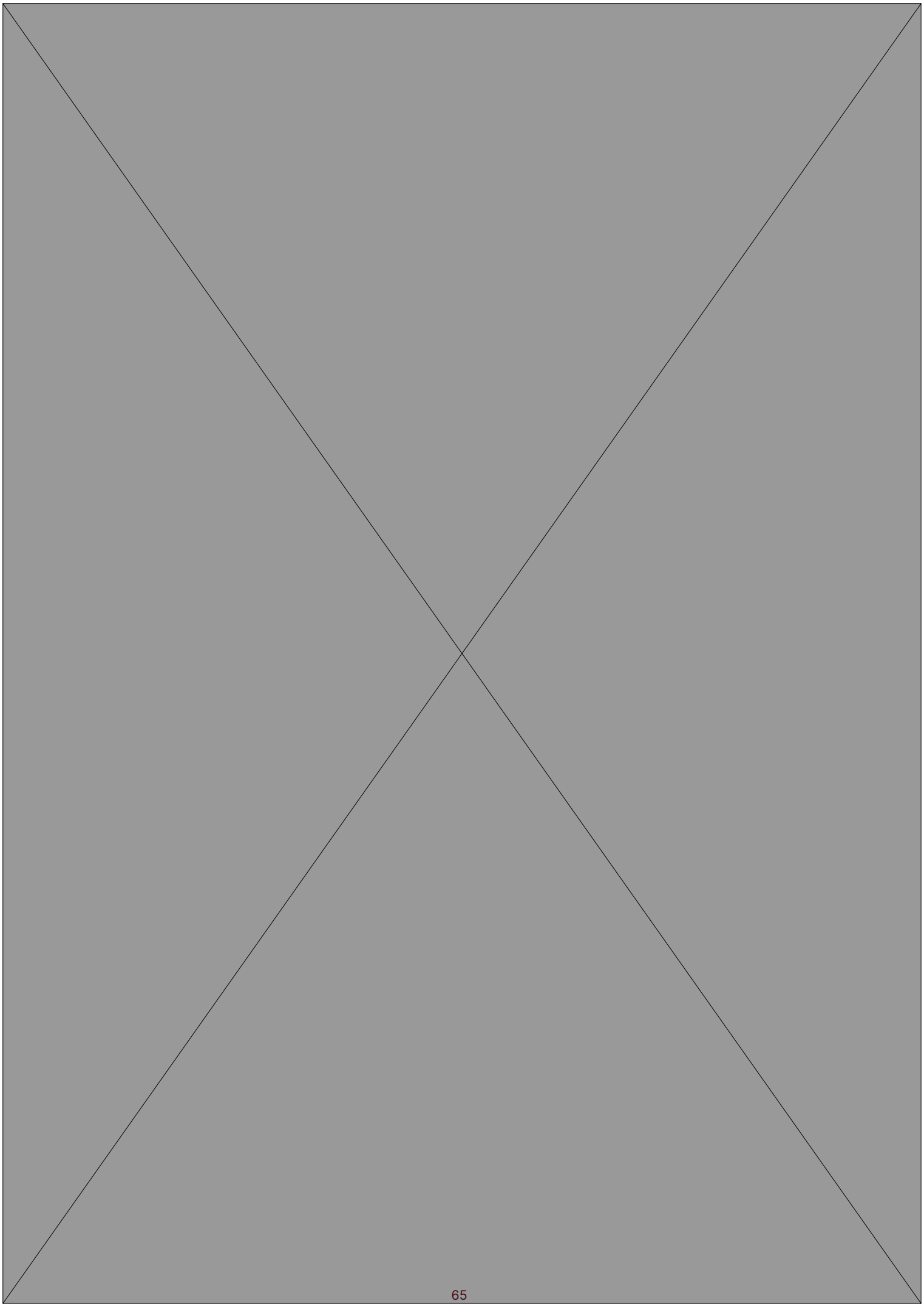


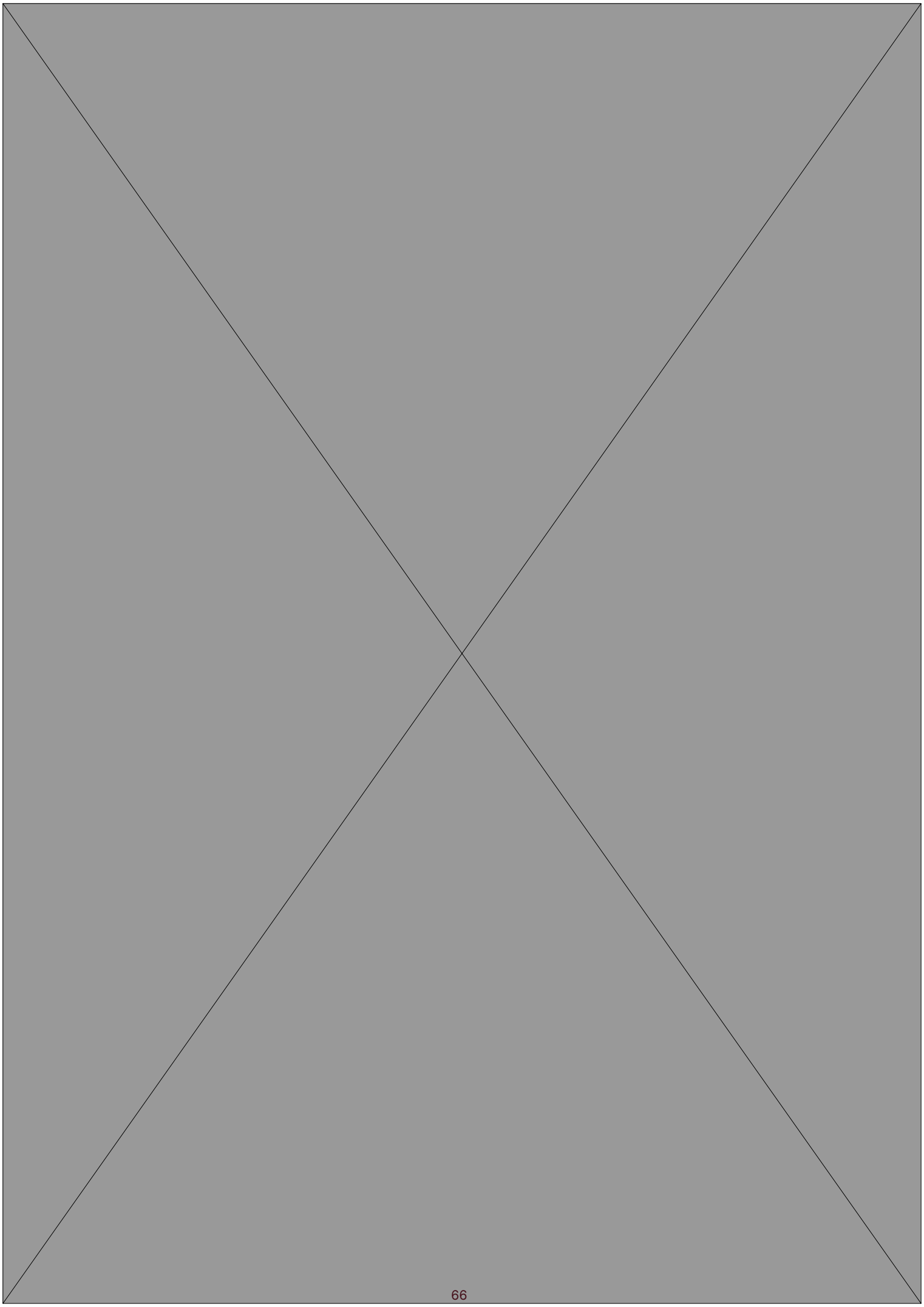


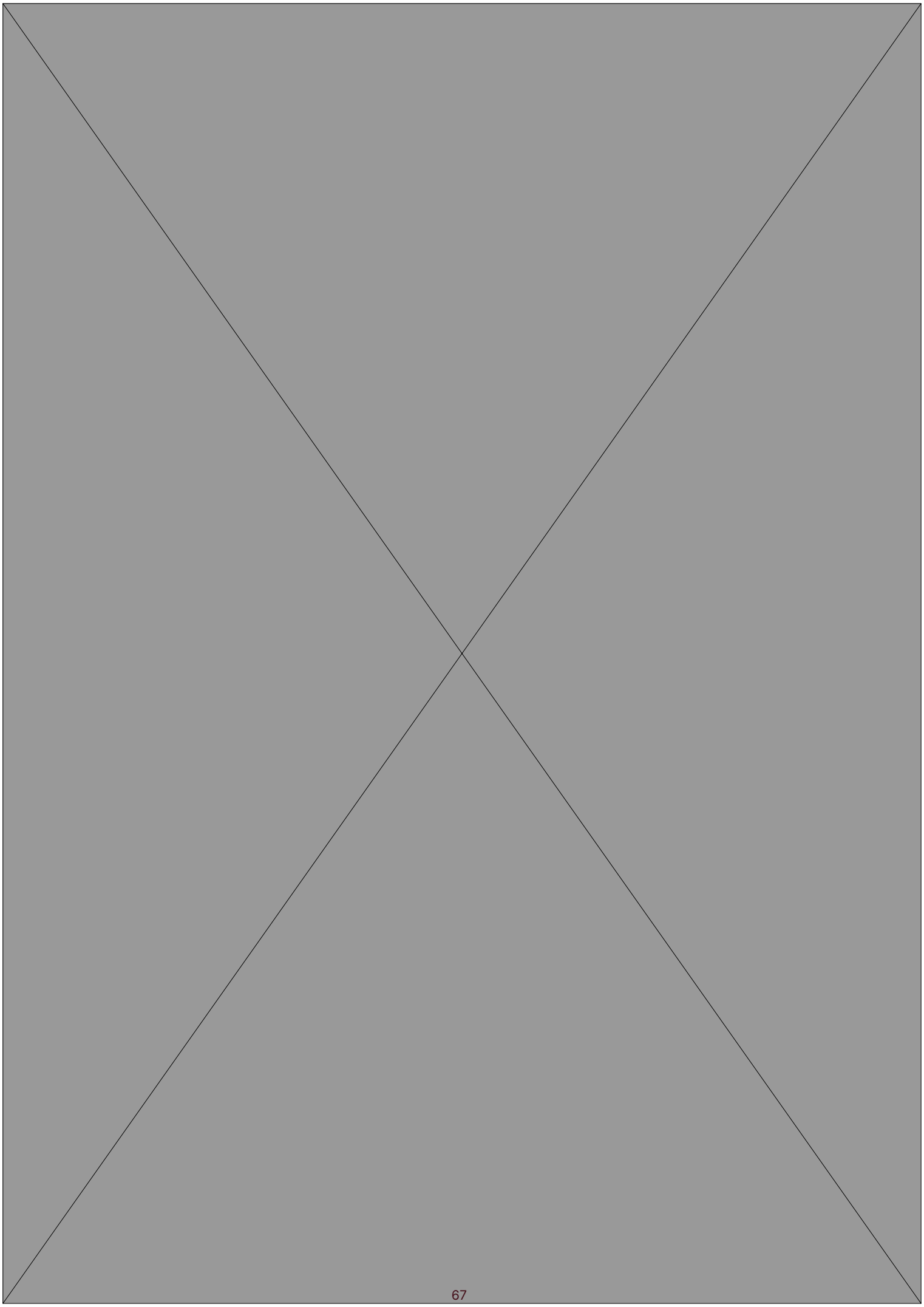


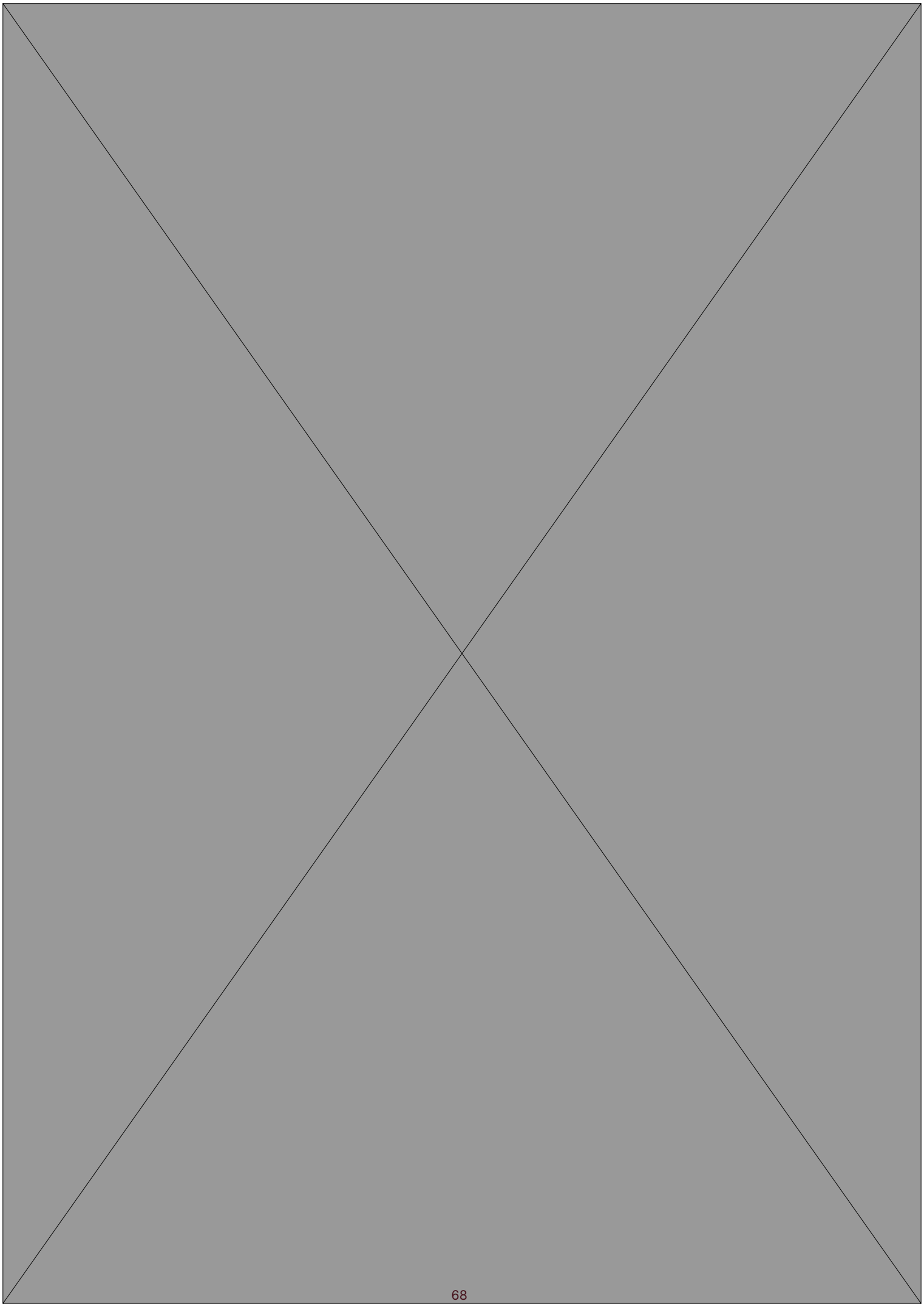


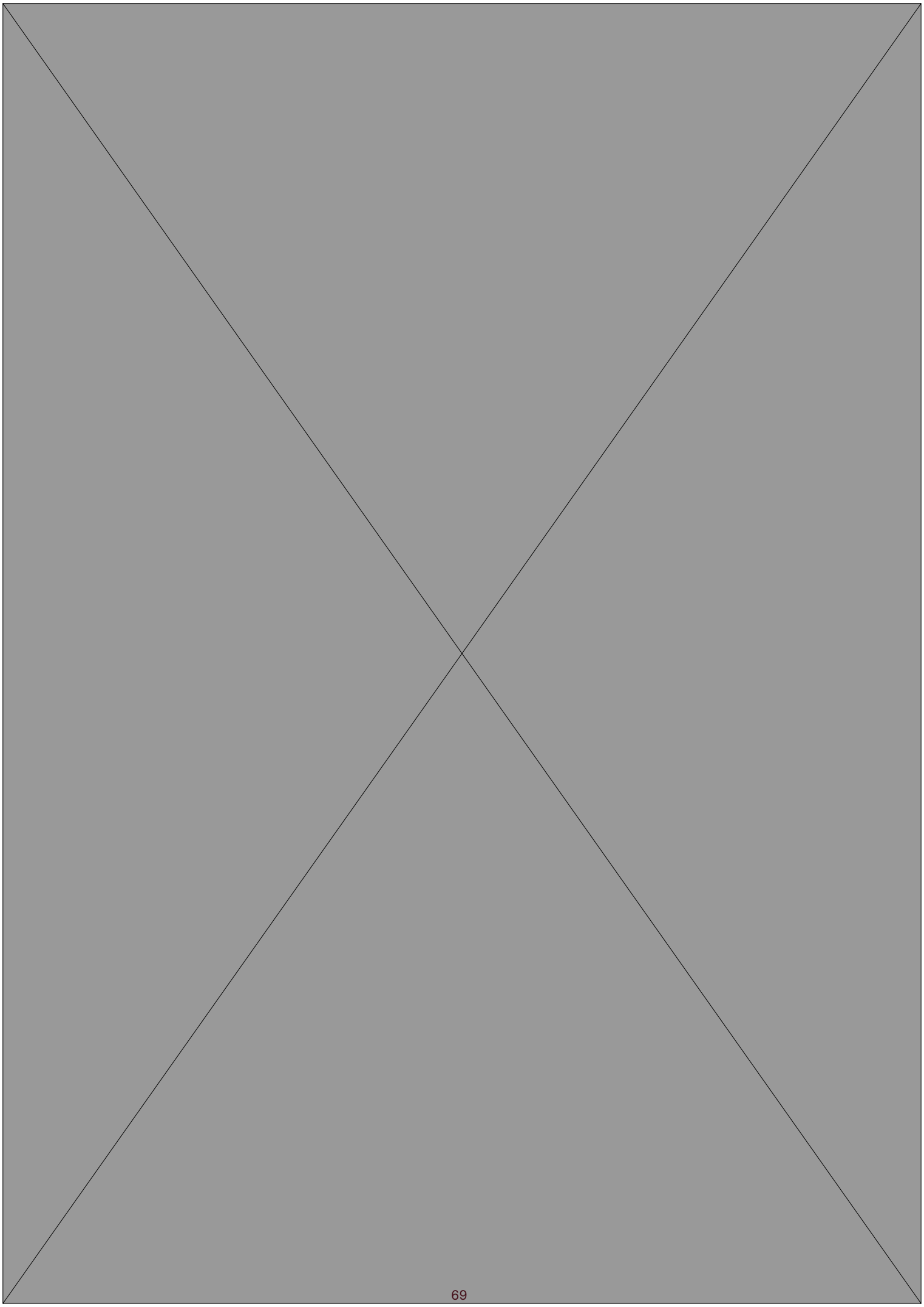


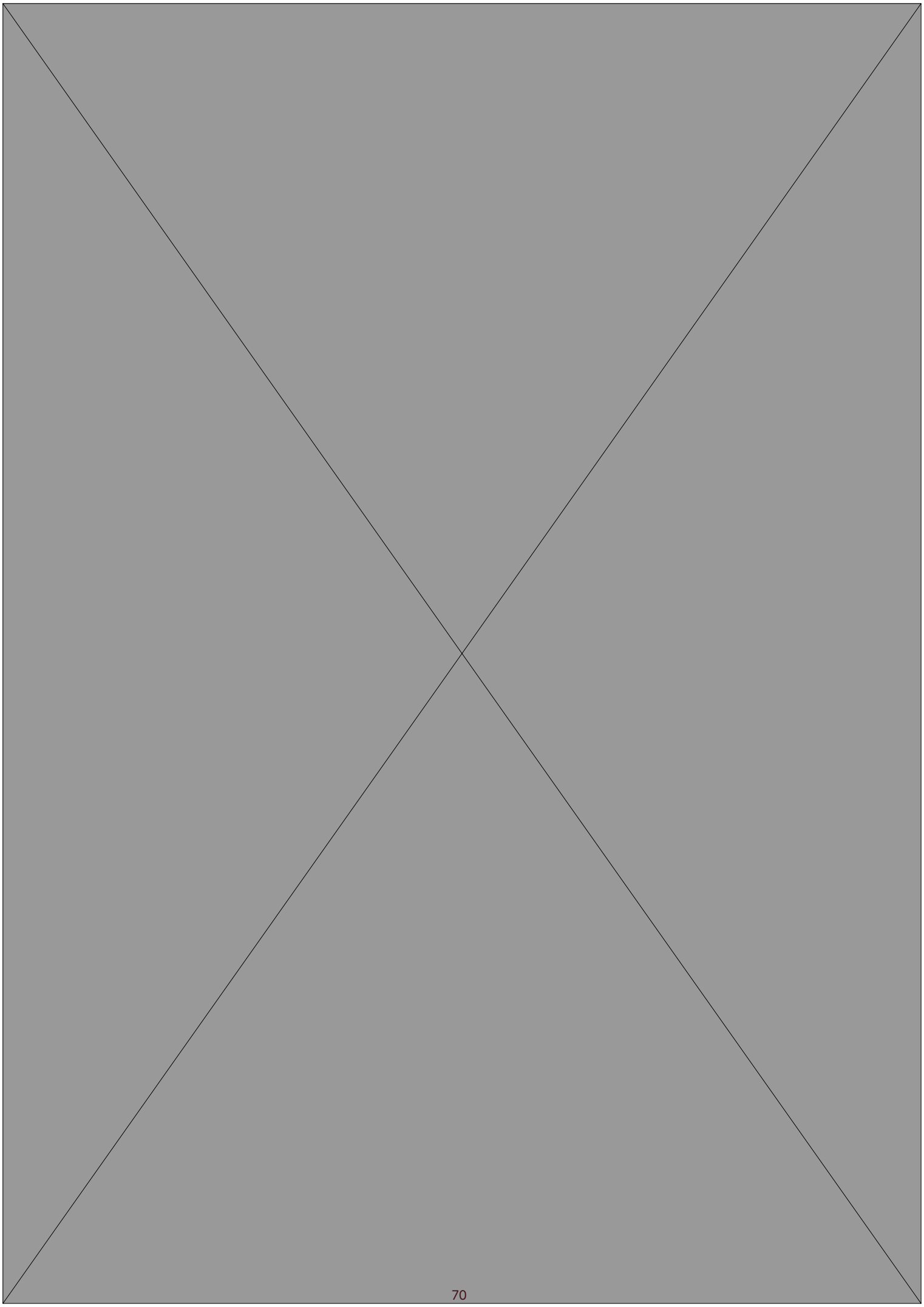


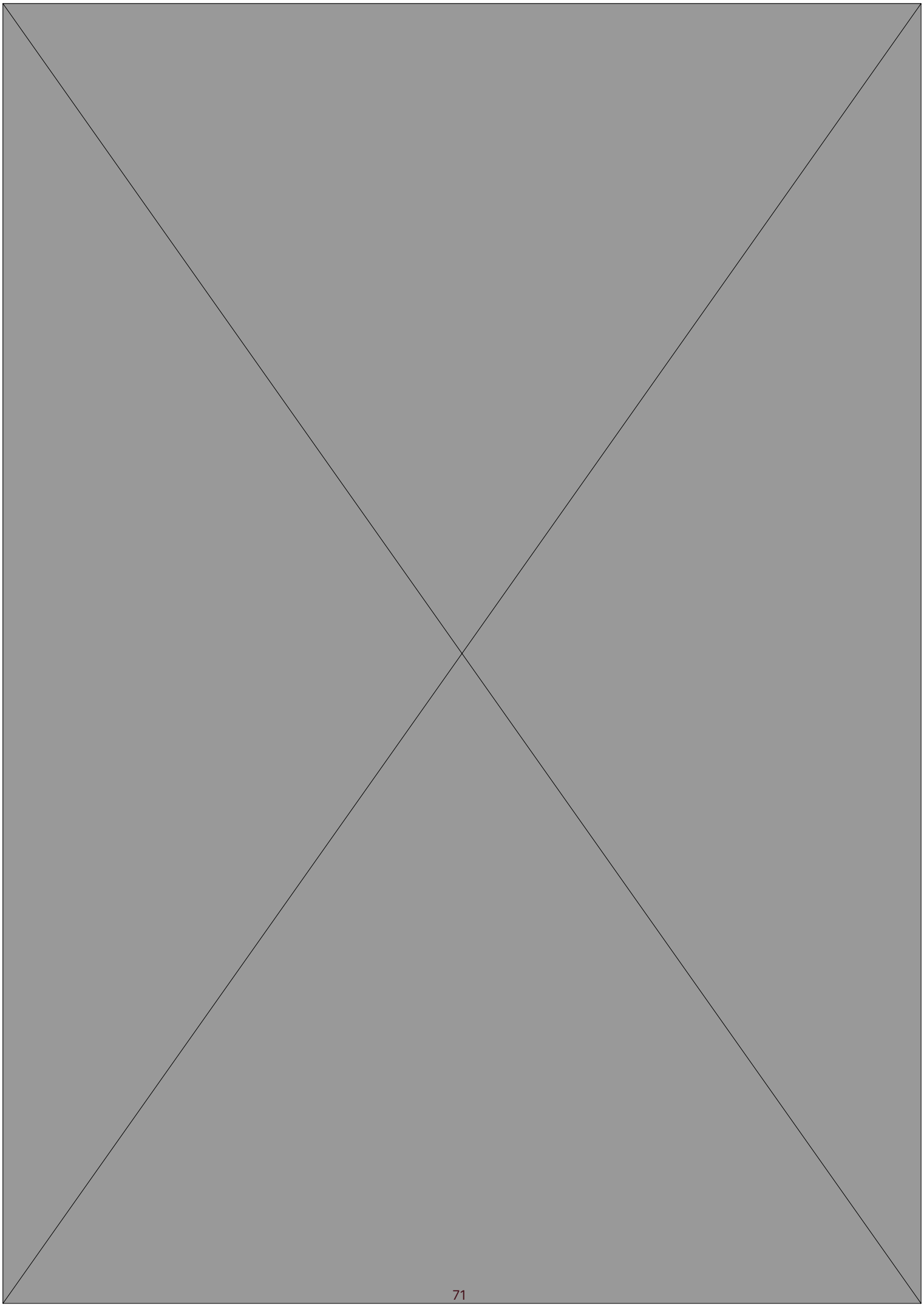


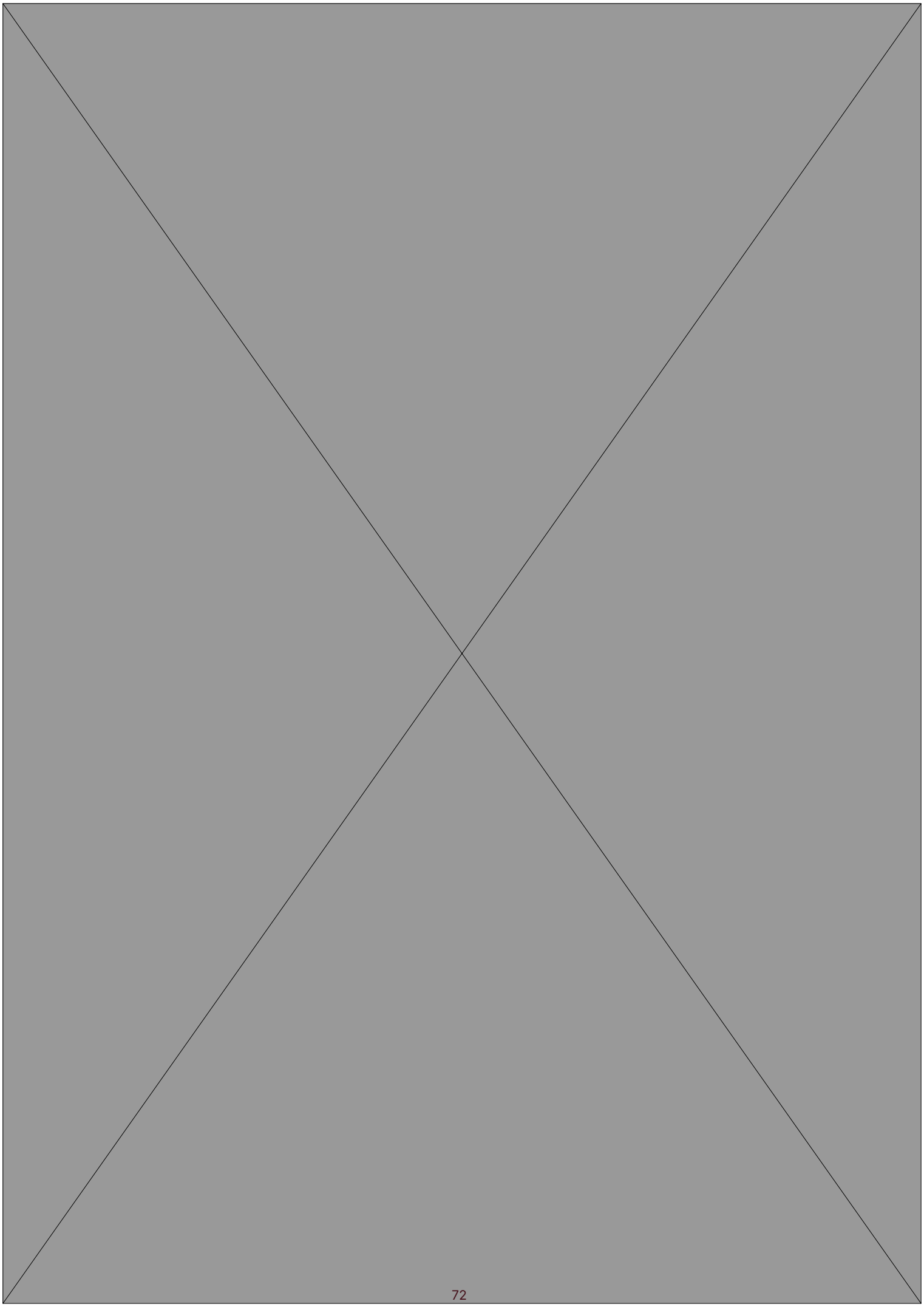












KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Langenesveien 292

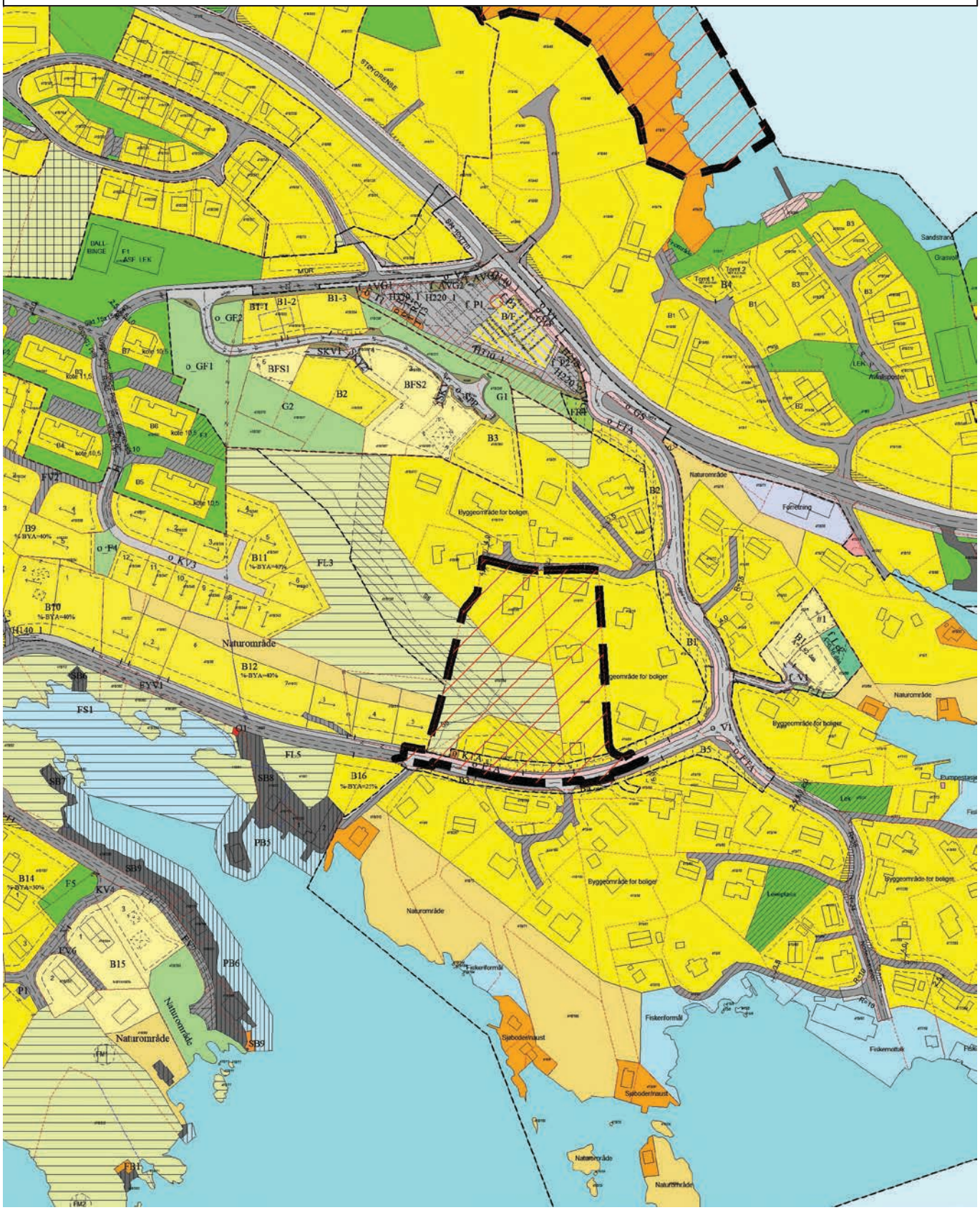
Dato: 08.12.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGS FOR LANGENESVEIEN 290, 292 OG 294

PLAN ID 201509

Sist revidert: 02.03.16.

Vedtatt: 28.04.16.

§ 1.0 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for nærbutikk, næring og tilgjengelige boliger med tilhørende grøntområder, parkering, lekeplass og adkomst. Lekeplass og felles uteoppholdsareal tillates tilrettelagt på tak av butikk.

Området reguleres til følgende formål:

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

- Renovasjonsanlegg (o_R1 og f_R2)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_T1 til og med o_T3)
- Bolig/forretning (B/F)

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

- Veg (o_V1, o_V2)
- Gang-/og sykkelveg (o_GS)
- Gangveg/gangareal (f_GV)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AV1 - o_AV3)
- Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG1 – f_AVG4)
- Parkeringsplasser (f_P1, f_P2 og f_P3)

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

- Offentlig friområde (o_F)

HENSYNSSONER (PBL§ 12-6)

- Fareområde høyspent (H370)
- Ras- og skredfare (H310)
- Frisiktsone (H140)
- Rød støysone (H210)
- Gul støysone (H220)

§ 2.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen

2.1 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i B/F, skal gang- / sykkelvei o_GS og gangvei f_GV være etablert.

2.2 Oppstillingsplass for renovasjon f_R2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bebyggelse i B/F.

2.3 Utearealene skal være opparbeidet i henhold til planen før det gis brukstillatelse til bebyggelse i B/F.

2.4 Lekeplass på tak av butikk skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger.

2.5 Uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før innflytting i tråd med krav i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442. Nødvendig støyskjerming for lekeplass skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til boliger.

2.6 Tekniske planer for vei, vann, avløp og annen infrastruktur skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

2.7 Alle tiltak som berører fylkesveg skal utarbeides i henhold til vegnormalen, og godkjennes av Statens vegvesen før bygging kan igangsettes.

2.8 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i B/F, skal sikringstiltak i tråd med godkjent ras- og fallsikringsplan for området vist med hensynssone for ras- og skredfare, være gjennomført.

2.9 Før det gis igangsettingstillatelser til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal gang- og sykkelvei langs Langenesveien fra GB 15/28 mot øst, regulert i reguleringsplanene for *Ytre Kilen Vest – Plan ID 19910131, Langenes - Plan ID 19911212-3* og *Del av Kileneset – Plan ID 20090924*, være ferdig opparbeidet.

§ 3.0 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til byggesøknad

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser avkjørsler, parkeringsplasser, terrengbehandling, beplanting, inngjerding, skjerming, utforming av lekeplass, utemøblering, og tiltak som er søknadspliktige iht. plan- og bygningsloven. Det skal utarbeides fasadetegninger og snitt som angir høyder. Det skal leveres plantegninger i minimum målestokk 1:200

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

Innenfor planområdet skal gangarealer og lekeareal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Nær gangveier, felles uteoppholdsområder og inngangspartier skal bruk av planter og trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner søkes unngått.

3.3 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg. Skjemmende utvendig lagring skal unngås. Nødvendig utvendig lagring skal skjermes.

3.4 Krav til trafikkregulerende tiltak og parkering

3.4.1 Det skal tilrettelegges for parkering for boliger under terreng. Det tillates min 2 bilparkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Gjesteparkering kan plasseres ute i forbindelse/sambruk med f_P1 og f_P2. En parkeringsplass i underetasjen, og 5 % av plassene på uteparkering skal forbeholdes bevegelseshemmede.

3.4.2 For næring skal det opparbeides 1 parkeringsplass for hver 50 m^2 salgsareal og 1 plass pr 100 m^2 for ansatte på f_P1 og f_P2.

3.4.3 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for boliger i tilknytning til parkeringsanlegget i underetasjen, min. 1 plass pr bolig.

3.4.4 Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i forbindelse med inngang til forretning på f_P3, min 1 plass pr 100 m^2 handelsareal.

3.4.5 I tilknytning til boligparkering (sykkel og bil) skal det legges til rette for lading av el-kjøretøy.

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

4.1 Renovasjonsanlegg (o_R1 og f_R2)

Det skal tilrettelegges for beholder for boligavfall innenfor f_R2 i tilknytning til f_P1. For forretningsdelen skal avfall sorteres og håndteres i bygget og avhentes etter egne rutiner. I tilknytning til parkeringsplass f_P1 skal det innenfor o_R1 plasseres miljøstasjon.

4.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_T1, o_T2 og o_T3)

Det tillates plassering av trafo i en størrelse på inntil 25 m^2 på avsatt område o_T1 i plankart. Innenfor området o_T2 og o_T3 er det eksisterende nettstasjon som skal være sikret god adkomst og tilgjengelighet.

4.3 Uteoppholdsareal (inngår i B/F)

Det skal utarbeides plan for felles uteoppholdsareal på taket av butikken som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggemelding. Planen skal vise planlagt beplantning, utemøbler og materialbruk. Området skal planlegges for bruk av alle aldersgrupper og være universelt utformet. Minimum areal er 320 m^2 hvorav 150 m^2 skal utgjøre lekeplass.

4.4 Lekeplass (inngår i B/F)

Lekeplass skal plasseres på taket av butikk i tilknytning til uteoppholdsareal. Denne skal være utformet som sandlekeplass på 150 m^2 og ha universell utforming. Utforming av lekeplass skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad.

4.5 Bolig/forretning (B/F)

Fellesbestemmelser

4.5.1 Innenfor planområdets B/F kan det bygges butikk i 1 etasje og inntil 13 leiligheter på taket fordelt på fire etasjer. Det tillates boligparkering, boder samt ett mindre forretningsareal i underetasjen.

4.5.2 Bygget skal ha flatt tak. Topp tak tillates i maksimal kotehøyde +30,0 meter. Det tillates nødvendige oppbygg for tekniske anlegg, vifterom m.m. Oppbyggene skal ikke være høyere enn 3 meter og innordnes en arkitektonisk tilfredsstillende helthetsløsning.

4.5.3 Formålsgrensen B/F skal gjelde som byggegrense for butikken. Byggegrenser for boligetasjene er inntegnet på plankartet med høydeangivelse.

Bolig

4.5.4 Parkering og boder til boligene helt eller delvis under terreng medregnes ikke i grad av utnytting.

4.5.5 Alle boligenheter skal oppfylle krav om tilgjengelige boliger.

4.5.6 Det kan bygges inntil 13 boenheter fordelt på 4 etasjer over butikk.

4.5.7 Maksimalt tillatt BRA for bolig er 1300 m^2.

4.5.8 Boliger skal ha en størrelse på minimum 50 m^2.

4.5.9 Alle boliger skal ha miljømerking B eller bedre.

4.5.10 Balkong tillates utkraget inntil 2,5 meter fra bygningskroppen, utover formålsgrensen.

4.5.11 Det skal tilrettelegges for felles takterrasse for boliger på tak av butikk. Denne skal ha en størrelse på minimum 320 m^2, hvorav 150 m^2 skal opparbeides som sandlekeplass. Det skal være tett rekkverk langs takterrasse i en høyde på minimum 1,10 meter for å tilfredsstille støykrav og sikkerhet. Minimum halve arealet skal ha sol kl. 15 ved vårjevndøgn.

4.5.12 Det skal for hver boligenhet være privat uteoppholdsareal (terrasse/balkong) på minimum 11 m^2. Private uteplasser mot fylkesvei 456 skal glasses inn.

4.5.13 Sportsbod på minimum 5 m^2 skal plasseres i tilknytning til parkeringsarealet i underetasjen.

4.5.14 Krav til parkeringsdekning er 2 parkeringsplasser per boenhet. Parkering for leiligheter skal løses i parkeringsanlegg i underetasjen. Minimum 1 parkeringsplass i parkeringsanlegget skal avsettes til bevegelseshemmede. Gjesteparkering for boliger tillates i sambruk med butikken på f_P1 og f_P2

Forretning

4.5.15 Innenfor planområdets B/F kan det bygges butikk og forretningsareal med tilhørende varelevering, lagerrom, pauserom og garderober. Varelevering må utformes slik at det ikke er til sjenanse for utearealene til boligene.

4.5.16 Forretningsarealer tillates i maksimal størrelse 1300 m^2-BRA, inkludert støttefunksjoner som lager, pauserom m.m.

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

5.1 Veg (o_V1 og o_V2).

Veiene er opparbeidet. Vegvesenets krav til utforming skal legges til grunn ved tiltak på veiene. Avkjørsel til parkering f_P1, skal endres i tråd med planen.

5.2 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Offentlig gang og sykkelveg skal opparbeides i henhold til plankartet. Vegvesenets krav til utforming skal legges til grunn.

5.3 Gangvei (f_GV)

Felles gangvei langs bygget skal sikre forbindelse mellom parkeringsplassene f_P1 og f_P2. Gangveien skal opparbeides med forbindelse til o_GS som vist i plankartet og er felles for alle eiere innenfor B/F. f_GV er felles for alle eiere innenfor B/F

5.4 Annen veggrunn-tekniske anlegg (o_AV1 - o_AV3)

Arealene er rabatter i tilknytning til Fylkesvei o_V1 og Kommunal vei o_V2 for å skille mellom privat og offentlig areal, samt tilrettelegge for eventuell gatebelysning eller tekniske føringer i grunnen.

5.5 Annen veggrunn grønt (f_AVG1 – AVG4)

Arealene skal opparbeides og beplantes på en tiltalende måte. f_AVG2 skal tilrettelegges slik at større kjøretøy med stor svingradius kan nytte dette som manøvreringsareal. For eksempel belegningsstein eller armert gress. Det tillates offentlige elementer som gatebelysning og nedgravde tekniske føringer innenfor feltene. f_AVG1 – f_AVG4 er felles for alle eiere innenfor B/F

5.6 Parkeringsplasser (f_P1 – f_P3)

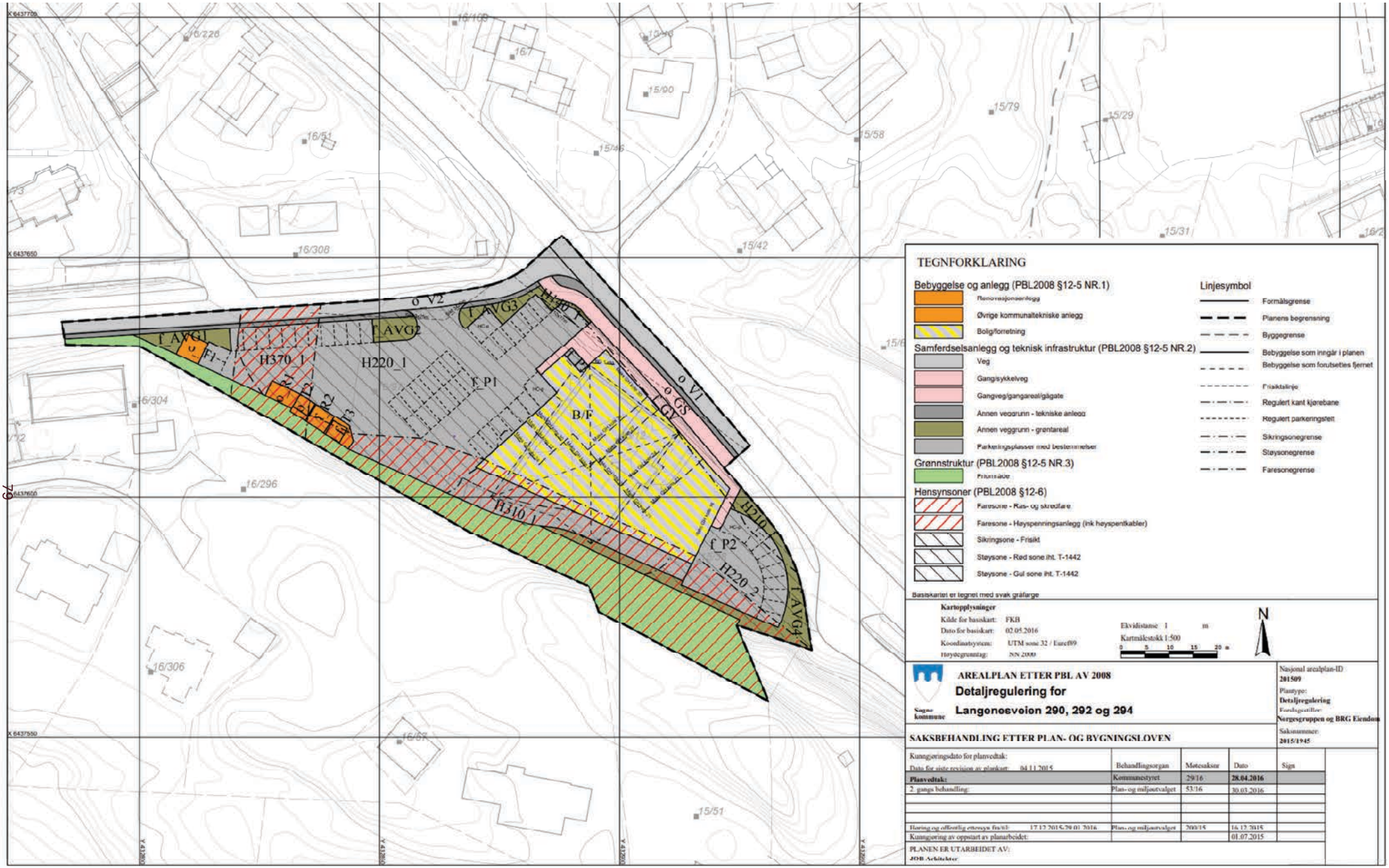
f_P1 og f_P2 er parkering for butikkene i sambruk med gjesteparkering for boligene. Antall plasser og utforming er vist på plankartet. f_P3 er sykkelparkering primært for butikkene, men også her tillates sambruk med gjester til boligene. f_P1 – f_P3 er felles for alle eiere innenfor B/F

§ 6.0 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

6.1 I regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående og høystammede trær tillates.

6.2 Fareområde høyspent: Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 meter målt horisontalt

6.3 Fareområde ras- og skredfare: Det må gjennomføres ny vurdering av bergoverflaten når bygget er revet. Det må fjernes løse blokker og vegetasjon. Gjenværende blokker må sikres med bolter og nett. Området anses som sikkert i forhold til snøskred.



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Bolig/forretning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- Veg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Friområde

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Linjesymbol

- Formålsgrense
- Planens begrensning
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsetes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsrett
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Faresonegrense

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB
Dato for basiskart:	02.05.2016
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:500

0 5 10 15 20 m

N

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering for

Sogn kommune

Langonesveien 290, 292 og 294

Nasjonal arealplan-ID: **201509**

Plantype: **Detaljregulering**

Forslagsstiller: **Norgesgruppen og BRG Eiendom**

Saksnummer: **2015/1945**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: / Dato for siste revisjon av plankart: 04.11.2015	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	Kommunestyret	29/16	**28.04.2016**	
2. gangs behandling:	Plan- og miljøutvalget	53/16	30.03.2016	
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 17.12.2015-29.01.2016	Plan- og miljøutvalget	200/15	16.12.2015	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			01.07.2015	

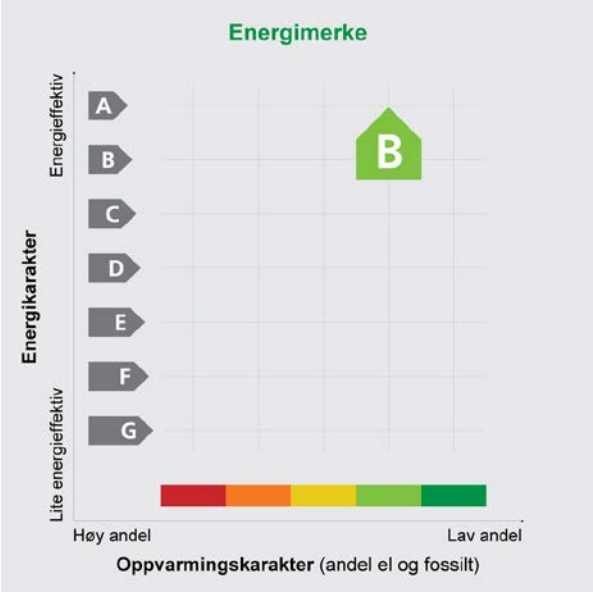
PLANEN ER UTARBEIDET AV:

JOB Arkitekter

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Langenesveien 292
Postnr	4643
Sted	SØGNE
Leilighetsnr.	
Gnr.	15
Bnr.	12
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	300568566
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2017-824361
Dato	12.10.2017



Eier	-
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ Flerbruker

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2017	
BRA:	77,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langenesveien 292
Postnr/Sted: 4643 SØGNE
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0302
Dato: 12.10.2017 15:41:01
Energimerkenummer: A2017-824361
Ansvarlig for energiattesten: -
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 15
Bnr: 12
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr: 300568566

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	582377532
ByggIdentId	559491468
BruksenhetsIdentId	582243900
AdresseIdentId	215535985
VegAdresseIdentId	215488411
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1018
Gnr.	15
Bnr.	12
Snr.	9
Fnr.	
Gateadresse	Langenesveien 292
Postnummer	4643
Poststed	SØGNE
Bygningsnr.	300568566
Bolignr.	H0302
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	12.10.2017
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	52 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	77 m²
Totalt BRA	77 m²
Oppvarmet luftvolum	223 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	43,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,26 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,45 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	42 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Avtrekksvarmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,82
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,21
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.10.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,007
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	41,8

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme		52,6
Driftstid varmtvann	29,8 h	
Vifter		8,8
Pumper		1,3
Belysning		11,4
TekniskUtstyr		17,5
Romkjoling		0,0
Ventilasjonskjoling		0,0
TotaltNettoEnergibehov		163,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7728	kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,36	kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4721	kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,72	kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6523	kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0	kWh/år
Olje	0	liter/år
Gass	0,0	Sm³/år
Fjernvarme	0	kWh/år
Biobrensel	0	kg/år
Annen energivare	0	kWh/år
Totalt	0	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7728	kWh/år
Olje	0	kWh/år
Gass	0	kWh/år
Fjernvarme	0	kWh/år
Biobrensel	0	kWh/år
Annen energivare	0	kWh/år
Totalt	7728	kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,7	%

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:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Eiendom:
Langenesveien 292, 4643 SØGNE. Gnr. 415, bnr. 12, snr. 9 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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.

Notater

Notater

Notater



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Sentrumsveien 27,

38 02 22 22