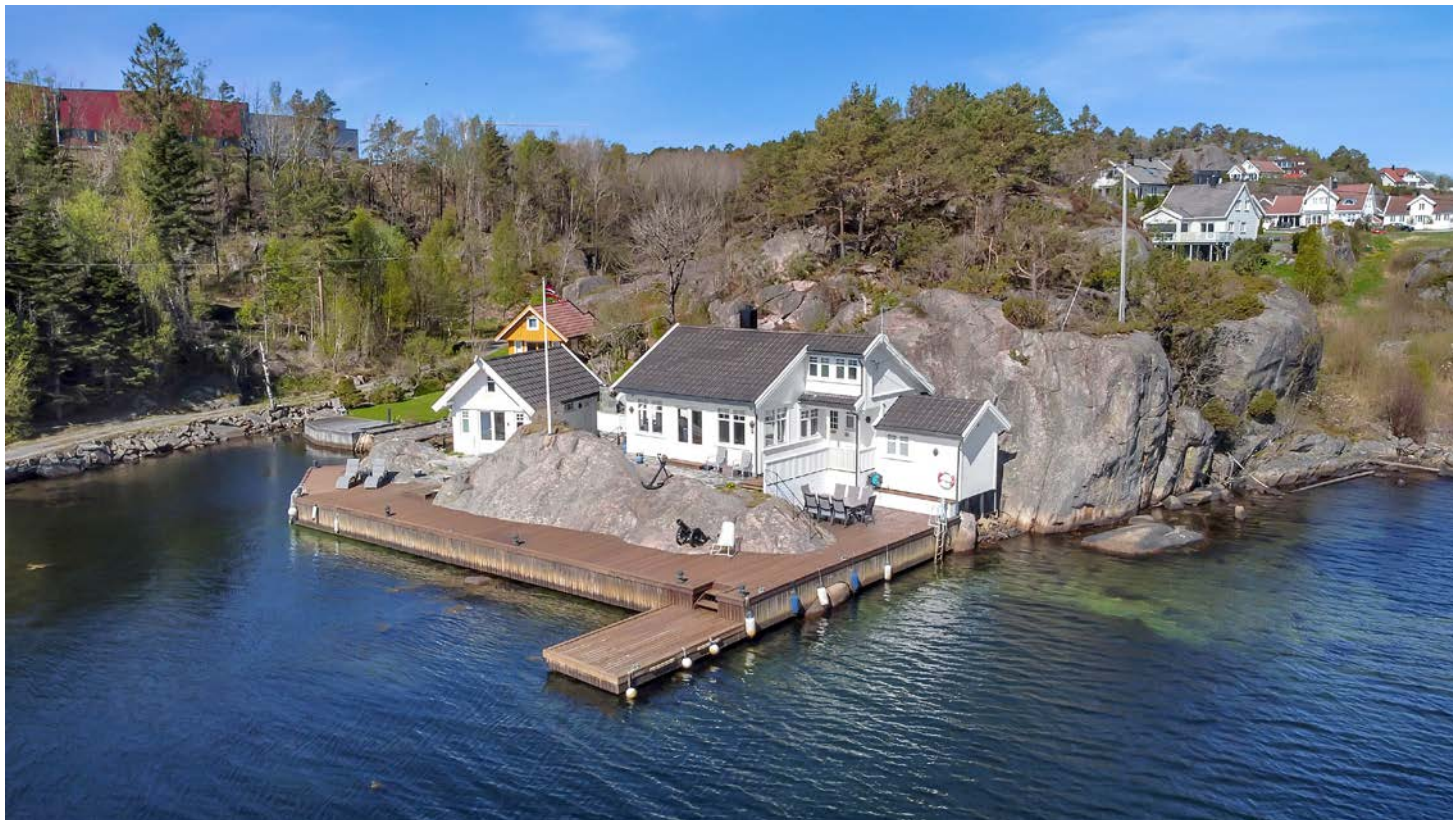


SØGNE

UDJUSVEIEN 52, 4640 SØGNE

Landfast fritidseiendom m/sjøbod | Ca 50 meter bygge med god dybde | Gode parkeringsmuligheter



Prisantydning: 10 900 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Udjus ved Sangvik i Søgne. Eiendommen ligger sydvendt til med særdeles gode solforhold og fantastisk utsikt over sjøen, skjærgården og Høllefjorden, like ved Solta småbåthavn.

Flott og påkostet landfast fritidseiendom med høy standard og unik plassering helt i vannkanten. Her får man panoramautsikt over sørlandsskjærgården, usjenert beliggenhet og flotte uteområder. Eiendommen har bryggeanlegg, sjøbu samt svært gode bade- og båtmuligheter rett utenfor døren. Rett til parkering for 4 biler ca 50 meter fra eiendommen.

Kort vei til Høllen brygge med butikk og serveringssteder, samt Tangvall med alle fasiliteter. Kristiansand sentrum nås på ca. 15 minutter med bil.

En sjelden mulighet til å sikre seg en ekte sørlandsidyll!

Adresse	Udjusveien 52
Prisantydning	10 900 000,- + omk.
Omkostning	288 290,-
Totalpris	11 188 290,-
BRA-i/BRA Total	66/66 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1948
Tomt	685.8 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
64	Avtale om parkering
65	Byggesak 1
69	Byggesak 2
75	Byggesak 3
90	Eiendomskart
91	Reguleringskart
99	Tingslyst erklæring 1
100	Tinglyst erklæring 2
112	Tinglyst erklæring 3
149	Boligkjøperforsikring
151	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 49 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 kvm. Entré/hall, bad, stue/kjøkken, soverom

2. etasje

BRA-i: 4 kvm. Gang, soverom, innredet rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 kvm Det er bare regnet ut areal på terrasser nærmest boligen

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Loftsetasjen har lav takhøyde til vannrett himling fra rundt 1,91m til rundt 1,99m. Gang, innredet rom og en del av soverom i loftsetasjen er ikke medregnet i arealene på grunn av lav takhøyde. Det er bare regnet ut areal på terrasser nærmest boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

685.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plattinger med skifer, stort bryggeanlegg og fine bademuligheter. Diverse beplantning. Boligen ligger fritt og usjenert i vannkanten m/unike solforhold.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Udjus ved Sangvik i Søgne. Den ligger sydvendt til med særdeles gode solforhold og en fantastisk utsikt over sjøen, skjærgården og Høllefjorden, like ved Solta småbåthavn.

Dette er en flott og påkostet landfast fritidseiendom med gjennomgående høy standard og en unik plassering helt i vannkanten. Her kan man nyte panoramautsikt over den vakre sørlandsskjærgården, kombinert med usjenert

beliggenhet og flotte uteområder. Eiendommen byr på bryggeanlegg, sjøbu samt svært gode bade- og båtmuligheter rett utenfor døren.

Det er kort avstand til idylliske Høllen brygge med butikk, serveringssteder og yrende sommerliv, samtidig som Tangvall med alle sentrumsfasiliteter ligger få minutter unna. Kristiansand sentrum nås på ca. 15 minutter med bil. Området byr også på flotte tur- og friluftsmuligheter både til lands og til sjøs.

En sjelden anledning til å sikre seg en ekte sørlandsidyll med sjøen som nærmeste nabo - en eiendom som må oppleves.

Adkomst

Fra Tangvall: Kjør mot Høllen lang Hølleveien. Ta av til høyre i rundkjøring mot Høllen vest. Ta så av til venstre ved skilt inn til Udjusveien. Følg denne veien i ca. 500 meter. Du vil da få eiendommen på venstre side.

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Grete Hofstad

Innhold

1. etasje: Romslig entré/hall med garderobenisje, stort flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, stue med åpen kjøkkenløsning. Lekkert kjøkken med stor kjøkkenøy og romslig soverom.

Loft: Gang, soverom, innredet rom.

Lovlighet

Fritidsbolig:

- Det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ingen byggesaks dokumenter/tegninger fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv. Enkle planskisser i forbindelse med søknad om mudring og tilbygg/bygging av HC-toalett. Tilbygg/bygging av

HC-toalett er ikke utført. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sjøbu:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger og ikke bygge meldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk. Det er ikke plantegninger på sjøbod som viser inntegnet toalettrom. Sjøbu er ikke godkjent for varig opphold.

Bu:

- Det foreligger ikke tegninger og er ikke søkt om. Ukjent byggear.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtreddesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Eiendommen selges som besiktiget og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Standard

Fritidsbolig med loftsetasje og 1 etasje oppført i 1948, pusset opp og oppgradert i 2001 og 2022. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Fritidsbolig - Byggear: 1948

UTVENDIG

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak Betongtakstein som taktekking, plast takrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2000. Inngangsdør fra 2000 og balkongdører fra 2021 og 2022. Terrasse på terreng med skifer.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med parkett, gulvbord og skifer fliser. Malte vegger og vegger med panel. Himlinger med panel og Huntonit panel. Vedovn er tilknyttet pipe. Pipe har feierluke bak kjøleskap. Under boligen er det krypkjeller. Innvendig trapp i

treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad renover i 2022 har gulv med fliser og sokkel fliser. Vegger med fliser og panel. Panel i himling. Veggghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2022 med profilerte fronter og stein benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Varmepumpe fra 2021.02. Varmepumpe fra 2007.01 og varmpumpe av ukjent alder. Ca. 200 liters varmtvannstank av ukjent alder. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Boligen ligger i skrånende terreng oppført på plass støpt betong ringmur, naturstein og baderomsdel oppført på søyler.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger har gjort oppgraderinger av hytta i 2022. I 1 etg ble der det tidligere var kjøkken gjort om til soverom . Det ble bygget nytt kjøkken i stuen samt installert downlights i tak og lagt nytt gulv i stue/kjøkken. Badet ble pusset opp. Alle rom er malt. Landstrøm for båt

montert ved brygge. Det er gjennomgående meget gode materialvalg i hele hytta.

Parkering

2 tinglyste parkerings plasser ca. 50 meter fra eiendommen.

I tillegg foreligger skriftlig avtale med grunneier på å leie 2 stk ved siden av. Pr i dag betaler selger kr 10 000,- året for disse to p-plassene. Se vedlagt avtale.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radon nivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

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

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

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

Eiendommen har tinglyst rett til adkomst/vei langs sjøen fra sjøbodveien over naboens eiendom.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vedovn og varmepumpe i stue. Varmepumper på loft. Varmekabler på bad og i hall. Ellers elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm

med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 900 000

Kommunale avgifter

Kr 17 876

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene. Abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Hytte renovasjon kommer i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning. For siste året utgjorde dette kr 1850,-

Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Eiendomsskatt

Kr 11 779

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 169 650

Formuesverdi primær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Andre utgifter

Serviceavtale på kloakkpumpe utføres av Try rør as 1 gang per år. ca kr 1500,-

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 423, bruksnummer 187 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/423/187:

07.01.1994 - Dokumentnr: 367 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2019 - Dokumentnr: 527296 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:847

23.06.2020 - Dokumentnr: 2634812 - Jordskifte

19-046980REN-JKRI Udjusveien.

Saken gjelder regler og andeler i Udjusveien.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1943 - Dokumentnr: 501093 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:423 Bnr:69

01.01.2020 - Dokumentnr: 722489 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1018 Gnr:23 Bnr:187

19.11.1943 - Dokumentnr: 501294 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:423 Bnr:69

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytta.

Det foreligger godkjente tegninger på sjøbod fra 23.02.1989, men ingen ferdigattest.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning i sjøbod.

Innredet sjøbod med hems er ikke godkjent til varig opphold/ beboelse. Toalett i sjøbod er ikke søkt om. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/ godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. (privat kloakkpumpe)
Eiendommen er tilknyttet privat vei/veilag (Udjusveien veilag). Det foreligger tinglyste vedtekter med pliktig medlemskap og kostnadsdeling for drift, vedlikehold og vinterbrøyting etter fastsatte andeler. Veilaget kan kreve inn avgifter/utligninger ved behov. Kjøper overtar rettigheter og forpliktelser knyttet til veilaget.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk i tilknytning til reguleringsplan for del av Solta. Vedtatt 24.04.1980. Kontakt megler for kopi av planen

Formål: Område for jord og skogbruk

Plan under arbeid i nærområdet: Sjøledning fra Høllen til Bredalsholmen

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt

brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig

lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

272 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

273 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

288 290,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

11 173 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

11 188 290,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 288 290

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du

har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 0,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 172 547,00 , - inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

03.07.2026















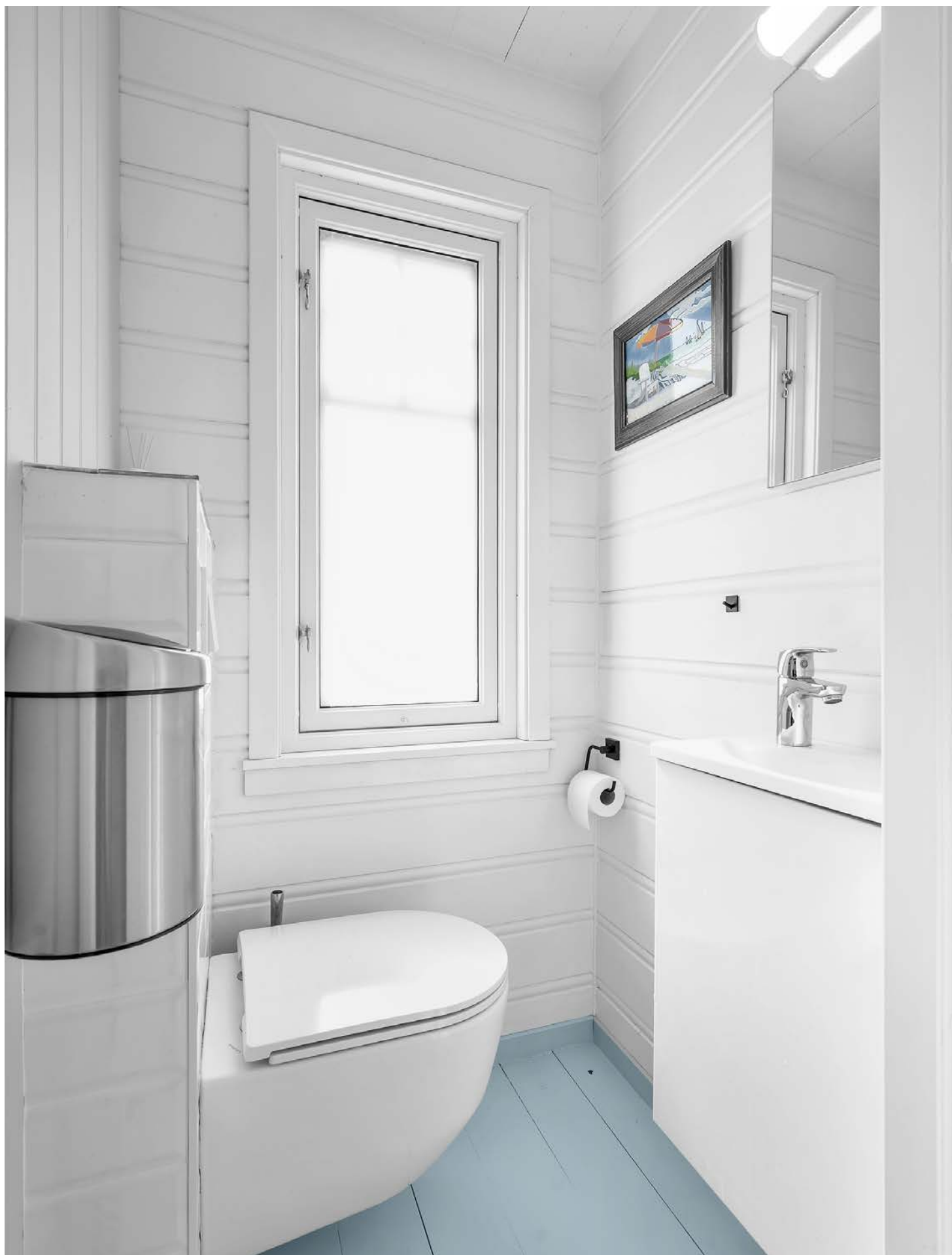
































Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1001260090

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260090

Selger 1 navn

Grete Hofstad

Gateadresse

Udjusveien 52

Poststed

SØGNE

Postnr

4640

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er satt inn et lite toalett i sjøbod.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boden er ikke søkt godkjent, ukjent når den ble satt opp.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen avtale om rett til parkering på to plasser for kr 10000,- i året. (Indeksreguleres)

Document reference: 1001260090

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Hofstad	d7001ed670918f0ffd9719 3133563e46fe57f914	11.05.2026 08:40:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260090

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

Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Udjusveien 52, 4640 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 423, bnr. 187

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 16579-6133

Eiendomsverdi ref nr: PO8552

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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.

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



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig med loftsetasje og 1 etasje oppført i 1948, pusset opp og oppgradert i 2001 og 2022. Nyere bygningsdeler fremtrer i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Fritidsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak Betongtakstein som taktekking, plast takrenner og pipebeslag. Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning. Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2000. Inngangsdør fra 2000 og balkongdører fra 2021 og 2022. Terrasse på terreng med skifer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag. Gulv med parkett, gulvbord og skifer fliser. Malte vegger og vegger med panel. Himlinger med panel og Huntonit panel. Vedovn er tilknyttet pipe. Pipe har feierluke bak kjøleskap. Under boligen er det krypkjeller. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad renovert i 2022 har gulv med fliser og sokkel fliser. Vegger med fliser og panel. Panel i himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 med profilerte fronter og stein benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Varmepumpe fra 2021.02. Varmepumpe fra 2007.01 og varmpumpe av ukjent alder. Ca. 200 liters varmtvannstank av ukjent alder. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrånende terreng oppført på plass støpt betong ringmur, naturstein og baderomsdel oppført på søyler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen byggesaks dokumenter/tegninger fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv. Enkle planskisser i forbindelse med søknad om mudring og tilbygg/bygging av HC -toalett. Tilbygg/bygging av HC-toalett er ikke utført. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sjøbu

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

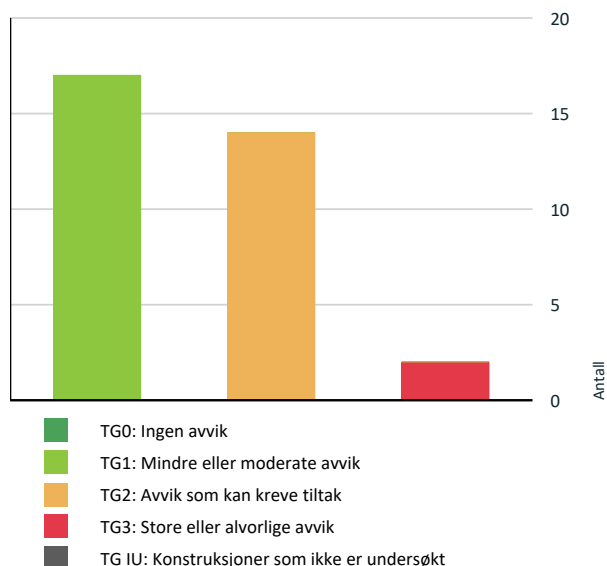
Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger og ikke bygge meldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Bu

- Det foreligger ikke tegninger

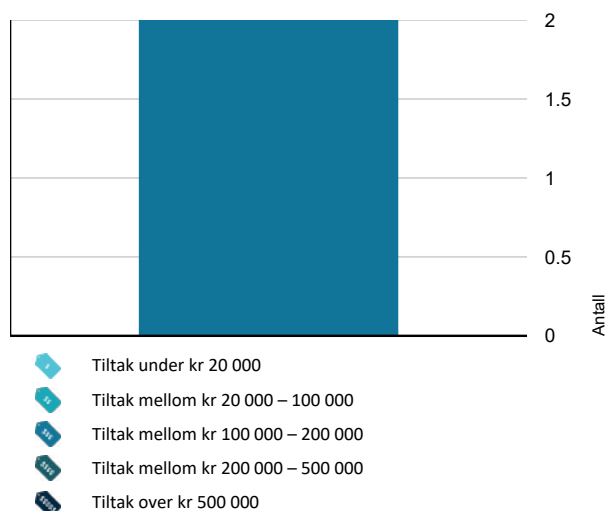
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag - 1 [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral - 1 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Bolig til eiers egen anvendelse.

Standard
Boligen holder en god standard.

Vedlikehold
Boligen er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Betongtakstein som takteking besiktiget fra taket.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipebeslag.



TG 2 Nedløp og beslag - 1

Beskrivelse
Plast takrenner. Fallforhold på takrenner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenner/nedløp med stedvis noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Behov for noen utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon med liggende kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak. Store deler av boligen har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon, blind kott og blind loft som gjør kontroll av innvendig takkonstruksjon/undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon har noen avvik/sig. I kott bak knevegg er det en asfalt plate som er løsnet, litt merker etter tidligere lekkasje, ikke vindsperre bak knevegg og uisolert kottdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Asfalt plate som er løsnet bør henges opp, vindsperre bak knevegg bør etableres og isolert kottdør bør monteres.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra rundt 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har på utsatte steder værslitasje og noen vinduer henger fast i gummi pakning. Glass i vinduer er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noen utskiftinger nærmer seg.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør fra 2000 og balkongdører fra 2021 og 2022. Den ene balkongdøra er hard på håndtak

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på terreng med skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skifer har bom (hulrom under), noen sprekker i fuger og litt manglede fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes. Skifer med bom kan løsne.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Brygge, terrasser og gang baner som ligger bort fra fritidsboligen er ikke vurdert.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, gulvbord og skifer fliser. Malte vegger og vegger med panel. Himlinger med panel og Huntonit panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv i loftsetasjen opptil 29mm gjennom hele rom og i 1 etasje opptil 20mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn er tilknyttet pipe. Pipe har feierluke bak kjøleskap.



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under boligen er det krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I grunnen er det fuktig. I himling i krypkjeller ble det målt 22,7 vekt% fukt. Kan være høyere fukt i treverk andre steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak. Bedre utlufting bør etableres og generelt kan grunnen i krypkjeller dekket med plastfolie slik at fuktavsondringen fra grunnen senkes. Generelt er krypkjeller en risiko konstruksjon som ofte er utsatt for fukt/kondens/råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



Gulv med fliser og sokkel fliser. Gulv er tilnærmet flatt og har 26mm fall til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis hvitt belegg i flisfuger. "Hvitt belegg i flisfuger er som regel kalkutfelling, en kjemisk prosess der fri kalk fra sementen i fugemassen trekkes ut til overflaten. Dette skjer ofte når fugene tørker for raskt eller er utsatt for mye fuktighet, spesielt rett etter flislegging"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det er behov for tiltak må vurderes.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renoverert i 2022 med delvis dokumentert utførelse i form av opplysninger fra eier.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panel. Panel i himling. Åpen vegg og eldre panel bak vaskemaskin og tørketrommel.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran i slukene.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsinnredning er trolig eldre med en delvis løs dør

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler luftspalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftspalte i dør bør etableres.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i åpen vegg på bad uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022 med profilerte fronter og stein benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

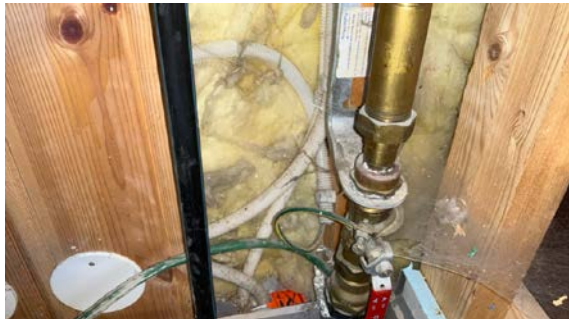
! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



Tilstandsrapport



Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.



! TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap på soverom i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

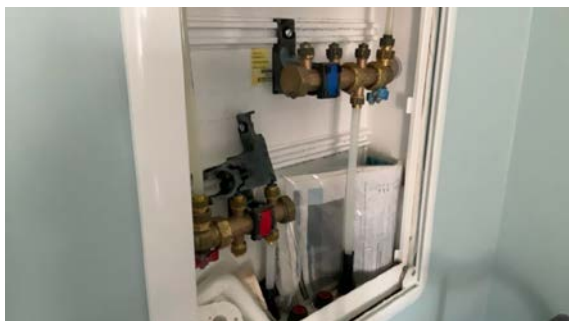
- Det er avvik:

På befaringsdagen var bunnen av fordeler skap fylt opp med vann. Fordeler skap har ikke drenering/eller drenering fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må undersøkes nærmere/fikses.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2021.02.



! TG 2 Varmesentral - 1

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2007.01 og varmpumpe av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av forventet brukstid på varmpumpe fra 2007.01 er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmpumper.



Tilstandsrapport



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 09.11.2001, 25.05.2005 og 01.06.2006.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Men en gjennomgang av elektriker anbefales alltid.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og løsmasser. Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

1 TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ukjent/tvilsomt om det er benyttet noen form for drenering/fuktsikring som langs utvendig ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

En eventuell drenering/fuktsikring fra byggeår har begrenset/ingen effekt da det er fukt i krypkjeller. Det er heller ikke lett å drenere langs utvendig ringmur uten å sprengte bort fjell på utsiden da ringmur står på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for drenerende tiltak langs utvendig ringmur hvis krypkjeller skal bli tørr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på plass støpt betong ringmur, naturstein og baderom del oppført på søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ringmur har enkelte riss/mindre sprekke dannelse og enkelte søyler under baderoms del litt provisoriske direkte på fjell/terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak må vurderes.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng fjell på baksiden skråer ned mot boligen. Terreng langs ringmur på baksiden er flatt med begrensede muligheter for avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Deler av utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsrør av varierende alder. Nyere avløp og mulig pumpe i kum i krypkjeller under sjøbu. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rør opplegg bør undersøkes nærmere av fagmann.



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Sjøbu

**Anvendelse**

Sjøbu til eiers egen anvendelse.

Byggeår

1989

Kommentar

I henhold til byggesøknad/tegninger.

Standard

Sjøbu holder en god standard.

Vedlikehold

Sjøbu er ok vedlikeholdt.

Beskrivelse

Sjøbu oppført i trekonstruksjoner med stående kledning. Betongtakstein som takteking. Under sjøbu er det en fuktig krypkjeller.

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

Bu

**Anvendelse**

Bu til eiers egen anvendelse.

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent.

Standard

Bu har enkel standard.

Vedlikehold

Bu er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bu oppført i trekonstruksjoner med stående kledning. Betongtakstein som takteking. Bu med behov for utskiftinger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

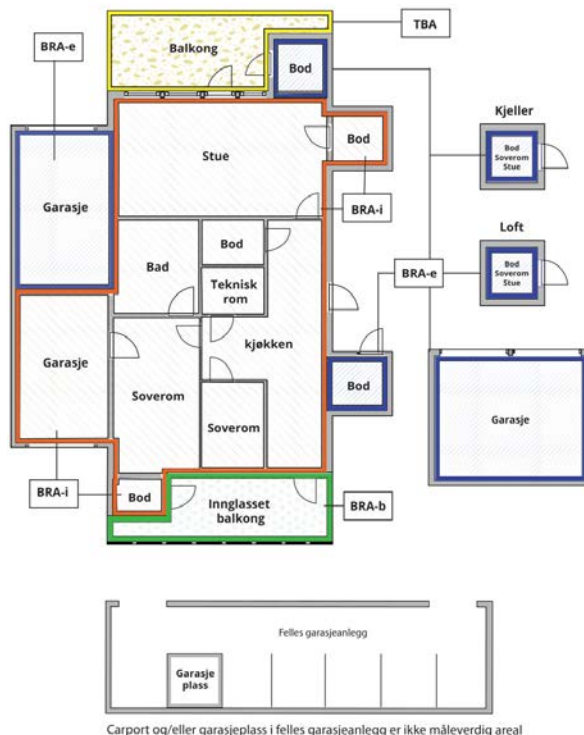
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	4			4		27	31
1 etasje	62			62	49		62
SUM	66				49	27	93
SUM BRA	66						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom, innredet rom		
1 etasje	Entré/hall, bad, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Loftsetasjen har lav takhøyde til vannrett himling fra rundt 1,91m til rundt 1,99m. Gang, innredet rom og en del av soverom i loftsetasjen er ikke medregnet i arealene på grunn av lav takhøyde. Det er bare regnet ut areal på terrasser nærmest boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen byggesaks dokumenter/tegninger fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv. Enkle planskisser i forbindelse med søknad om mudring og tilbygg/bygging av HC-toalett. Tilbygg/bygging av HC-toalett er ikke utført. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Blant annet oppussing i 1 etasje/renovering av bad og utskifting av kjøkkeninnredning.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i loftsetasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei.

Sjøbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						21	21
1 etasje		25		25			25
SUM		25				21	46
SUM BRA	25						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Hems	
1 etasje		Innredet rom, toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger og ikke bygge meldt/ikke søkt om. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget toalettrom og tilkobling av vann og avløp.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sjøbu er innredet og tilkoblet vann og avløp. Sjøbu er ikke godkjent for varig opphold/ikke godkjent for beboelse.

Bu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Grete Hofstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	423	187		0	685.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Udjusveien 52

Hjemmelshaver

Hofstad Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fint beleggende ved sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei og gangvei siste delen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Litt skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026	Noen avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse		Foreligger ingen bygge saksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

PERSONVERN

AVTALE OM RETT TIL PARKERING

Rettighet:

Tidsubegrenset rett til 2 parkeringsplasser og tilkomst til parkeringsplassene på tjenende eiendom som angitt på kartutsnitt inntatt under. Hver parkeringsplass er på 2,5m x 5m.

Rettighetshaver:

Gnr. 423 bnr. 187 i Kristiansand kommune.

Tjenende eiendom:

Gnr. 423 bnr. 61 i Kristiansand kommune

Vederlag:

Kr. 5 000,- pr. parkeringsplass pr. kalenderår. Beløpet reguleres i tråd med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks (KPI) med utgangspunkt i dato for denne avtale og forfaller til betaling innen 31. januar hvert år, neste gang innen januar 2022 for kalenderåret 2022.

Annet:

Vedlikehold av parkeringsplassene tilfaller rettighetshaver.

Eier av tjenende eiendom har rett til å flytte parkeringsplassene til annet egnet sted i umiddelbar nærhet. Eier av tjenende eiendom betaler samtlige kostander ved eventuell flytting.

Denne avtale kan tinglyses som heftelse på tjenende eiendom og erstatter eventuelle tidligere avtaler knyttet til parkering for rettighetshaver.

Sted: Splint Dato: 24/05 21

C. Holskog

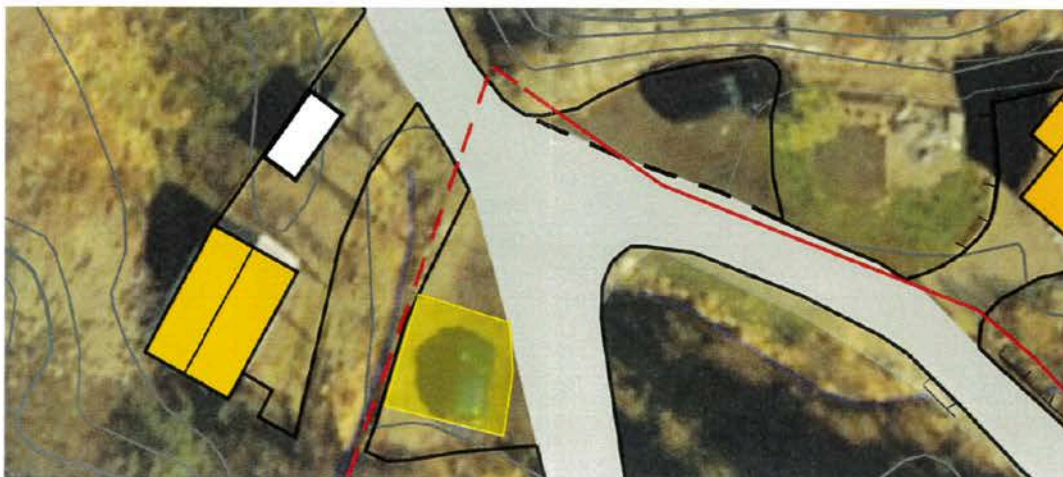
Christopher Holskog

Fnr. 010486 [REDACTED]

Roger Flaglien

Roger Flaglien

Fnr. 110458 [REDACTED]



SØGNE KOMMUNE
Bygningssjefen

Tekn. Etat Søgne

arkiv. nr. 511

dato 23. februar 1989

SAK 14/89 D.

Saksbehandler: Odd Aaserød

SJØBU PÅ GNR. 23 BNR. 187 - SANGVIK.

Byggherre: Jørg Kieding Rognelia 18 C, 4622 KRISTIANSAND.
Anmelder: "

Melding om mindre byggearbeid mottatt 18.02.88.

Nabovarsel dat. 16.01.89.

Tegning dat. 20.11.88.

Situasjonsplan udatert.

Det søkes om tillatelse til oppføring av sjøbu med grunnflate 28 m² på gnr. 23 bnr. 187.

Eiendommen er en hyttetomt og den er fra før bebygd med hytte. Bygget skal oppføres av treverk og totalhøyde over terreng blir 4,4 m.

Avstand til nabogrense blir ca. 9 m.

Området er regulert til jordbruk og det skal i utgangspunkt bare kun oppføres bygninger som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen.

Regelverket blir imidlertid praktisert slik at f.eks garasje i tilknytning til bebygd boligtomt blir tillatt selv om tomte er regulert til jordbruk.

Etter å ha konferert med herredsagronomen kan oppføring av sjøbu i tilknytning til bebygd hyttetomt betraktes på samme måte.

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av av sjøbu som omsøkt på følgende vilkår:

OK

1. Ansvarshavende må ta kontakt med bygningskontrollen for kontroll av byggets plassering på stedet.
2. Behandlings- og kontrollgebyr kr 200,- må innbetales til Søgne kommune i samsvar med gebyrregulativ. Regning sendes separat.
3. Gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter må følges.

Jørg Kieding godkjennes som ansvarshavende for byggearbeidet. Før byggetillatelse kan utstedes må vilkår pkt. 1 være oppfylt.

Sendes: Byggherre

SØGNE, den 17. februar 1989

Leif Tollevik
Bygningssjef

Odd Aaserød
Avd. leder

Kopi: Bygningsrådet

PS! Vennligst ikke betal før regning er mottatt,

29.09.00
Til Kieding/Sadburg.
Viser til prospekt 23/107. Sjøbu a er ikke godkjent for vanlig opphold teknisk sjef
innredning som husk.

(Kommune)

Søgne

BYGGETILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Jorg Kieding
Rognelia 18 C
4622 KRISTIANSAND

Byggjerre (navn, adresse)

Jorg Kieding

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Sangvik

Gnr.

23

Bnr.

187

Festnr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato mottatt 18.02.89.		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Søbbu		
Behandling/vedtak	Delegert myndighet	Vedtak dato 17.02.89	Saksnr. 14/89 D
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggjerre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97. Tekn. Etat Søgne arkiv nr. 511 Dato 14. mars 1989		
Vilkår	Søgne kommune tekn. etat		

Klageadgang - se baksiden

UNDERSKRIFT

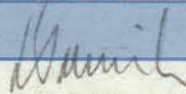
Sted

Søgne

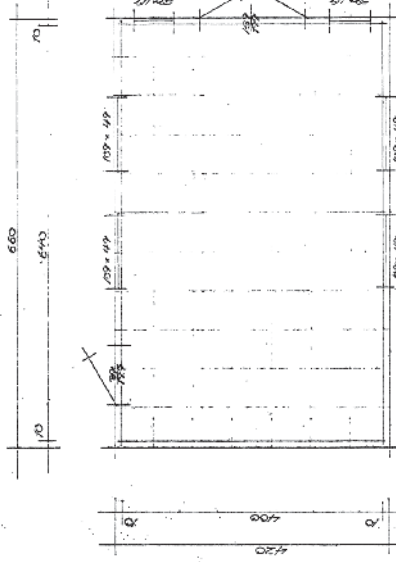
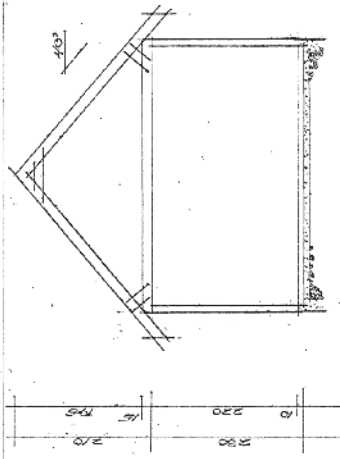
Dato

10.03.89

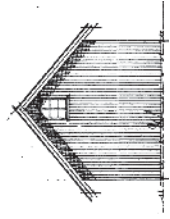
Sign./Stempel


L. Tollevik, bygningssjef

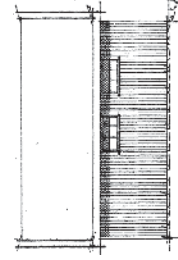
KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn Jorg Kieding	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



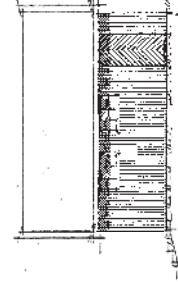
PASADE INT. SYD



PASADE INT. NORD



PASADE INT. VEST



PASADE INT. ØST

Geplant på nye vilkår af
Dyrlæge og i Bredde
1772 - 1989 det er i 1971

TURID og JONG KJELDING	1950	1950
SVENDEL	1950	1950
GAR. 23 SKR. 37 380.00		

100 Model i størrelsesorden 1:1 er denne målt 100 mm.
Dansk Skulptur AS

X8800

23/218

23/365

23/379

23/376

ca 8,8

Fæst i linje med front hytte
Gulv i Kt. ca 1,5

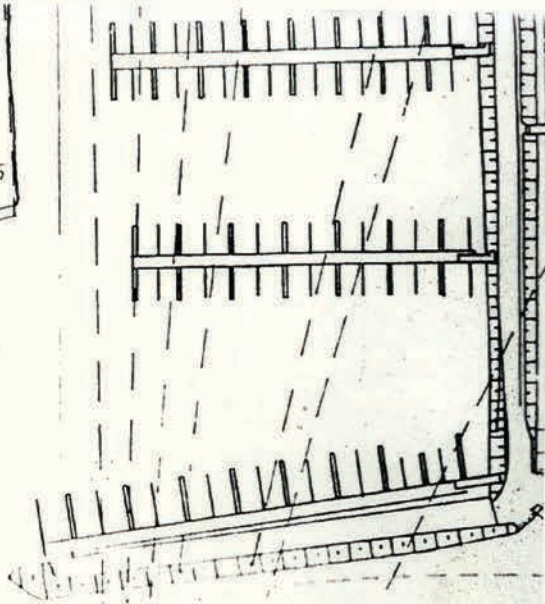
84 X8700

X8600

TURID og JORG KIEDING

SØBIL

6. 12. 1987 SØGNE



Søknad om ansvarsrettfor arbeid etter § 93, jf §§ 93 b, 97 og 98,
plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77

Vedlegg nr

F-

Kommunens saksnr

SØGNE KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Løpent

Saksbeh.

Side

1 av

19 JUN 2001

Søknad om ansvarsrett sendes kommunen ved hvert tiltak.
Dersom det ikke foreligger sentral godkjenning, må **Søknad om lokal godkjenning av foretak** vedlegges.

Arkivkode S

Saksnr

Dok.nr

Til kommune

Søgne kommune

Søknaden gjelderEiendom/
byggested

Gnr

23

Bnr

187

Festenr

Seksj.nr

Adresse

Vejus

Foretak

Foretak

TRY RØR A/S

Organisasjonsnr

981 957 075

Adresse

HOLLE-VEIEN 190

Postnr

4640

Poststed

Søgne

Telefon

0736699

Telefax

38169011

Kontaktperson

PÅL TRY

Ansvarsområde(r) det søkes godkjenning for

Funksjoner

Fagområde og tiltaksklasse

(PRO, KPR, UTF, KUT, SAM)

Angi aktuelle fagområder. Beskriv hva oppgaven omfatter og angi tiltaksklasse.
Bruk fortrinnsvis kode og tekst fra Godkjenningskatalogen

KPR/ PRO 311.1

Prosjektering av Sanitær-anlegg

UTF, KUT

UTFØRSEL

311.2/944.1/846.1

TILHØRER OF

PRO/KPR 844.2

prosj. av anlegget også utf. inkl. kontroll

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis

Vedlegg nr

F-

Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger

Vedlegg nr

F-

Ansvarlig kontrollerende

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å planlegge og å la gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med godkjent kontrollplan.

Underskrifter

Ansvarlig søker for dette tiltaket (SØK)

Foretakets underskrift

Foretak

TRY RØR

Foretak

TRY RØR

Dato

Underskrift

18/6 01

PÅL

Dato

Underskrift

18/6 01

PÅL

Gjentas med blokkbokstaver

PÅL V TRY

Gjentas med blokkbokstaver

PÅL V TRY

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)

Søgne kommune
Teknisk etat

Dato

Underskrift

22/6-01

K. Børud

- ☒ **SØKNAD** om tilkopling og abonnement til offentlig vann-/avløpsanlegg
- ☐ **MELDING** om reparasjon/ending/supplerende tiltak i bestående sanitæranlegg i boligeiendom og fritidsbebyggelse samt enkle installasjoner innenfor en bruksenhet eller branncelle

Søknad om sanitærabonnement

Beskriv meldingstiltaket på skjemaets bakside.

Til teknisk etat (kommunens navn og adresse)

Søgne Kommune
Tanbu 411
4640 Søgne

6619/01

PKR

Arbeidet

Søknaden/meldingen gjelder

- ☒ Abonnement til offentlig vannforsyning
- ☒ Abonnement til offentlig avløpsanlegg
- I henhold til følgende spesifikasjoner:

Stempel

23/187

01/92

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksj.nr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	23	187			
Adresse					
UDJUS					

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

Sted ☒ Dato ☒ Underskrift ☒

SANDNES 20/6-2001 ERIK ISAKSEN

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING – IKKE SKRIV HER!

VEDTAK:

- ☒ Tilkopling/abonnement
- ☐ Melding

Er godkjent på følgende betingelser:

- ☐ Tilkopling/abonnement
- ☐ Melding

Er ikke godkjent av følgende grunner:

Se baksiden !

Arbeidet bekrefter at tillatelse til å legge ledninger på annens manns eiendom foreligger.

Serviceavtale for Rømpelåm Spr. Sendes kommunen.

Persom andre bygg tilknyttet V2 og P2 skal skal Søknad om Sanitærabonnement Sendes kommunen.

Søknad vedr. lokal godk. innendes - Pro/KPR 844.2

Sted	Dato	Sted	Dato
Søgne	22.06.01		
Underskrift	Underskrift	Underskrift	Underskrift
SØGNE KOMMUNE Ingeniørvesen			

Abonnementet/tilkoplingen/meldingen omfatter:

Bygningens art (sett X)

- | | | |
|---|---|---|
| ☐ Boligbygg | ☐ Forretnings-/kontorbygg | ☐ Industrielokaler |
| ☐ Skole/forsamlingshus | ☒ Annen bygning | |

Arbeidets art (sett X)

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ Nyanlegg | ☐ Omlegging/repasasjon | ☐ Andre arbeider |
| ☒ Vanninstallasjoner utvendig | ☒ Avløpsinstallasjoner utvendig | |
| ☒ Vanninstallasjoner innvendig | ☒ Avløpsinstallasjoner innvendig | |

Vannforsyning

Stikkledning	Dim. i mm 40 mm	Materiale PE EIVESTAD RPR Se legning	Trykkklasse NT 10
Reduksjonsventil	☐ Ja ☐ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja ☐ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja ☐ Nei	Vannmåler	☐ Ja ☐ Nei
Annet utstyr	☐ Ja ☐ Nei		

Avløp

	☐ Fellessystem	☐ Dobbeltsystem
Fellesledning	Dim. i mm	Materiale
Spillvannsledning	Dim. i mm 50 mm - Pumpe ledning	Materiale PE Eivestad
Overvannsledning	Dim. i mm	Materiale
Slamavskiller	☐ Ja ☐ Nei	Våtvolum i m ³
Annet rensetiltak/-utstyr	☐ Ja ☐ Nei	Antall kummer
		Angi hvilket

Arealer m m

Byggets/tilbyggets areal	Brutto golvflate i m ² 80	☒ Leieareal (boligbygg) i m ² 0	☒ Avgiftspliktig tilleggsareal i m ² 0
Tomteareal	Areal i m ² 670	☒ Svømmebasseng	Volum i m ³
Vannklosett	☒ Ja ☐ Nei		

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☒ | Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m v på andres eiendom |
| ☒ | Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger |
| ☐ | Utvidet bruk av etablert fellesanlegg blir godkjent av samtlige brukere/eiere |
| ☒ | Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m m |
| ☒ | Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett |
| | Angi hvilke |
| ☐ | Andre forhold |

Dispensasjonssøknad (Angi grunn. Bruk ev baksiden av blanketten)

Andre opplysninger

NB!

Det må også søkes bygningsmyndigheten om installasjonstillatelse for angjeldende sanitæranlegg iht plan- og bygningslovens bestemmelser.

Betingelser og forutsetninger ved tilkopling til offentlig vann- og avløpsnett

- Innmålinger på åpen grøft av stikkledninger til husvegg sendes ingeniørvesenet, pb 1051, 4682 Søgne senest 1 uke etter at arbeidet er ferdigstilt. Regler for innmåling kan fås ved ingeniørvesenet.
- Rørlegger skal varsle teknisk etat senest 1 dag før påkopling, se telefonnummer nederst på siden.
- Ved nybygg skal det monteres konsoll for vannmåler.
- Det skal monteres skilt på husvegg som viser innmålt stoppekran.
- Takvann og overvann skal separeres fra sanitærvann.
- Septiktank skal kortsluttes ved tilkopling til kommunalt renseanlegg.
- Gravemelding skal foreligge før oppstart. Gravemelding skal oppbevares på anlegget og kunne vises frem på forespørsel.
- Godkjent rørleggermelding er gyldig ½ år. Ny søknad må leveres dersom fristen er gått ut.
- For øvrig vises det til kommunens forskrifter for vann- og kloakkavgifter samt siste utgave av Normalreglement for sanitæranlegg, Tekniske bestemmelser - 4. utgave. Bestilles fra kommuneforlaget: www.kf.kommorg.no eller på tlf. 22 94 77 00.

Telefon ved varslings:

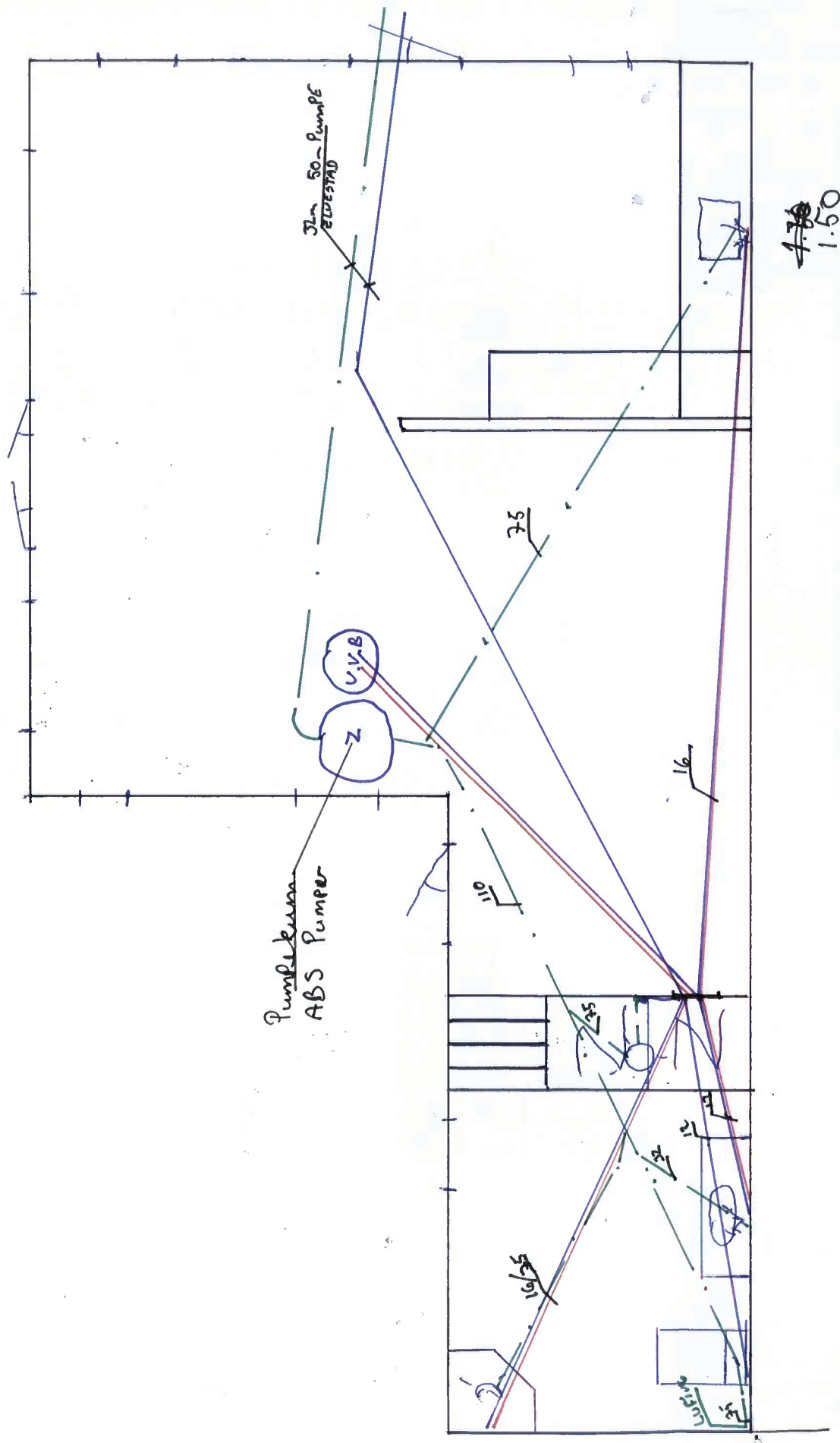
Paal M. Kristensen 380 55555 – 415 17402

Ingeniørvesenet v/ Erling Hansen 380 55625 – 915 52979

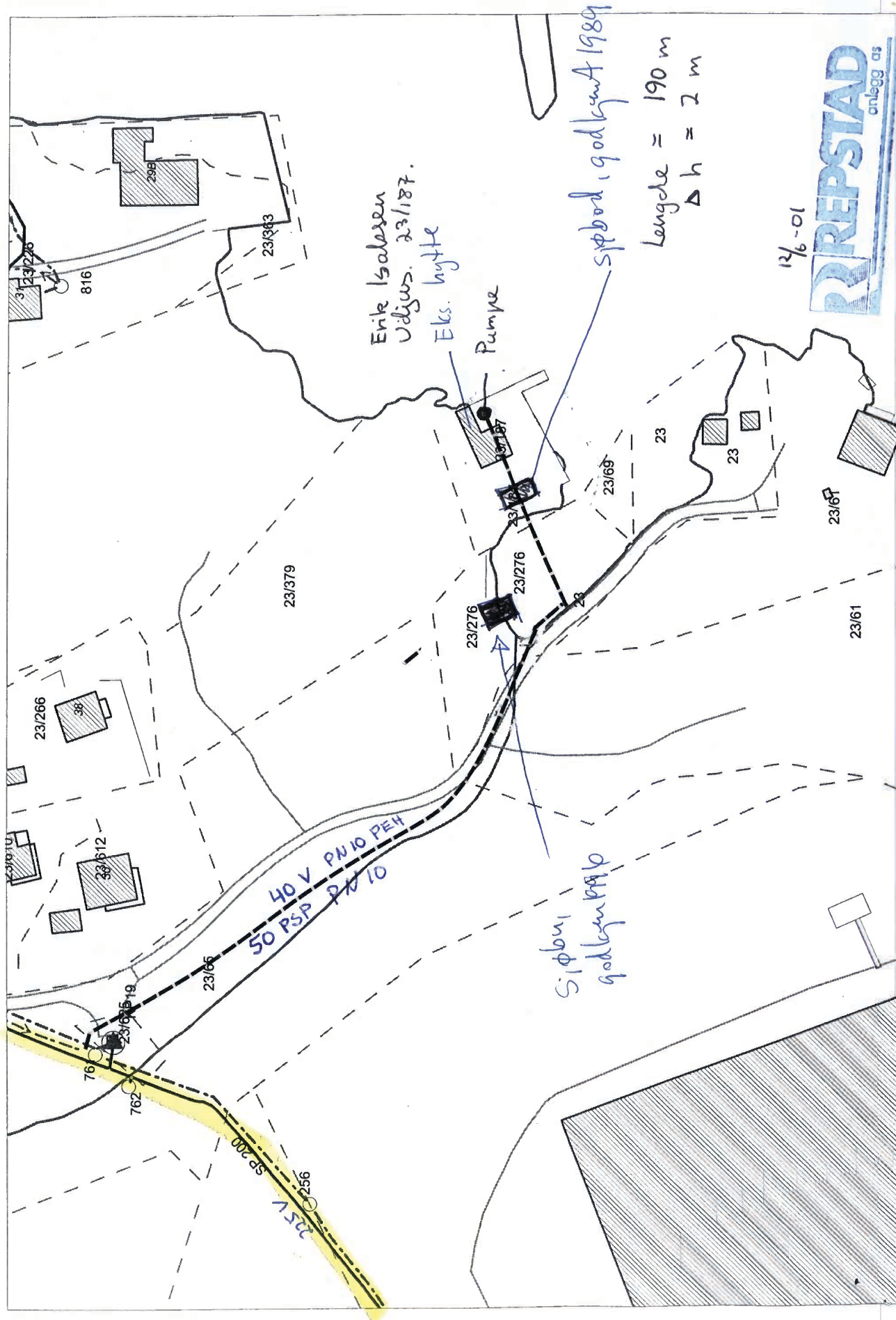
Søgne kommune, 31.05.01


Paal M. Kristensen
Avd. ingeniør





~~1.75~~
1.50





Fylkesmannen i Vest-Agder

MILJØVERNAVDELINGEN

Dato: 30. juli 2002
Vår ref: 461.51 - 2002/01778/jev
Deres ref:
Deres dato:
Saksbeh, tel.: Jon Egil Vinje 38 17 65 21

Erik Isaksen
Nisseberget 11

4325 Sandnes

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
31 JULI 2002	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

8827/02 OAA

08 AUG 2002

23/187

02/525 P12

02/525 Sdu
02/525

Søgne kommune – tillatelse til mudring av inntil 100 m³ sand og mudder ved Sangvik/Udjus

Det vises til Deres søknad vedrørende ovennevnte, mottatt her 21. mars 2002. Parallelt med denne søknaden fremmes søknad fra Hulda Askildsen om mudring av inntil 150 m³ masse på tilgrensende eiendom.

På bakgrunn av de opplysninger som er gitt i søknaden, og etter befaring, finner Fylkesmannen å kunne treffe slikt vedtak:

Med hjemmel i forskrift om regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag av 4. desember 1997 § 6, gis Erik Isaksen tillatelse til mudring ved Sangvik/Udjus.

Vilkår for tillatelsen

1. Det kan mudres inntil 100 m³ sjøbunnmasser. Omfang av mudring skal begrenses så langt som praktisk mulig.
2. Dersom ikke massene deponeres på land gis det tillatelse til å dumpe disse ved den tidligere benyttede dumpeplassen vest for Brattholmen i Søgne kommune.
3. Dumping av massene skal skje etter anvisning fra Søgne kommune.
4. Mudring og dumping skal ikke skje i badesesongen, dvs. ikke i tidsrommet 15. mai til 15. september.
5. Før mudringen finner sted skal det tas ut 1 blandprøve fra 3 representative sedimentkjerneprøver, jfr. vedlegg. Det skal analyseres på standardparametrene tørrstoff (TS), kornfordeling, total organisk karbon (TOC), PAH, PCB og tungmetallene Hg, Pb og Cd. Prøvetaking og analyser skal utføres av kvalifisert personell og på akkreditert laboratorium. Kart hvor prøvene er tatt og analyseresultater sendes til Fylkesmannen.
6. Mudrings- og dumpingsarbeider skal utføres på en slik måte at det i minst mulig grad volder tilslamming av vannmasser og strandområder.
7. Dersom det viser seg at massene er av en slik karakter at mudring og dumping medfører alvorlige miljømessige problemer, tas det forbehold om at arbeidene skal stanses, og at saken blir vurdert på nytt.
8. Den som utfører arbeidet skal kunne fremlegge kopi av denne tillatelse på arbeidslokaliteten, inntil tiltaket er avsluttet.
9. Utført mudring og dumping skal rapporteres til Fylkesmannen i Vest-Agder innen 6 uker etter avsluttet operasjon. Rapporten skal inneholde informasjon om mengder og

typer masser som er mudret. I rapporten skal det dokumenteres at vilkårene som er gitt i tillatelsen er overholdt, eller begrunne eventuelle avvik. Rapportskjema følger vedlagt.

Begrunnelse for avgjørelsen

Den aktuelle søknaden har et svært begrenset omfang, og selv om den ses i sammenheng med mudring på naboeiendom vil samlet volum ikke overstige 250 m³. Havne- og miljømyndighetene i kommunen har ikke innvendinger til tiltaket. Det er opplyst at det tidligere har vært mudret i området.

Mudringsområdet ligger nær opp til Solta båthavn, og det er en viss mulighet for forekomst av miljøgifter i sedimentene. I de fleste mudresaker stilles det krav om et omfattende analyseprogram før det tas stilling til om mudring og dumping kan tillates. Fordi det omsøkte tiltaket har så begrenset omfang har Fylkesmannen her funnet å kunne akseptere at dette reduseres til en felles blandprøve for de to parallelle søknadene.

Fordi omfanget er så lite, og det benyttes et område for dumping som det tidligere ikke har vært protester mot, har Fylkesmannen heller ikke innhentet uttalelser fra fiskerimyndighetene, Sjøfartsmuseet og Kystverket. Kopi av tillatelsen sendes imidlertid disse til orientering.

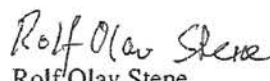
Tiltaket kan ikke iverksettes uten at det foreligger aksept fra Sjøfartsmuseet. Fylkesmannen besørger her oversendelse av kopi av saksdokumentene.

Erstatningsansvar og klageadgang

Selv om tillatelse gis fra forurensningsmyndighet, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler, jfr. Forurensingsloven §§ 10 og 17.

Denne avgjørelsen kan av sakens parter påklages til Statens Forurensningstilsyn (SFT) innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelse er mottatt, jfr. Forskrift om regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag § 10. Eventuelle klager skal begrunnes og sendes Fylkesmannen i Vest-Agder.


Jon Egil Vinje
Seksjonssjef


Rolf Olav Stene
overingeniør

Vedlegg:

- 1) Rapportskjema, 1 side
- 2) Kopi fra SFT's retningslinjer vedrørende mudring og dumping i marine område, 4 sider.

Kopi uten vedlegg:

- Kystverket 1. distrikt, Postboks 3, 4801 ARENDAL
- SFT, Postboks 8100 Dep., 0032 OSLO
- Kristiansand kommune, plan- og bygningsetaten, serviceboks 417, 4604 KRISTIANSAND
- Fiskerisjefen for Skagerrakkysten, Østre Strandgate 12 a, 4610 KRISTIANSAND

Kopi vedlagt søknad:

- Norsk Sjøfartsmuseum, Bygdøynesveien 37, 0286 OSLO

*Feil sendt
K. Sandvann
Jon E. Anden*

0AA

1981/62	0AA
13 FEB 2002	
23/187	
P12	
02/525	

Søgne Kommune
Teknisk etat
Postboks 1051
v/ Dag Arnsen
4682 Søgne

Søknad om vedlikehold mudring i forb. med eiendom 23/187 i Søgne kommune.

Jeg har fått opplyst ditt navn av min gode nabo Harald Askildsen (nabo til fritidseiendommen)..

Min eiendom 23/187 (Havgløtt) grenser til Askildsens eiendom (23/276). På hans eiendom renner en bekk ut i sjøen som i perioden kan ha ganske stor vannføring. Denne drar med seg en del masse og det er derfor behov for vedlikehold av mudring. Ved fjære så er det nå svært grunnt langs bryggen og et stykke ut til vi møter dypere sjø. Det er ønskelig, og behov for å mudre langs bryggen og ut til det som er igjen av tidligere mudret lei (se flyfoto).

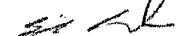
Vedlagt følger situasjonskart og flyfoto over området.

Vi vil selvfølgelig følge kommunens retningslinjer for mudring og tømme på annvist godkjent sted.

Vi håper på kommunens velvilje i saken, og håper på en snarlig tilbakemelding.

Dersom dere skulle ha behov for ytterligere informasjon, så vennligst ta kontakt.

Med hilsen



Erik Isaksen

Nisseberget 11

4325 Sandnes

Tlf. 51629615 (privat)

Tlf. 51977442 (jobb, Privat Finans as)

Tlf. 920 57188 (mobil)

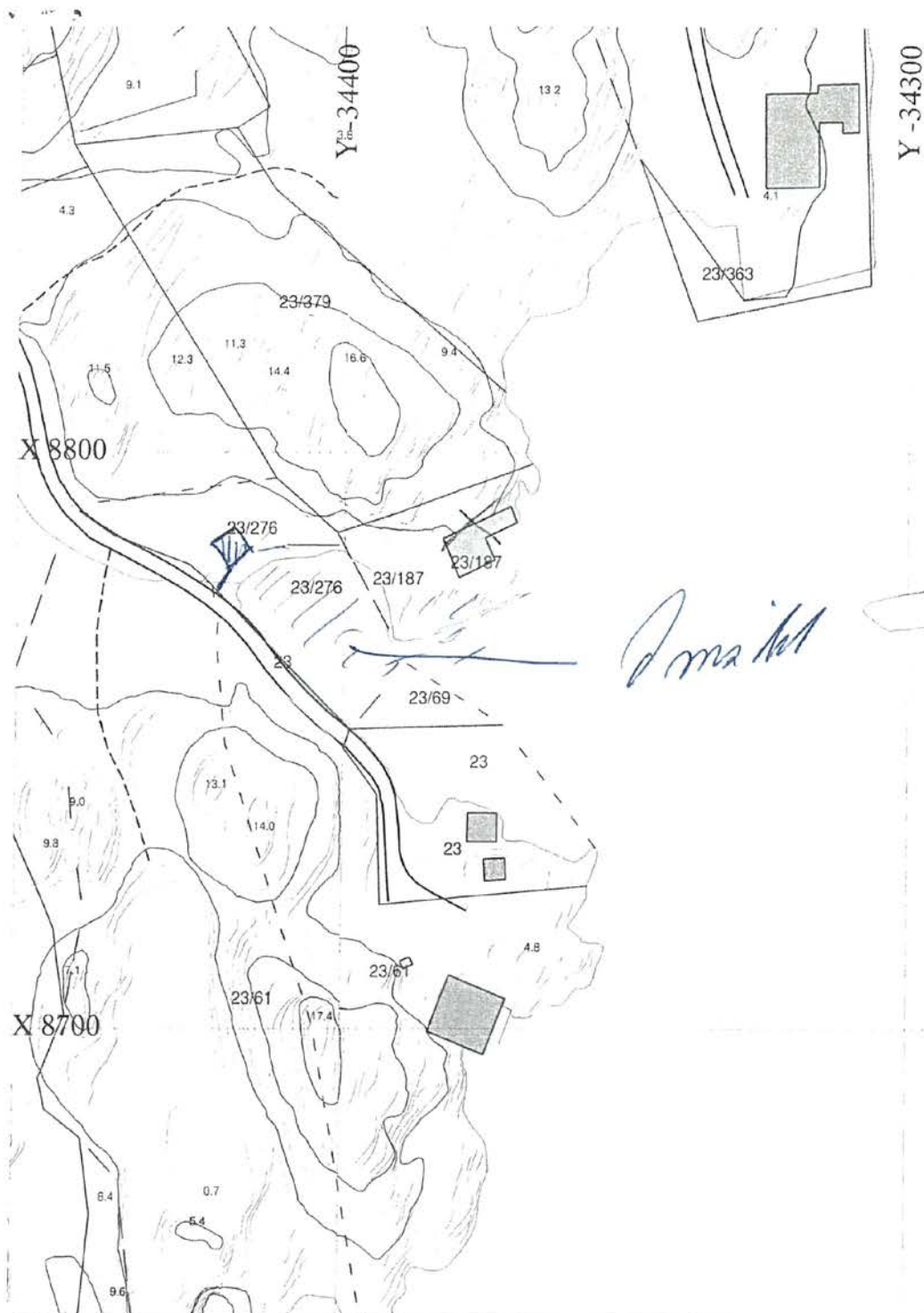
E-mail: eisaksen@privatfinans.no

Fritidseiendommens adresse:

Havgløtt (23/187)

Udjusveien – Sangvik (vis –a vi Solta båthavn)

Søgne



Situasjonskart

Søgne kommune kan ikke garantere for nøyaktigheten i kartet. Teknisk etat må kontaktes dersom spesifikk kartinformasjon ønskes
 tlf. 38055501 fax: 39055521 mail: postmottak@søgne.kommune.no



N

bygg:

- Bolighus
- Spåbu, naust etc.
- Fritidsbygg
- Offentlig bygg
- Landbruksbygg
- Garasje / uthus / anneks
- Industribygg
- Bygningstype ukjent
- Annen bygning (enk 5007)
- Bygg uten GAB-flate

terrang, vann m.m.:

- Høydekurve
- Tellekurve
- Bekk / liten elv
- Store bekk / elv
- Vann / sjø
- Annet gjerde
- Steingjerde
- Lokkrett stattemur

eiendomsgrenser:

- Eiend grænse - innmål
- Eiend grænse - kjent, men ikke innmål
- Eiend grænse - generert fra veikant
- Eiend grænse - ukjent forløp, uten kvalitet
- Fjellbolt (generelt)
- Jordbolt (generelt)
- Kors i fjell, kors i stein
- Byttestein, grenserøys
- (Teoretisk) grensemerke
- Tidl. grensepkt / ukjent gr. pkt

Søgne kommune
07.02.02

1:1000

sømfordsel:

- Off. og private veier
- Parkeringsplass
- Garg / sykkelsti/fortau
- St
- Traktorvei/kjørvei midt
- Midteler / trafikkøy
- Grøntareal
- Fenderverk



Kristiansand
kommune

CD JACOBSEN BYGG
Gransangerveien 9
4626 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/00143-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.01.2023

Udjusveien 52 - 423/187 - Tillatelse til tilbygg som skal inneholde et HC-toalett

Eiendom (gnr/bnr): 423 / 187
Ansvarlig søker: CD JACOBSEN BYGG
Tiltakshaver: Grete Hofstad

Kort oppsummert om byggesaken

Søknad mottatt 14.01.2022 omhandler et lite tilbygg som skal romme HC-toalett.

Søknaden godkjennes og det gis dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet og fra formålet i reguleringsplanen hvor omsøkt areal er avsatt til jordbruk.

Det presiseres at annekset, som vi ikke finner vedtaksdokumenter på, ikke omfattes av dette vedtaket.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang. Ferdigmelding for arbeidet på privat vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, og kan sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan igangsette tiltaket nå.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48051631

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529

Opplysninger om byggesaken

Søknaden som ble mottatt 14.01.2022 omhandler et tilbygg på nordsiden av fritidsboligen som skal romme et HC-toalett. Søknaden var mangelfull da den kom inn i januar 2022 og søkeren ble bedt om å sende inn en bedre begrunnet dispensasjonssøknad som også omfattet søknad om dispensasjon fra LNF, i tillegg til byggeforbudet i 100meters beltet langs sjø.

I mangelbrevet som ble sendt ut 5. april 2022 ba vi om å få tilsendt et fargelagt situasjonskart som tydelig viste plassering av tilbygget, et slikt situasjonskart foreligger ennå ikke, men vi har tydet det tilsendte sort hvitt situasjonskartet til å omfatte et tilbygg med BRA på 2,45m x 3m.

Vi har gjort søkeren oppmerksom på at vi ikke kan finne vedtaksdokumenter på annekset og sender derfor denne saken over til tilsynsavdelingen som vil følge opp saksgangen i forhold til dette bygget.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til formålet LNF (landbruk, natur og fritidsformål) i kommunedelplanen for Tangvall (gjeldende fra 2016 – 2035) og regulert til jordbruksareal i:

«Søgne kommune – reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av Solta».

Planen er datert 7.01.1980 og vedtatt av kommunestyret 24.04.1980

Tiltaket er i strid med følgende reguleringsbestemmelse:

§ 6.

Landbruksområder.

Innenfor de regulerte jordbruksområder kan ikke eiendom deles eller bygninger oppføres uten til formål som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen.

Krav til plassering av tiltaket

Tilbygget plasseres på samme nivå som første etasje i fritidsbygget.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Tilkobling til vann- og avløpsledning (VA) skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent.

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Krav til tilgjengelighet

Tilbygget skal bidra til bedre toalett tilgjengelighet for rullestolbrukere. Alle hovedfunksjoner ligger nå på tiltakets grunnplan

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan

derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

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

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Avstand til nabogrense:

Tiltaket søkes oppført mer enn 4m fra nabogrenser.

Vi har vurdert søknad om dispensasjon

Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon og det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning. For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan.

Søkers begrunnelse for å få dispensasjon:

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at tiltaket ikke vil sette hensynet bak byggeforbudet til side siden området allerede er privatisert og det ikke er så tilgjengelig for allmennheten å benytte. Tilbygget skal plasseres bak hytta og blir ikke synlig fra sjøen.

Hensynet bak bestemmelser:

Hensynet bak byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø (PBL 1-8) omhandler i hovedsak allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv langs sjøen og strandsonen. I tillegg er ivaretagelse av friluftslivet og 100-metersbeltet av nasjonal interesse og skal i utgangspunktet holdes fri for bebyggelse

Hele strandsonen på Sørlandet er under stort byggepress og en viktig arealpolitisk føring er at strandsonen skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Gjennom planleggingen skal kystsonen og strandarealene forvaltes langsiktig og helhetlig ut fra lokale forhold og nasjonale hensyn. Det skal generelt være en streng praksis ved behandling både av plansaker og dispensasjoner.

Videre gir plandelen i plan- og bygningsloven et klart signal til kommunene om en strengere praksis for bygging nær sjøen.

Hensynet bak formålet LNF (i denne sammenheng landbruk) er å sikre at produksjonsarealer blir avsatt til dyrking. Jord- og skogbruk er generelt arealkrevende næringer og Norge har relativt lite dyrka jord. Jordbruksarealene utgjør ca 3 prosent av totalt landareal og bare 1/3 av disse er egnet for matkornproduksjon. Slike arealer er derfor en svært begrenset ressurs i Norge. De beste matproduksjonsarealene er for en stor del lokalisert der utbyggingspresset er størst.

Vurdering

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er det to kumulative vilkår for innvilgelse av dispensasjon. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkår to i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er at fordeler ved gjennomføring av tiltak skal være klart større enn ulemper

Personlige forhold blir sjelden lagt vekt på ved vurdering av dispensasjoner, da dette ofte er forhold som gjelder mange og som vil kunne gi uheldige føringer.

Omsøkt tiltak skal plasseres på en bebygd tomt som benyttes til fritidsbolig. Eiendommen inngår ikke som en aktiv del av det regulerte jordbruksarealet, men har vært benyttet som fritidsbolig helt siden tomten ble bebygd. Fordelen for eier er at boden vil gi større tilgjengelighet og derved enklere å benytte og så lenge denne eiendommen allerede er bebygd, mener vi tiltaket ikke vil sette hensynet bak planen til side.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-meters beltet blir ikke berørt av denne utvidelsen.

Konklusjon

Byggesaksavdelingen vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjonen.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

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

Tilsyn

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven ha tilsyn i byggesaker. Det bygget som er søkt om er en type bygg som vi prioriterer å ha tilsyn med. Det er derfor sannsynlig at det vil bli foretatt tilsyn med ett eller flere området i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

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

På grunn av lang saksbehandlingstid blir ikke saken ilagt byggesaksgebyr. Det tilfalles et kartgebyr på kr 1000 (varenummer 5032) og faktura vil bli ettersendt til tiltakshaver.

Har dere spørsmål

Om noe er uklart kan det gjøres henvendelse til saksbehandler på mobil +47 480 51 631 eller +47 38 04 11 30 eller på mail:
tone.skajaa.rye@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

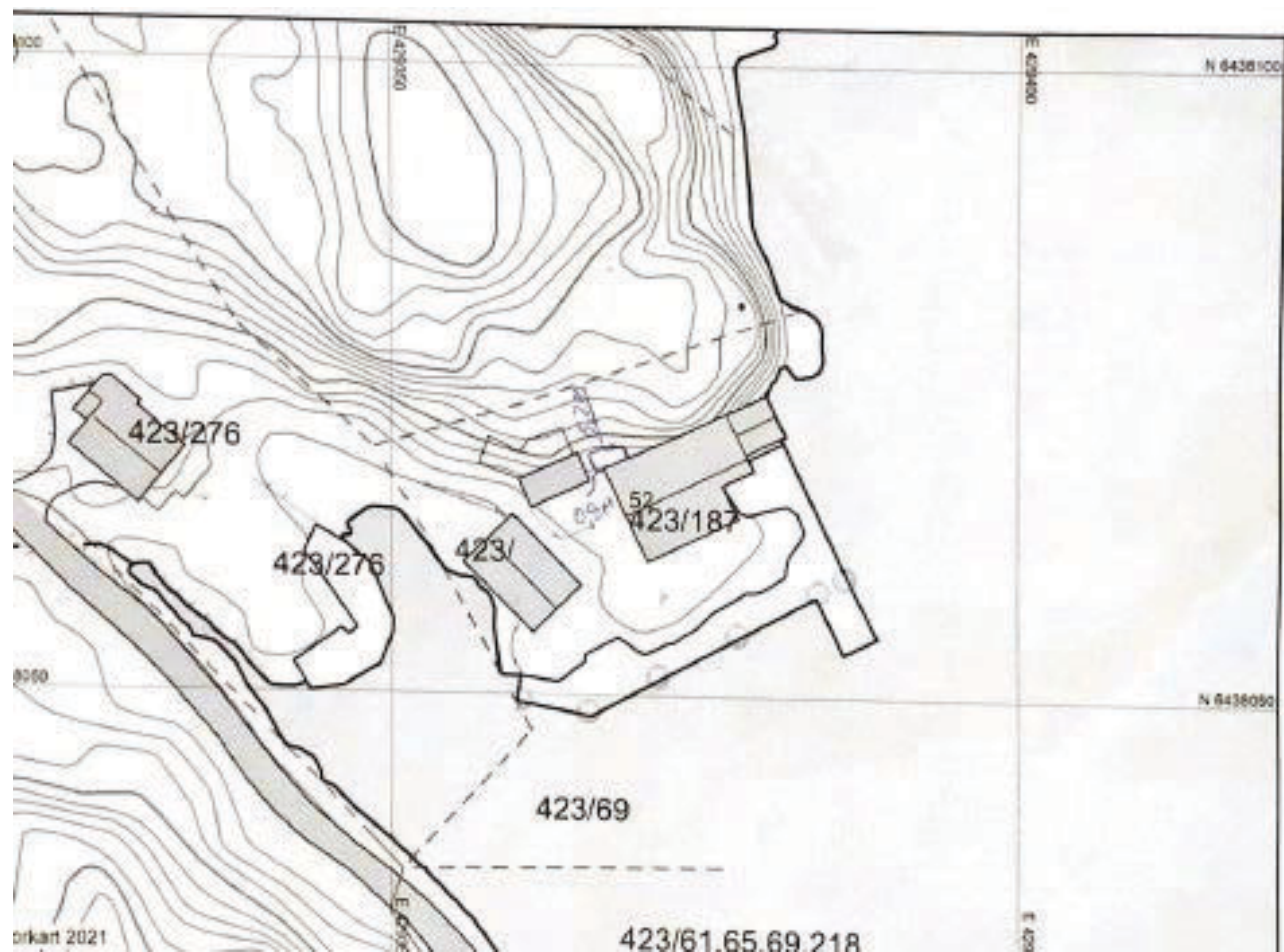
Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

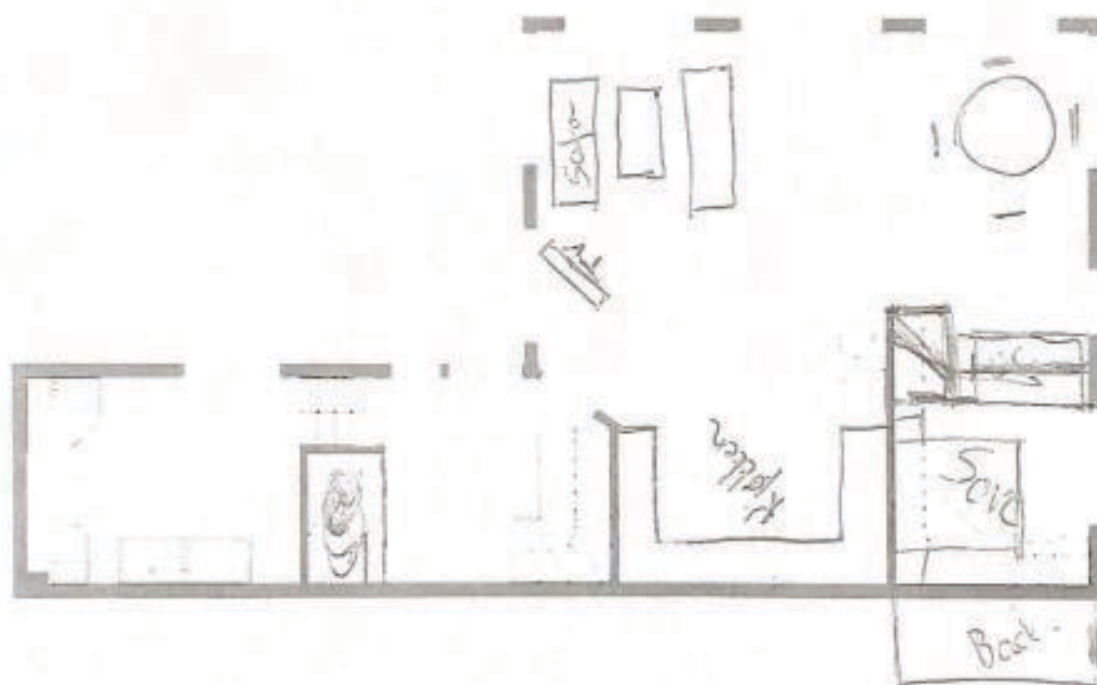
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Situasjonskart og tegninger

Kopi til:
Grete Hofstad



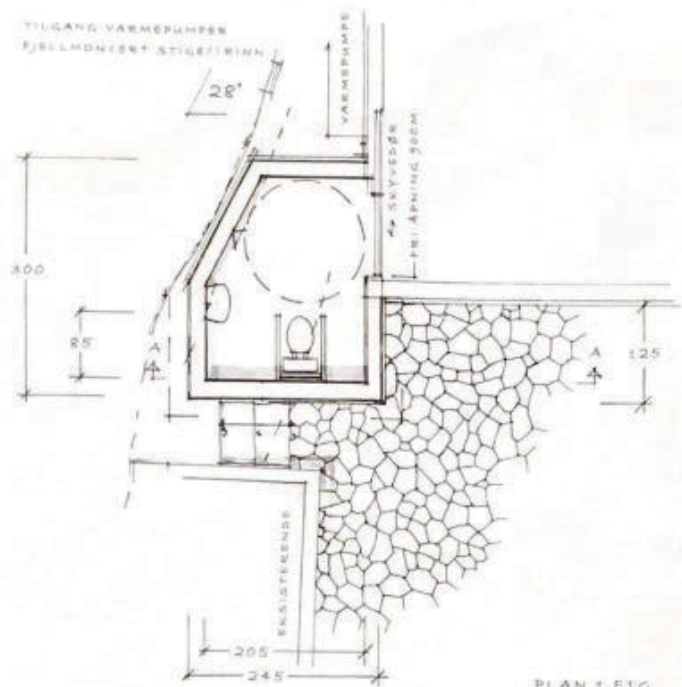
1 Etasje



2.Etasje



TILGANG VARMEPUMPE
EJELMONCER STIGETRINN



PLAN 1. ETG



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 423 Bnr.: 187 Fnr.: Snr.:
Adresse: Udjusveien 52
Areal i m2: 685,8
Anm.:

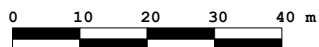
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

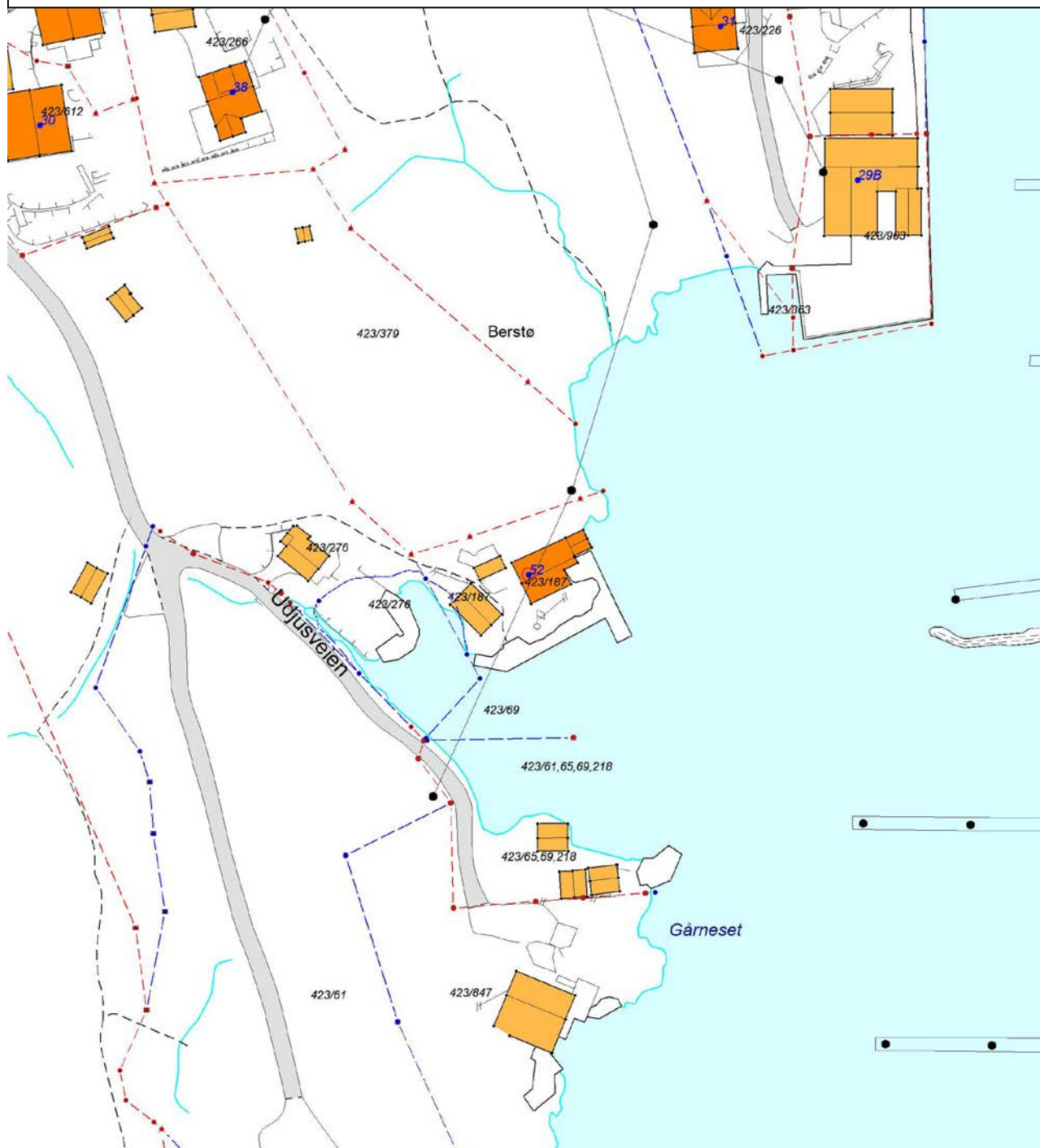
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 24.04.2026

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Område: Udjusveien 52

Dato: 24.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32

#2

 Tegnforklaring

 Matrikkelkart

 Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bestemmelseområde
- 
- ✓  Bestemmelsegrense
- ✓  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓  Næringsbebyggelse - eksisterende
- ✓  Blågrønnstruktur - eksisterende
- ✓  LNFR-areal - eksisterende
- ✓  LNFR-areal ,Spredt bolig,fritids-og næringsbebyggelse - eksisterende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- ✓  Farleder - eksisterende
- ✓  Småbåthavn - eksisterende

 Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Hovedveg - eksisterende
- ✓  Påskrift områdenavn



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

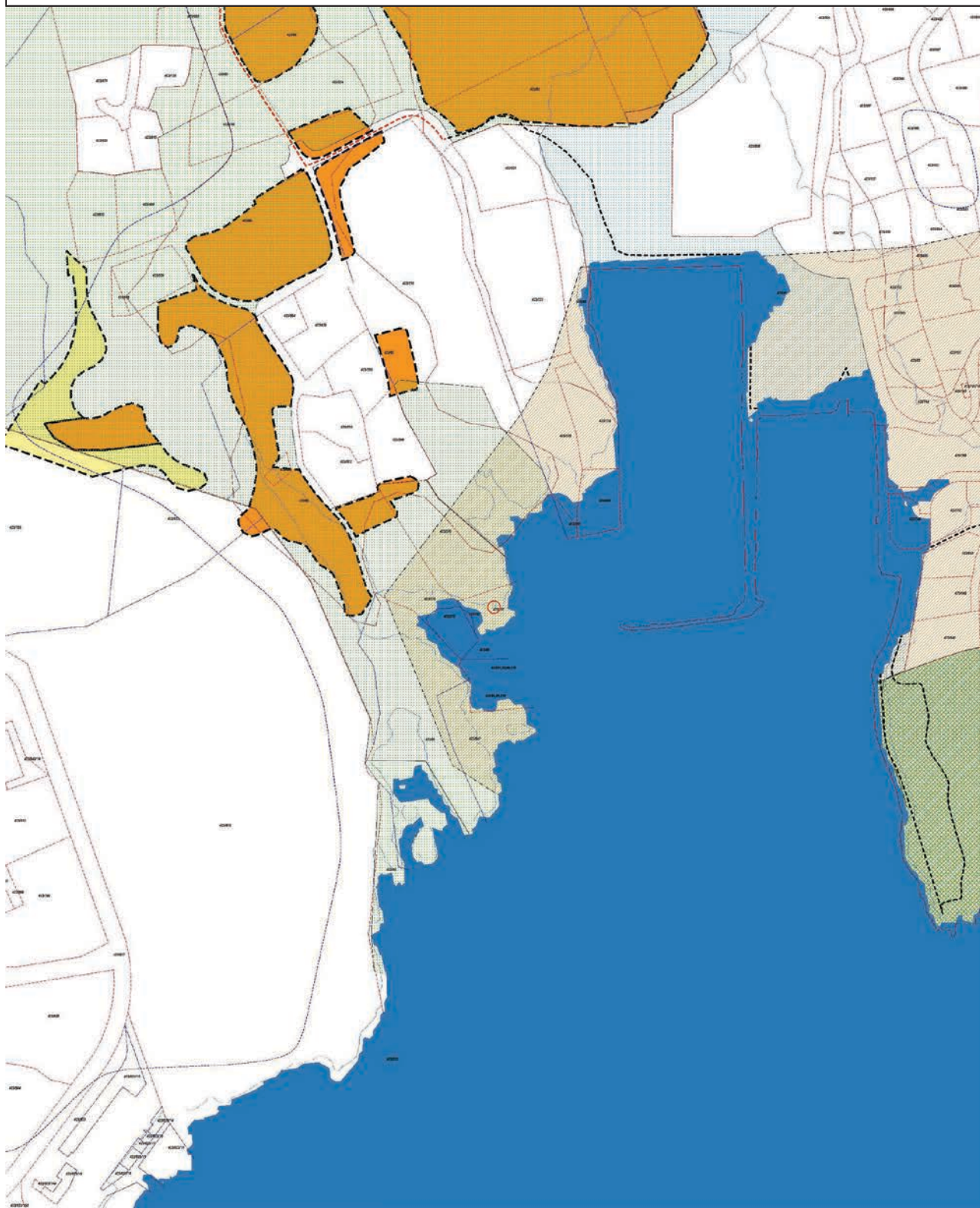
0 25 50 75 100 125 m

Område: temakart

Dato: 24.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lyending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Grense
- Uttflygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkелеkspresvei (nåværende)
- Sykkелеkspresvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandingshinder (naturlig)
- Vandingshinder (menneskeskapt)
- Vandingshinder (annet)
- Laks- og sjørøttførende bekk/elv
- Mulig laks- og sjørøttførende bekk/elv
- Laks- og sjørøttførende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjørøttførende elv
- Mulig laks- og sjørøttførende elv
- Laks- og sjørøttførende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturmiljøområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Åkvakultur (punkt)
- Åkvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gytetett - Torsk
- Løssettingsplass
- Reketett - Aktive redskap

T6 Dyrt Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmærksbete

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2 kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Udjusveien 52

Dato: 24.04.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



SØGNE KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING
TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SOLTA.
SIST DATERT 7.1.1980.
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 24.4.1980.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal arealene nyttes og anlegg plasseres som vist på planen.

§ 2.

Byggeområder for boliger.

a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningens rådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningensråd forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vekommende områder med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

c) Bygningens grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal, og bygningens høyde til raft må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 6,0 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 3.

Byggeområde for industri.

I området sydvest for båthavnen kan anlegges industribygg i 1 etasje.

Bygningens areal må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal, og høyde til raft skal ikke overstige 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrenghøyde ved grunnmur. Bebyggelsen skal tilpasses det stedlige byggemiljø.

§ 4.

Trafikkområde.

Båthavn utbygges i henhold til planen. Mindre tilpasninger kan skje når dette nødvendiggjøres av åbyde og bunnforhold i Solta.

§ 5.

Gang/sykkelveg kan nyttes som kjørbær atkomst til boligtomter uten annen tilknytning til veg.

§ 6.

Landbruksområder.

Innenfor de regulerte jordbruksområder kan ikke eiendom deles eller bygninger oppføres uten til formål som har direkte tilknytning til jordbruksnæringen.

§ 7.

Fellesbestemmelser.

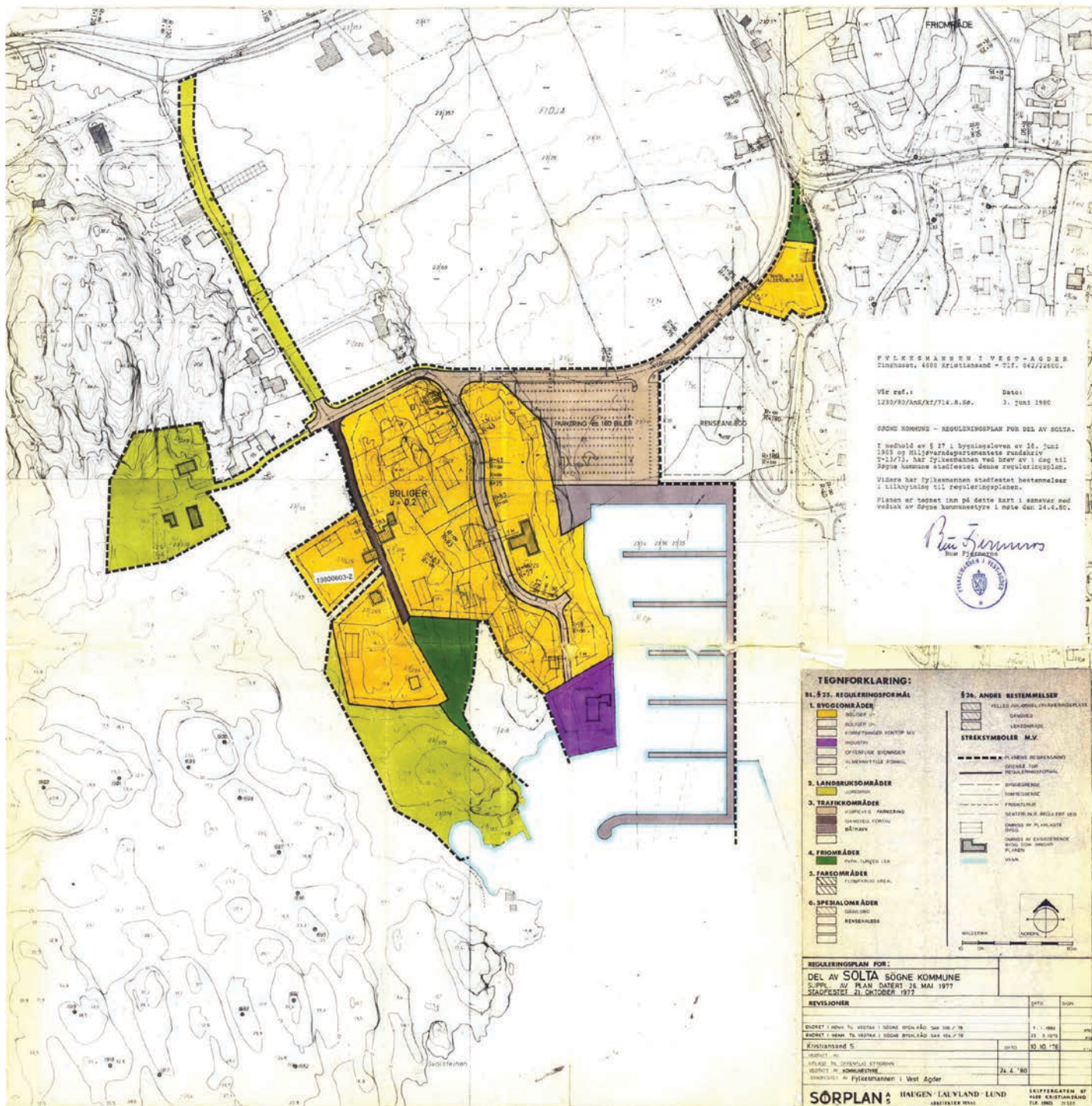
a) Bygningensråd skal ved behandlingen av byggesøknader passe at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse mht. takvinkel og materiale.

b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

c) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningensråd innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet ved fylkesmannens
brev av 3. juni 1980 til
Søgne kommune.

Bue Fjerner
Bue Fjerner



TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER U=
	BOLIGER U=
	FORRETNINGER, KONTOR M.V.
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNUTTIGE FORMÅL
	

2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK
---	----------

3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEG PARKERING
	GANGVEG, FORTAU
	BÅTHAVN
	

4. FRIMRÅDER

	PARK, TURVEG LEK
---	------------------

5. FAREOMRÅDER

	FLOMFARLIG AREAL
	

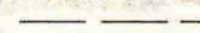
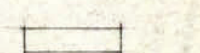
6. SPESIALOMRÅDER

	GRAVLUND
	RENSEANLEGG
	
	

§ 26. ANDRE BESTEMMELSER

	FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
	GANGVEG
	LEKEOMRÅDE

STREKSYSMBOLER M.V.

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG
	OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGAR PLANEN
	VANN

MÅLESTOKK

10 0m 60m



REGULERINGSPLAN FOR:

DEL AV SOLTA SÖGNE KOMMUNE
SUPPL. AV PLAN DATERT 26. MAI 1977
STADFESTET 21. OKTOBER 1977

REVISJONER

	DATO	SIGN.
ENDRET I HENH TIL VEDTAK I SÖGNE BYGN. RÅD SAK 506 / 79	7. 1. 1980	KTN
ENDRET I HENH. TIL VEDTAK I SÖGNE BYGN. RÅD SAK 104 / 79	23. 3. 1979.	KTN
Kristiansand S.	DATO 10.10. '78	KTN
VEDTATT AV		
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN		
VEDTATT AV KOMMUNESTYRE	24.4. '80	
STADFESTET AV Fylkesmannen i Vest Agder		

SÖRPLAN A S

HAUGEN · LAUWLAND · LUND
ARKITEKTER MNAL.

SKIPPERGATEN 97
4600 KRISTIANSD
TLF. (042) 21 520



Innsender iht. folgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
997716353
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Doknr.: 527296 Tinglyst: 09.05.2019
STATENS KARTVERK

Rettighet: Vederlagsfri rett tilkobling og etablering av vann- og avløpsledning
over tjenende eiendom som angitt på kartutsnitt

Rettighetshaver: Gnr. 23 bnr. 847 i Søgne kommune

Tjenende eiendom: Gnr. 23 bnr. 187 i Søgne kommune

Varighet: Tidsubegrenset

Søgne, den 5. april 2019

Hjemmelshaver til tjenende eiendom:

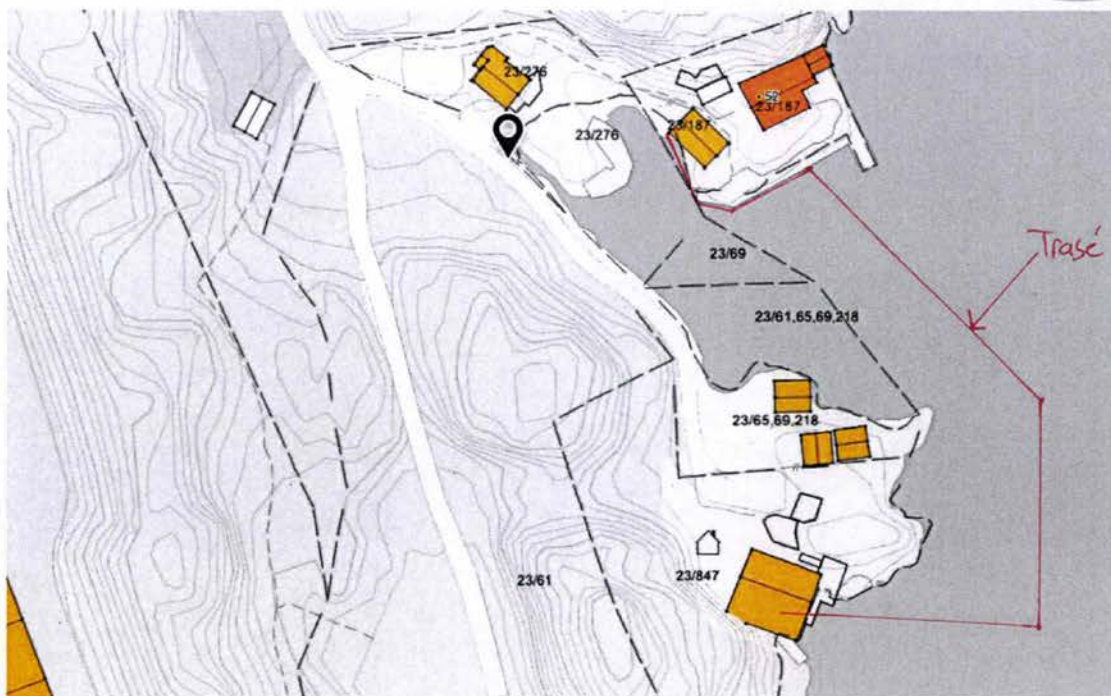
Roger Flaglien

Roger Flaglien

Fnr. 11 04 58 [REDACTED]

Rett kopi bekreftes

Sign.: *[Signature]*





Rett kopi bekrefte
Marnar jordskifterett

MARNAR JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974733161

Tinglysingsutdrag

Sak: 19-046980REN-JKRI Udjusveien
Gnr.: 423
Kommune: Kristiansand
Saken gjelder: Regler og andeler i Udjusveien

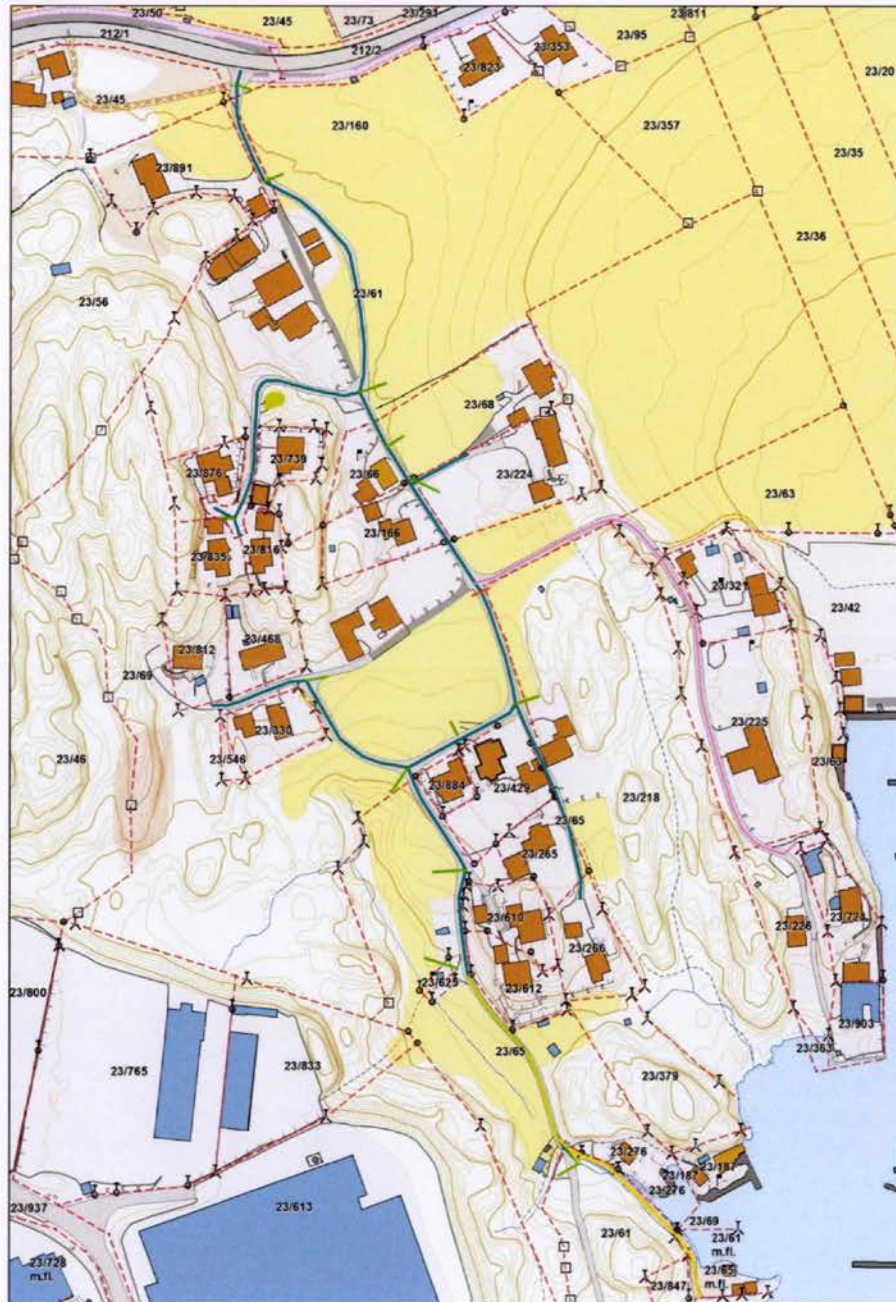
Avsluttet ved jordskifteretten: 19.02.2020



Doknr: 2634812 Tinglyst: 23.06.2020
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Skisse over Udjusveien veilag



Veilaget er delt i 4 andelslag. Grønn asfalt, grønn grus, rosa grus 2 og gul. – Gnr. 23 er blitt gnr. 423 etter 01.01.2020.

Vedtekter for Udjusveien veilag

§ 1. VEIEN

Udjusveien veilag, heretter kalt veilaget, omfatter følgende vei i Søgne kommune:

Udjusveien starter ved Sangvikveien - fylkesvei 160 - og ender ved Gårdsneset.

Veien er delvis asfaltert og delvis gruset. Den har en bredde på ca. 3 meter uten definerte grøfter langs veien. For vedlikehold må veieier kunne bruke et areal på 30-50 cm langs veien.

§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien med vedlikehold og utbedring samt sørge for aktuell vinterdrift.

Veilaget kan foreta større tiltak på veien som omlegging og standardheving.

Veien skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

Navn	Gnr. Bnr.	meter asfalt	meter grus	bolig / annet	Andeler			
					grønn asfalt	grønn grus	rosa grus 2	Gårds- neset
Askildsen, Harald og Hulda	gnr. 423 bnr. 884, 276	265	100/220	B/A	3	2		1
Bergjord, Rune Karlsen og Margrethe Hægeland	gnr. 423 bnr. 739	275	0	B	3	0		
Egenes, Jan Marius Tønne og Karianne T	gnr. 423 bnr. 816	275	0	B	3	0		
Eikås, Liv Moland og Morten	gnr. 423 bnr. 468	265	205	B	3	2		
Enoksen, Asbjørn og Torhild	gnr. 423 bnr. 226, 903	265	0	B	3	0	2	
Enoksen, Enok Aleksander og Torhild Eidså	gnr. 423 bnr. 724, 903	265	0	B	3	0	2	
Flaglien, Roger	gnr. 423 bnr. 187	265	220	A	2	1		1
Johnsen, Inger Repstad	gnr. 423 bnr. 266	265	170	B	3	2		
Kogstad, Odd Arne	gnr. 423 bnr. 68	240/265	0/220	B/A	3	1		1
Kogstad, Odd Arne	gnr. 423 bnr. 66,	192/265	0/220	B/A	2	1		1
Lid, Nora og Petter	gnr. 423 bnr. 166	210	0	B	3	0		
Løv-Hansen, Eirik og Mila	gnr. 423 bnr. 876	275	0	B	3	0		
Nilssen, Siri	gnr. 423 bnr. 45	5	0	B	0	0		
Pettersen, Tora	gnr. 423 bnr. 218	265	35/220	B/A	3	2		1
Rasmussen, Anna og Jan Rune	gnr. 423 bnr. 835	275	0	B	3	0		
Sangvik, Agnes	gnr. 423 bnr. 63, 225,	265/265	0	A/ B	3	1	1	1
Sangvik, Agnes	gnr. 423 bnr. 321	265	0	B	3	0	1	
Sangvik, Ingvild	gnr. 423 bnr. 330	265	205	B	3	2		
Sangvik, Terje	gnr. 423 bnr. 224	240	0	B	3	0		
Simonsen, Tove	gnr. 423 bnr. 612	265	160	B	3	2		
Skeie, Sigvar	gnr. 423 bnr. 891	50	0	B	1	0		
Kristiansand kommune	gnr. 423 bnr. 625	265	220	A	2	1		
Sørensen, Hilde	gnr. 423 bnr. 265	265	220	B	3	2		
Tofteland, Karin og Sveinung	gnr. 423 bnr. 812	265	220	B	3	2		
Try, Inger Irene og Tor	gnr. 423 bnr. 903	265	0	A	2	0		
Birkeland, Anne May Ueland	gnr. 423 bnr. 610	265	160	B	2	1		
Birkeland, Ole Hjalmar	gnr. 423 bnr. 65	265	220	A	2	1		1
Follesø, Sivert og Haraldstad, Åse	gnr. 423 bnr. 69	265	175/220	B/A	3	2		1
Holskog, Christopher	gnr. 423 bnr. 61	50/265	0/220	B/A	2	1		1
Laukvik, Inger Lill og Terje Nuland	gnr. 423 bnr. 429	265	75/220	B/A	3	2		1
Holskog, Per Fredrik	gnr. 423 bnr. 847	265	220	A	2	1		1
		6640	2220		80	29	6	11

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien, utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

Veien ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE**§ 5.1 Medeiere, andeler [og fordeling vinterdrift]**

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veilaget er oppført i kolonne «asfalt og grus». Som utgangspunkt brukes de samme andelene for vintervedlikeholdet som for sommervedlikeholdet. Alle boligeiendommene må være med mens veilaget må vurdere hvilke andre eiendommer og fritidseiendommer som skal ta del i vintervedlikeholdet.

Se tabell på side 5 for eiendommer og andeler.

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på veien. Endret utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien - jf. § 16.2 - skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene og vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veilagets formue.

Ved endring av utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien - jf. § 16.2 - kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i veien når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 15 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden - se § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av veien.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes i mars/april hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig/pr. epost til styret innen 10. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig eller pr. epost til alle medeiere. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgnemndas forslag til valg skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring, skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie bør ved avstemning avgi én felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmeliikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder.
 - (2) Velge protokollfører.
 - (3) Velge en person som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren.
 - (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og saksliste samt registrere møtedeltakerne.
 - (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap.
 - (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett, blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta.
 - (7) Vedta utligninger etter § 13 og veiavgifter etter § 14.
 - (8) Gjennomføre valg av
 - Styreleder for to år dersom denne er på valg.
 - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år.
 - Vararepresentant(-er) som er på valg for to år.
 - Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år.Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda.
 - Intern revisor for to år dersom denne er på valg.
 - (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.
- Årsmøtet kan blant annet:
- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret.
 - Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret.
 - Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes.
 - Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering.
 - Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET**§ 7.1 Sammensetning**

Veilaget blir ledet av et styre på 3 medlemmer. Det er 1 vararepresentant til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøter. Innkalling skal skje skriftlig eller pr. epost. Saksliste og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid, m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan.
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på veien eller vinterdrift.
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av veiområdet eller rydding av vegetasjon utenfor veiområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale eventuell erstatning for inngrepet.
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs veien og godkjenne annen skilting langs veien.
- (6) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring - jf. § 16.3.
- (7) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar.
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettiggere erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide.
- (9) Sørge for innkreving av utligninger, veiavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinn driving av skyldig beløp.

- (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap.
- (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, veiavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett.
- (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- (13) Føre protokoll fra styremøter. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen.
- (14) Sendte ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne.
- (15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av veien.
- (16) Tegne forsikring for veien.
- (17) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. enhetsregisteret og momsregisteret).
- (18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av veien.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene. Flertallsvedtak må ikke påføre noen medlem større kostnader og ulempe enn nytte. Vedtak må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettighetene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg skal gjøres kjent for styret innen 1. mars.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte utligninger, veiavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veilaget.

Overskudd skal brukes til driften av veilaget og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av veiavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Kostnader med vinterdrift skal utlignes på andelene ført opp i § 5.1. Alle eiendommer registrert som boligeiendom, må være med på vintervedlikeholdet. Eiendommer registrert som «annet», søker styret om fritak dersom de ikke har behov for vintervedlikehold til sin eiendom.

§ 14. VEIAVGIFTER

§ 14.1 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme - eller det kan avtales med styret - at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av veien.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i veien.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 16. BRUK AV VEIEN

§ 16.1 Generelt om bruk av veien

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre brukere av veien.

Den som påfører veien skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Parkering skal ikke skje på veiområdet med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av veien

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på veien dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige, gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at veien kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veien blir skadet.

§ 17. VEDTEKSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3-flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3-flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1 er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2.

Slutning

1. Saken gjennomføres slik som bestemt ovenfor.

Sak 19-046980REN-JKRI Udjusveien er herved avsluttet.

19.02.2020

Tarjei Bjørgulvsson Berg

Rett utdrag

Siri M. Coward
Siri M. Coward

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Kristiansand (4204)	423	45		0
Kristiansand (4204)	423	61		0
Kristiansand (4204)	423	65		0
Kristiansand (4204)	423	66		0
Kristiansand (4204)	423	68		0
Kristiansand (4204)	423	69		0
Kristiansand (4204)	423	166		0
Kristiansand (4204)	423	187		0
Kristiansand (4204)	423	218		0
Kristiansand (4204)	423	224		0
Kristiansand (4204)	423	225		0
Kristiansand (4204)	423	226		0
Kristiansand (4204)	423	265		0
Kristiansand (4204)	423	266		0
Kristiansand (4204)	423	276		0
Kristiansand (4204)	423	321		0
Kristiansand (4204)	423	330		0
Kristiansand (4204)	423	429		0
Kristiansand (4204)	423	468		0
Kristiansand (4204)	423	610		0
Kristiansand (4204)	423	612		0
Kristiansand (4204)	423	625		0
Kristiansand (4204)	423	724		0
Kristiansand (4204)	423	739		0
Kristiansand (4204)	423	812		0
Kristiansand (4204)	423	816		0
Kristiansand (4204)	423	835		0
Kristiansand (4204)	423	847		0
Kristiansand (4204)	423	876		0
Kristiansand (4204)	423	884		0
Kristiansand (4204)	423	891		0
Kristiansand (4204)	423	903		0



MARNAR JORDSKIFTERETT

Dok 543

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
19-046980REN-JKRI

Dato
19.06.2020

Tinglysing - 19-046980REN-JKRI Udjusveien

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Kristiansand (4204)	423	45		0
Kristiansand (4204)	423	61		0
Kristiansand (4204)	423	65		0
Kristiansand (4204)	423	66		0
Kristiansand (4204)	423	66		0
Kristiansand (4204)	423	68		0
Kristiansand (4204)	423	68		0
Kristiansand (4204)	423	69		0
Kristiansand (4204)	423	69		0
Kristiansand (4204)	423	166		0
Kristiansand (4204)	423	166		0
Kristiansand (4204)	423	187		0
Kristiansand (4204)	423	218		0
Kristiansand (4204)	423	224		0
Kristiansand (4204)	423	225		0
Kristiansand (4204)	423	226		0
Kristiansand (4204)	423	226		0
Kristiansand (4204)	423	265		0
Kristiansand (4204)	423	266		0
Kristiansand (4204)	423	276		0
Kristiansand (4204)	423	321		0
Kristiansand (4204)	423	330		0
Kristiansand (4204)	423	429		0
Kristiansand (4204)	423	429		0
Kristiansand (4204)	423	468		0
Kristiansand (4204)	423	468		0
Kristiansand (4204)	423	610		0
Kristiansand (4204)	423	610		0
Kristiansand (4204)	423	612		0
Kristiansand (4204)	423	625		0
Kristiansand (4204)	423	724		0
Kristiansand (4204)	423	739		0

Postadresse

Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand

Besøksadresse

Fylkeshuset - Tordenskjoldsgt. 65,
Kristiansand

E-post/Internet

marnar.jordskifterett@domstol.no

<http://www.domstol.no/jkri>

Organisasjonsnummer

974733161

Telefon

38794470

Kristiansand (4204)	423	739		0
Kristiansand (4204)	423	812		0
Kristiansand (4204)	423	812		0
Kristiansand (4204)	423	816		0
Kristiansand (4204)	423	816		0
Kristiansand (4204)	423	835		0
Kristiansand (4204)	423	847		0
Kristiansand (4204)	423	876		0
Kristiansand (4204)	423	876		0
Kristiansand (4204)	423	884		0
Kristiansand (4204)	423	884		0
Kristiansand (4204)	423	891		0
Kristiansand (4204)	423	903		0
Kristiansand (4204)	423	903		0
Kristiansand (4204)	423	903		0

Saken gjelder rettsendrende sak.

Når saken tinglyses, ber vi om at det påføres at saken gjelder regler og andeler i Udjusveien.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974733161
Marnar jordskifterett
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand

Vi ber om at grunnboksutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres til oss.

Med hilsen
Marnar jordskifterett

Siri M. Coward
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

RETTSBOK

FOR

TINGLYST

07 JAN. 1994
Kristiansand byrett
DAGBOK NR. 367

Marnar jordskifterett

År 1991 den 30.april ble jordskifterett holdt i Søgne rådhus.

Rettens formann: Saksoppnevnt jordskiftedommer Steinar Usland

Jordskiftedommere: Bonde Asbjørn Solås, 4645 Nodeland

Tekniker Nils Fuskeland, 4645 Nodeland

Protokollfører: Rettens formann

Tilstede var også avd.ing. Robert Hedland, Jordskifteverket

Sak nr.23/1989 - Sangvik

Oppgitte parter:

1. Per F. Holskog, Udiusvn. 10, 4640 Søgne, eier av gnr 23, bnr 61 i Søgne.
2. Ole H Birkeland, Amerikavn.10, 4640 Søgne, eier av gnr 23, bnr 65 i Søgne.
3. Odd Kogstad, Svanevn.18, 4800 Arendal, eier av gnr 23, bnr 66,68 i Søgne.
4. Henry Kristiansen, Sangvikvn.26, 4640 Søgne, eier av gnr 23, bnr 67 i Søgne.
5. Sivert Follesø, Udiusvn.24, 4640 Søgne, eier av gnr 23, bnr 69 Søgne.
6. Jorg Kieding, Kongensgt.4, 4610 Kristiansand, eier av gnr 23, bnr 187 i Søgne.
7. Eldbjørg og Solveig Andreassen, Udiusvn.33, 4640 Søgne, eier av gnr 23, bnr 217,218 i Søgne.
8. Hulda Askildsen, Udiusvn.20, 4640 Søgne, eier av gnr 23, bnr 276 i Søgne.

Doknr: 367 Tinglyst: 07.01.1994 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2

9. Kåre Repstad, Udiusvn.38, 4640 Søgne, eier av gnr 23, bnr 379 i Søgne.
10. Einar Sangvik, Udiusvn 27, 4640 Søgne, rettighetshaver under gnr 23, bnr 166 i Søgne.

Saken gjelder:

Ole H Birkeland har den 3.10.89 krevd jordskifte over den delen av gnr 23 som omfatter Gårdsneset og vegen ned dit. Problemene som ønskes tatt opp er for det første en avklaring av eiendoms- og bruksrettsforholdene i området, dernest en nyutforming og/eller bruksordning for området og vegen ned dit.

Til stede:

Per F. Holskog, sønnen Rolf Henning Holskog og deres prosessfullmektig adv. Kristian Launes, videre Ole H Birkeland, Odd Kogstad, Henry Kristiansen, Sivert Follesø, Jorg Kieding, Hulda Askildsen, Harald Askildsen iflg fullmakt fra Solveig og Eldbjørg Andreassen, Einar Sangvik og kona Agnes Sangvik og høgsterettsadv.Torleiv Rike. Sistnevnte er iflg skriv av 2.mai 1991 prosessfullmektig for samtlige som hevder partsinteresse i tvisten på Gårdsneset mot Per T Holskog.

Rettsformannen gjorde greie for hovedreglene i paragrafene 106-108 i Domstolloven. Ingen hadde innvendinger til rettens sammensetning eller innkallingen forøvrig. Begge jordskiftemeddommerne har vært meddommere i jordskifterett tidligere, og har da avlagt forsikring.

Rettens formann la fram:

1. Krav om jordskifte fra Ole H Birkeland, datert 3/10 1989, vedhefta kopi av melding til partene om kravet, og Postverkets kvittering av 23.10.89.
2. Kopi av innkalling til møtet i dag, datert 3/4 1991, vedhefta Postverkets kvittering for rek. sending til partene og meddommerne, samt kvittering fra meddommerne.
3. Fullmakt fra Solveig og Eldbjørg Andreassen til Harald Askildsen, datert 16.april 1991.



3

I tillegg til disse dokumentene som ble gjennomgått, ble det overlevert endel saksdokumenter som retten vil komme tilbake til og legge frem under hovedforhandlingen.

Partene forklarte seg om kravet.

Ingen hadde innvendinger mot at saken fremmes. Retten dro deretter på befaring til Gårdsneset, hvor retten fikk påvist de forskjellige spørsmål en ønsket jordskifterettens behandling av.

Retten har vurdert fremme av saken, og finner at vilkårene for å fremme jordskifte over den del av gården Sangvik som gjelder Gårdsneset og vegen ned dit er tilstede. For partene vil det være en opplagt fordel å få klarlagt rettsforholdene, vurdert avløsning eller ordning av gamle rettigheter samt avmerket og beskrevet de uklare grenser og rettsforhold. Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt

vedtak:

Jordskiftesaken fremmes i samsvar med kravet.

Kostnadene med saken og oppgjør for meddommerne utestår.

Prosessfullmektig adv.Rike vil på vegne av sine klienter komme tilbake med nærmere opplysninger om parter og påstander i påstandsskrift innen 20.juni d.å. Motparten ved prosessfullmektig adv.Launes vil deretter få frist på 14 dager til å komme med motsvar.

Neste rettsmøte er fastsatt til 15.august d.å. Retten vil da begynne behandlingen av rettstvistene. Nærmere innkalling til møtet vil komme siden.

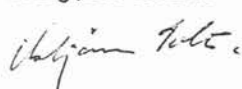
Retten hevet.

Kristiansand 3.05.91


Steinar Usland

saksoppnevnt jordskiftedommer

Asbjørn Solås



Nils Fuskeland



År 1991 den 15.august ble jordskifterett igjen holdt i Søgne rådhus.

Rettens sammensetning var den samme som tidligere. Det kom ingen merknader til rettens sammensetning eller innkallingen til møtet.

Til stede:

Per F. Holskog, kona og deres prosessfullmektig adv. Kristian Launes, videre Ole H Birkeland, Odd Kogstad, Henry Kristiansen, Sivert Follesø, Jorg Kieding, Hulda Askildsen, Harald Askildsen, Einar Sangvik og høgsterettsadv.Torleiv Rike. Tilstede var også adv. Arild Espegren som prosessfullmektig for Sivert Follesø.

Når det gjelder eieren av gnr 23/379, Kåre Repstad, som også var innkalt, ble det opplyst at han ikke hadde interesser i saken. Vedkommende blir derfor strøket av partslisten.

Rettens formann la fram:

4. Prosesskriv fra hr.adv. Rike, datert 19.juni 1991.
5. Skriv fra hr.adv. Rike, datert 8.august 1991.
6. Prosesskriv fra hr.adv. Rike, datert 12.august 1991.
7. Prosesskriv fra adv. Launes, datert 12.juli 1991.
8. Prosesskriv fra adv. Launes, datert 8.august 1991.
9. Prosesskriv fra adv. Launes, datert 12.august 1991.
10. Hjemmelsdokument for Einar Sangvik (bnr 166).
11. Hjemmelsdokumenter vedr. bnr 66,68.
12. Hjemmelsdokumenter vedr. bnr 67.
13. Hjemmelsdokumenter vedr. bnr 69.
14. Hjemmelsdokumenter vedr. bnr 187.
15. Hjemmelsdokumenter vedr. bnr 217 og 218.
16. Hjemmelsdokumenter vedr. bnr 276.
17. Skriv vedr.fordeling av landslott, datert 20.juni 1960.

Dok nr 4-9 er tidligere sendt samtlige parter.

Dok nr 10-17, som dels ble innlevert på dette og dels på forrige møte, vil retten komme tilbake til under hovedforhandlingen.

5

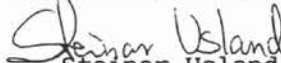
Partenes prosessfullmektiger har dokumentene.

Partenes prosessfullmektiger gikk gjennom hovedpunktene i sine prosesskriv. De har begge uttrykt ønske om mer tid til saksforberedelse.

Neste rettsmøte er avtalt til 3.desember.d.å. Retten vil da kjøre hovedforhandling på tvisten mellom Per Holskog og de øvrige interessentene i Gårdsneset. Nærmere innkalling til møtet vil komme siden.

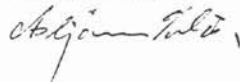
Kostnadene med saken og oppgjør for meddommerne utestår.
Retten hevet.

Kristiansand 16.08.91


Steinar Usland

saksoppnevnt jordskiftedommer

Asbjørn Solås



Nils Fuskeland



År 1991 den 3.desember ble jordskifterett igjen holdt i Søgne rådhus.

Rettsens sammensetning var den samme som tidligere. Det kom ingen merknader til rettsens sammensetning eller innkallingen til møtet.

Til stede:

Per F. Holskog, Ole H Birkeland, Odd Kogstad, Henry Kristiansen, Sivert Follesø, Jorg Kieding, Hulda Askildsen, Harald Askildsen, Einar Sangvik og hans kone Agnes Sangvik, h.r.adv.Torleiv Rike, adv. Kristian Launes og adv. Arild Espegren.

Følgende dokumenter ble framlagt:

18. Prosesskriv fra h.r.adv. Rike av 9.okt. 1991
19. Prosesskriv fra h.r.adv. Rike av 16.okt. 1991
20. Partsoversikt fra h.r.adv. Rike
21. Vitneoppgave fra h.r.adv. Rike av 30.nov.1991
22. Fargekopi av utskiftingskartet.
23. Kopi av utskriftingskartet i original målestokk.
24. Kopi av komplett rettsbok.
25. Utdrag av aktuell rettsteori og avgjørelser.

Før innledningsforedragene ble det avklart at tvistespørsmålet i denne omgangen begrenses til hvorvidt fellesområdet på Gårdneset er et eiendomsfelleskap (jordsameie) eller et bruksfelleskap mellom de 4 opprinnelige bruk på Ytre Sangvik, og grensene for dette fellesområdet.

Partenes prosessfullmektiger trakk i sine innledningsforedrag fram de forhold de mener har betydning for avgjørelsen. De henviser begge til de dokumenter som tidligere og nå er fremlagt. Utskiftningen med kart fra 1861 ble grundig gjennomgått. De gikk begge også gjennom senere tids bruk og rettsoppfatning. Adv. Launes signaliserte også at han i sin prosedyre ville komme nærmere inn på relevant rettsteori og praksis.

Etter dette ble følgende vitner formant og eksaminert:

- Erling Sandvik, bror til Eldbjørg og Solveig Andreassen
- Sally Birkeland, mor til Ole H.Birkeland.
- Snefrid Repstad, søster til Sally Birkeland.
- Kåre Enoksen, 72 år, ubeslektet med partene.
- Ole Andreas Holskog, 56 år, bror til Per Holskog.

Etter dette foretok retten befarings og fikk påvist de ulike grensepåstander. Påstandene er merket i marka, og vil siden bli innmålt og avlagt på kart.

Partene ble permittert.

Rettsmøtet fortsatte neste dag i Søgne rådhus.

Samtlige parter med unntak av Jorg Kieding og Odd Kogstad var tilstede.

7

Følgende dok. ble lagt fram:

- 26. Div. kvitteringer for mottatte ringepenger.
- 27. Utdrag av Havnevesenets protokoll fra 1934.

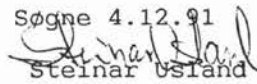
Dok. nr. 26 ble lagt fram av Per Holskog og dok. nr. 27 av Ole H. Birkeland.

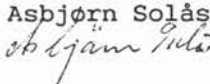
Etter dette fikk partene ordet.

Etter prosessfullmektigenes prosedyre ble partene permittert og retten tok saken opp til doms.

Kostnadene med saken og oppgjør for meddommerne utestår.

Retten hevet.

Søgne 4.12.91

Steinar Usland
saksoppnevnt jordskiftedommer

Asbjørn Solås


Nils Fuskeland


År 1991 den 12. desember ble jordskifterett påny satt i Kristiansand Tinghus.

Kun rettens medlemmer var tilstede.

Siden forrige møte er grensepåstandene inntegnet og kartskisse utarbeidet, jfr vedlegg. I tillegg har retten framskaffet en fargekopi av utskiftningskartet i større målestokk.

I tvistespørsmålet som ble behandlet på rettsmøtet den 3.-4. desember har retten enstemmig avsagt slik

dom:

Tvisten gjelder et strandområde på Gårdneset under gnr 23 Sangvik i Søgne kommune. Tvisteområdet er på 1,65 daa landjord og ca 0,5 daa sjøgrunn. Landområdet har en samlet strandlinje på ca 100 m.

Eieren av bnr 61, Per Holskog, hevder prinsipalt å være grunn-eier i hele tvisteområdet (område A+B+C på kartskissen), og at motpartene kun har andel i et mindre felles bruksområde (område B). Subsidiært hevdes at område B er et felles eiendomsområde. Størrelsen på dette området er 0,50 daa og med en strandlinje på ca 55 m.

Motpartene, bnr 63,65 og 69 samt de bruk som siden har utledet rettigheter av disse, hevder på sin side at hele Gårdneset ligger i eiendomsfellesskap (jordsameige) mellom de 4 foran nevnte bnr.

Partene har i hovedtrekk anført følgende:

Ole H. Birkeland hevder at det hele tiden har vært partenes oppfatning at de 4 hovedbrukene på Ytre Sangvik skulle ha rett til å oppføre sjøbu på Gårdneset. Han antar partene etter utskiftningen i 1861 må ha blitt enige om å overse det byggeforbud som pkt 110 omtaler. Hva gjelder bnr 69 er det hans oppfatning at dette bruket skulle ha buplass omtrent der hvor St.Hans-bålet har pleid å være.

Det var derfor naturlig at sameiepartene uten innsigelse skrev under på nabovarslet vedr. byggingen av Holskogs sjøbu. At bua i ettertid er blitt en stor hytte som tidvis har vært utleid med derpå følgende mertrafikk, er noe helt annet enn de forestilte seg da spørsmålet om nabovarsel var oppe.

I forbindelse med kartleggingen for ØK er det riktig at hans far la ut signaler for sine grenser på Gårdneset. Men ikke for andres slik motparten synes å mene (bl.a. grense 38a fra Svolesteinen). Grensene for fellesområdet på Gårdneset ble ikke merket da denne grense da ikke ble oppfattet som noe problem.

Når det gjelder båt plassene erkjenner han at Holskog har hatt liggende båter innenfor den såkalte "break-water'n", dvs piren på den nordøstre odde. Ja, han har også gitt andre utenforstående lov til å ligge der. Av hensyn til nabofreden er ikke dette forhold tidligere blitt påtalt. Men noen rett til båt plass her har Holskog ikke. I fjor snakket han bl.a. med Ottar Hansen om dette. Selv om Hansen da sa at han ikke hadde så god greie på grensene på Gårdneset, mente også han at Holskogs båt plass lå på utsiden av piren, (kfr. seinere utsagn fra Per Holskog og vitnet Enoksen).

Per Holskog har vært på Sangvik siden 1949. De grensene han nå hevder overenstemmer med hva han er blitt påvist av de eldre eiere, Reidar Sangvik, Reinert Andreassen og Lars Birkeland.

Spørsmål om felleseiendom og de påståtte grenser på Gårdneset er først kommet opp i forbindelse med denne saken. Innsigelser som har kommet tidligere gikk på bruken og utvidelsen av vegen ned til Gårdneset.

Ved signalisering for ØK i 1976 ble de grensene som nå påstås overhodet ikke nevnt, tiltross for at både Lars Birkeland og Olav Haraldstad la ut "lapper" på sine grenser. At de da ikke også fikk merket hva det nå påstås at eiendommene har av felles-eiendom på Gårdneset er høyst merkverdig.

Ringepengene som motparten hevder er blitt delt mellom sameierne, er for ham ukjent. Han kjenner til et beløp på kr. 9.000,- som skulle stamme fra disse ringepengene. Kontoen tilhørte gården og skulle brukes som follo. Han la fram div. kvitteringer på ringepenger som hans far hadde mottatt (dok. nr. 27.)

Den felles landingsplass som motparten hevder skal ligge der hans sjøbu nå ligger, er helt ukjent for ham. Gårdene på Ytre Sangvik har aldri eid noen øyer eller holmer og som derved skulle medført noe særlig behov for landingsplass. Det eneste han kunne tenke seg kunne blitt lastet inn over denne "dypvannsbrygge" må ha vært noe ved fra Birkedalen. Dette spørsmålet kom heller ikke opp i forbindelse med den før omtalte byggesak. Tegninger på bygget hadde han med da han innhentet nabovarsel.

Når det gjelder bryggeplassen bruket har, mener han denne ligger innenfor piren. Også han refererer til Ottar Hansen, som han hevder har fortalt at bnr 61 har rett på innerstranda. Dette samsvarer også med hva vitnet Enoksen har fortalt. Småbåtene har derfor også blitt lagt her. Plasseringen var tilfeldig; det avgjørende var hvor det var ledig plass. Større motorbåter var det ikke dybde for på innerhavna. Disse ble derfor fortøyd utenfor.

H.r.adv. Rike tar på vegne av de partene han representerer utgangspunkt i utskiftningen fra 1861.

Allerede under oppstartingen av denne (kfr. utskiftningsprotokollen s. 12, pkt 4) fremmes det påstander om at Gårdneset -"burde være felles for Ydre Sangvig, dog med nærmere bestemmelser som omstændighederne måtte tilsi at være fornødent."

Disse nærmere bestemmelser er så gitt i utskiftningens pkt 110. Her beskrives for det første at T. Abrahamsen (bnr 61) har rett til slått og beite. Dette var naturlig i og med at Gårdneset lå i tilknytning til eiendommens buskog. I sommerhalvåret hadde eieren også en plikt til å beite og høste området slik at dette skulle være fritt for kratt, rønninger m.v.

I pkt 110 a-d er så bryggeplassene fordelt og plassert. Bnr 61 hadde -"den søndre bryggeplads", dvs ved bruket sin nausttomt på sørsida av Gårdneset. -"Den nordøstre odde" (pkt 110 b) kan etter hans mening ikke være noe annet enn den piren som tidligere også er omtalt som "break-water'n". Innenfor denne hadde de 3 andre bruka sine bryggeplasser.

Bnr 61 fikk sin sjøbu på ytterstrandens vestside. Innenfor denne og østover var det en felles lasteplass. Her ble det tatt i land tang, mergel, ved, høy m.v. til gårdene. Mye av Holskogs hytte dekker nå denne lasteplassen.

De områder som etter dette ikke var reservert til bestemte bruksformer lå i fellesskap. Bl.a. var området felles m.h.t. fiskeriene. Plassen ved Holskogs hytte har bl.a. blitt brukt som "bermeplass" i forbindelse med brisling- og laksefiske. Landslott er delt etter skyld. Også de såkalte "ringepenger", dvs festeavgifter for båter som lå i opplag ble delt. Han viste her til en protokoll fra Havnevesenet (dok. nr. 27) og vitneutsagn.

10

Etter hans mening har vi her klart å gjøre med et jordfelles-skap. Grunn og retter som ikke positivt er fordelt ligger i fellesskap. Av rettsteori viste han bl.a. til dr. jur. Henry Nærstad. Forøvrig fant han liten grunn til å gå nærmere inn på rettspraksis. Denne saken må løses konkret ut fra forholdene på Gårdneset og hva som er beskrevet, oppfattet og gjort der.

Han la ned følgende

påstand:

1. Gårdneset ligg i jordfellesskap mellom bnr 61-63-65 og 69 under gnr 23 i Søgne kommune innafor dei grensene som er påvist på utskiftningskartet.
2. Per Holskog vert pålagd å bere sakskostnadene.

Adv. Launes tar også utgangspunkt i utskiftningen.

I spørsmålet om jordfellesskap eller ikke trekker han fram to sentrale forhold. For det første viser regnskapet før skiftet (rettsboken s. 36-62) at Gårdneset (fig. nr. 546-549) allerede var delt mellom ulike grunneiere. For det andre var intensjonen også bak denne utskiftningen å løse opp fellesskap. Han viser her bl.a. til rekvisisjonen gjengitt i rettsbokens s. 1. Motparten hevder således at Gårdneset gjennom utskiftningen skulle ha fått endret rettstilstanden stikk i strid med motivene for utskiftningen forøvrig. Dette virker høyst usannsynlig, og er ikke nærmere dokumentet fra motparten.

Et annet viktig moment som taler mot at det her skulle være etablert noe nytt eiendomsfellesskap er at grensene for et slikt påstått område hverken er beskrevet, utstenet eller avlagt på kartet.

Pkt 38 a-b angir grensene for Holskogs eiendom. Det er enighet om at dette er eiendomsgrenser. Til eiendomsgrensene vil det normalt også være beskrevet gjerdeplikt, se f.eks. pkt 36 på s. 108 til grense 38. Noen tilsvarende gjerdeplikt mot det felles eiendomsområdet som påstås å ligge inn i Holskogs eiendom er ikke beskrevet.

Pkt 48 a beskriver derimot ingen eiendomsgrense, men rettsforhold innenfor tidligere beskrevne grenser. Området er ikke utstenet. Dette indikerer bruksrett. Området er på kartet merket "Felles".

Pkt 110 i utskiftningen beskriver bruksrettens lokalisering. Det er her også verd å merke seg punktets plassering i grensebeskrivelsen. Punktet står blant de mer utvanna og blanda grenser. 1. ledd understreker etter hans mening også at bnr 61 eier grunnen, -"afhøsting og beiting tilhører T. Abrahamsen." Slått og beite var de viktigste eierbeføyelser.

Pkt 110 a-e beskriver bryggeplassene og strandeplassen. Dette er felles bruksrettigheter for å dekke brukenes behov ved den sjøretta virksomheten. Området er ikke utstenet. Avgrensingen er mindre eksakt. Behovet er i større grad styrende for størrelsen.

Alt dette er typisk for bruksrettsgrenser.

Motpartens arealkrav på fellesområdet overstiger klart det som var behovet. Beskrivelsen -"helningen vestover til det skar"-, må nærmest tokles som en retningsangivelse. Det sier lite om hvor langt vest bruksretten går.

Når det gjelder avgrensingen av det felles bruksområdet viser han også til utskiftningens pkt 130 og 165 vedr. vegen. Disse punktene understøtter hans påstand.

Når det gjelder båt plassene mener han at samtlige bryggeplasser (pkt 110 a-d) ligger innenfor piren. Det ville vært unaturlig å plassere grunneieren på det dårligste sted. Hadde meningen vært å plassere bryggeplassen ved sjøbua på ytterstranda, slik motparten hevder, ville det vært naturlig å beskrive dette.

Også den seinere bruk og rettsoppfatning styrker hans påstand.

Til støtte for sitt syn viser han bl.a. til endel av de fremlagte dokumenter, bl.a. skylddelingen av 1876 der bnr 61 ble delt (dok. nr 6, vedl. 1, nederst s. 4) og hvor det er brukt uttrykket "rettighet" på brukets andel i fellesområdet, og "eier" om sjøbodplassen.

Når det gjelder ringepengene og fordelingen av disse er dette spørsmålet ikke særlig klargjort fra motpartens side. Den fremlagte protokoll fra Havnevesenet (dok. nr 27) kan ikke taes for annet enn "synsing" fra en utenforstående etat. Det står da også at -"pælene antages at bli tilhørende oppsitterne". Hans part kan i det minste vise til kvitteringer for mottatte penger.

Fordeling av landslott og inntekter fra fiskeriene er uten betydning i denne sak. Utskiftningen sier klart at fiskeriene er uberørt av skiftet og ligger som før, (jfr. rettsbok s. 115, pkt 13).

Det er etter hans mening påfallende at ikke den nå påståtte grense for felleseiendommen ble signalisert i forbindelse med økonomisk kartverk. Både Lars Birkeland og Olav Haraldstad merket og påviste sine egne grenser i området. At de da ikke også sørget for å få med grensene på Gårdneset som de nå påstår at eiendommene er medeiere i er underlig.

Før byggingen av sjøbua kvitterte partene på nabovarslet. Det kom ingen innsigelser hverken på tegningen eller plasseringen. Det virker derfor nokså underlig når det nå påstås av sjøbua skulle ligge over en felles lasteplass. Heller ikke dette punktet kan være noe annet enn et forsøk på å finne argumenter når først tvisten er blitt en realitet.

Mht vitneutsegnene må retten ta disse med betydelige reservasjoner. Samtlige med unntak av vitnet Enoksen er "tjukke slekta". Deres opplysninger er lite konkrete og stort sett bygd på 2.hånds kunnskap; f.eks. som "har blitt fortalt", "har oppfat-

tet" o.l. Særlig vitnet Sangvik fremstår her som en lokal "forstå-seg-påer" uten faktiske kunnskaper til sentrale hjemmelsdokumenter som f.eks. utskiftningsprotokollen.

Launes gikk også endel inn på relevant rettsteori og -praksis. Han viste til dok. nr. 25. Både i teori- og rettspraksis finnes klar støtte for hans påstand i spørsmålet om eiendomsrett/bruksrett. Hans konklusjon er at bruksrett på slike strandrettigheter som her er behandlet er det mest vanlige langs Sørlandskysten.

Han la ned følgende

påstand:

1. Prinsipalt:

Det areal som er beskrevet som "felles" i pkt 110 i utskiftningen er bruksområde for de opprinnelige hovedbruk, bnr 61,63,65 og 69 under gnr 23, med grenser som fremgår av utskiftningskartet for areal merket "felles".

Subsidiært:

Det areal som er beskrevet som "felles" i pkt 110 i utskiftningen er eiendomsområde for de opprinnelige hovedbruk, bnr 61,63,65 og 69 under gnr 23, med grenser som fremgår av utskiftningskartet for areal merket "felles".

2. Ole H Birkeland m.fl. - i alt 9 parter - dømmes til - in solidum - å betale sakens omkostninger.

Rettens vurdering:

Retten er enig med partene i at utskiftningen fra 1861 er det sentrale dokument i denne sak. Rettsbok og kart gir etter rettens oppfatning også en rimelig klar beskrivelse av retts-tilstanden på Gårdneset etter utskiftningen.

I hovedspørsmålet om eiendomsrett/bruksrett til selve Gårdneset (område B+C) er retten i hovedsak enig med bnr 61's prinsipale påstand, både i begrunnelse og resultat.

For sjøområdet nord for Gårdneset (område A) er retten kommet til at dette ligger i eiendomsfellesskap, og således i resultat enig både med bnr 61's subsidiære påstand og motpartens, som her er sammenfallende.

Også retten legger vekt på at Gårdneset synes å ha lagt til særeiendom før utskiftningen i 1861. En viser her til skifte-regnskapet. Det virker for retten lite sannsynlig at utskiftningen har etablert noe nytt fellesskap i grunn, stikk i strid med intensjonen forøvrig ved skiftet. Sjøområdet står her i en annen stilling. Dette har neppe tidligere heller vært oppfattet som noe eneeid område.

At et slikt eiendomsfellesskap skulle vært etablert uten at eiendomsgrensene rundt det hverken er beskrevet, merket eller avlagt på kartet, finner retten lite sannsynlig. Etter hva

retten kan se av utskiftningen forøvrig, har den vært meget nøye nettopp på dette punkt. Samtlige eiendomsgrenser ser ut til å være både beskrevet, utstenet og avlagt på kartet. På Gårdneset er det ingen slik grense. Utskiftningskartet viser også klart at innenfor grense nr 38 a-b er bnr 61 (litra T) grunneier. En stor fylt litra er måten jordskifteretten tilkjenner gir hvem som er grunneier etter skiftet.

Pkt 48 a og pkt 110 er de punktene i utskiftningen som omhandler Gårdneset spesielt.

Pkt 48 a er i grensebeskrivelsen plassert sammen med andre eiendomsgrenser i sjøen; dvs grenser ut til marbakken. Pkt 110 er plassert mot slutten av grensebeskrivelsen, sammen med litt mer "blanda" grenser (eiendomsgrenser/bruksrettsgrenser, særeiendom/felleseie). Plasseringen av punktene gir en viss støtte når innholdet skal tolkes.

Pkt 48 a beskriver -"den sydvestre halvdel av vigen mellom Strandeheien og Gaardnæset". Dette mener retten er sjøområdet nord for Gårdneset (område A). Etter utskiftningen skal området være -"fælles for Ydre Songvig". Etter rettens oppfatning må dette bety at sjøområdet er beholdt i fellesskap mellom de 4 bruka på Sangvik, dvs de eier grunnen sammen i et jordsameie. At utskiftningen har behandlet eiendomsretten for sjøgrunn ut til marbakken, er det flere eksempler på, se bl.a. pkt 45-48b. Området i pkt 48 a er merket på kartet, både med grenser og benevnelsen "Fælles". Noen merking i "marka" har de naturlig nok ikke sett behov for.

Pkt 110 beskriver rettighetene på selve Gårdneset. Punktet har ikke, slik i alle fall bnr 61 hevder, noen sammenheng med pkt 48a og området merket "Felles". Dette er etter rettens oppfatning 2 ulike områder som grenser inntil hverandre. Det ene er et felles eiendomsområde, det andre et felles bruksområde.

Retten er enig med bnr 61 i at 1.setning i pkt 110 styrker oppfatningen av denne som grunneier. Uttrykket "tilhører T Abrahamsen" gir eierassosiasjoner. Størst betydning har likevel pkt 110 når det gjelder å fastslå plassering og størrelse på bruksrettene på Gårdneset.

Pkt 110 a-d beskriver bryggeplassenes plassering. Retten er kommet til at -"den nordøstre odde" må være der piren/"breakwater'n" nå ligger. Noe annet er vanskelig å tolke ut fra beskrivelse og kart. Etter beskrivelsen får da retten kun plass til 3 av partene innenfor denne. Bnr 61 sin bryggeplass må følgelig ligge utenfor. Med det resultat retten er kommet til trenger den ikke ta nærmere stilling til hvor denne bryggeplass har ligget.

At plassen utenfor piren skulle være dårligere kan ikke retten se er noe argument som kan tillegges vekt. Det samme gjelder bnr 61 sin anførsel mht beskrivelsen. Tvert om finner retten det naturlig at bnr 61 fikk sin bryggeplass ved sin eiendom på sørsiden.

Det "bakareal" bryggeplassene trengte går etter rettens oppfatning ikke ut over bnr 61 sin påstand. Den påviste grense

legges derfor til grunn for bryggeplassenes avgrensning.

Pkt 110 e omhandler etter rettens oppfatning den felles strandeplass som de 4 brukene skulle ha. Plassen er ikke eksakt beskrevet, og retten er i hovedtrekk enig med bnr 61 sin tolkning av denne. Behovet på utskiftingstidspunktet og plassens beskaffenhet, må tillegges stor vekt størrelsen på området skal fastlegges. Dette er klart det spørsmål som retten i denne dom ser på som mest usikkert, og hvor det er betydelig grad av skjønn inne i bildet.

Det største behovet som Sangvik-bøndene hadde for denne felles strandeplassen, må etter det retten kan forstå ha vært til båt-opptrekk og evt. vinteropplag. Med de grunnforhold som er på denne siden av Gårdneset kan det neppe ha vært annet enn mindre robåter området var tiltenkt. Dette har betydning ved vurderingen av områdets størrelse. Området må videre ha vært så stort at de kunne komme til med nødvendig hestetransport. Innen dette felles bruksområdet skulle det ifølge utskiftningen være byggeforbud. Dette kan tyde på at området ikke har vært særlig stort.

Hva gjelder fiskeriene og dets behov for strandeplass, er dette lite klarlagt. Oppfatningen retten sitter igjen med er likevel at den sjøretta aktiviteten fra gardbrukerne på Ytre Sangvik nok har vært begrenset. De har heller aldri eid noen holmer eller øyer eller hatt rettigheter til slike.

Etter en samlet vurdering er retten kommet til at den felles strandeplass som pkt 110 e omhandler ikke overstiger den bruksrettspåstand som bnr 61 har nedlagt.

Når det gjelder den seinere bruk og rettsoppfatning av Gårdneset, finner retten lite støtte for avgjørelsen. Hverken fremlagte dokument eller vitner har i særlig grad klargjort dette.

Den påståtte felles lasteplass på sydsiden av Gårdneset har retten ikke funnet dokumentert eller sannsynliggjort. Retten finner det også påfallende at dette forhold ikke ble påtalt i forbindelse med byggingen av sjøbua. Det samme gjelder spørsmålet om ringepenger og fordelingen av disse. Den eneste som har dokumentert å ha mottatt slike penger er bnr 61.

Fordelingen av landslott og inntekter fra fiskeriene er saken uvedkommende. Fiskeriene er ifølge utskiftningen uberørt av skiftet i 1861, og ligger sannsynligvis fortsatt i fellesskap mellom de opprinnelige bruka.

Retten har ved denne dom lagt til grunn en konkret tolking av forholdene på Gårdneset. Hva gjelder den fremlagte rettsteori og rettsavgjørelser, konstaterer kun retten at den mener å finne solid støtte i rettspraksis for sin avgjørelse i spørsmålet om eiendomsrett/bruksrett.



15

Hva gjelder omkostningsspørsmålet er retten kommet til at hver av partene må dekke sine kostnader til juridisk bistand i forbindelse med denne dom, jfr jskl § 81 og tvml §§ 172, 2. ledd og 174.

Retten er etter dette enstemmig kommet til følgende

Slutning:

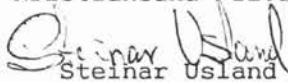
1. Sjøområdet nord for Gårdneset (område A) ligger i sameie mellom bnr 61, 63, 65 og 69.
2. Bnr 61 er grunneier på hele Gårdneset (område B+C)
3. Bnr 61, 63, 65 og 69 har bruksrett med like andeler til fellesområdet (område B).
4. Bnr 63, 65 og 69 har sine bryggeplasser beliggende mellom piren og "Willumsens sjøbodplads". Den nærmere avgrensning vil bli fastslått siden.
5. De parter som utleder sine rettigheter fra de nå nevnte bnr, er ikke behandlet i denne dom.
6. Hver av partene bære sine kostnader til juridisk bistand.

Til å dekke de påløpne kostnader til meddommerne, innkreves et forskott på kr 2.000,- fra hvert av hovedbrukene; bnr 61, 63, 65 og 69.

Når det gjelder kostnadene i forbindelse med jordskiftesaken forøvrig, vil disse kostnadene bli endelig fordelt mellom de berørte parter i hht jskl § 76 først når saken avsluttes.

Retten hevet.

Kristiansand 12.12.91


Steinar Usland

saksoppnevnt jordskiftedommer

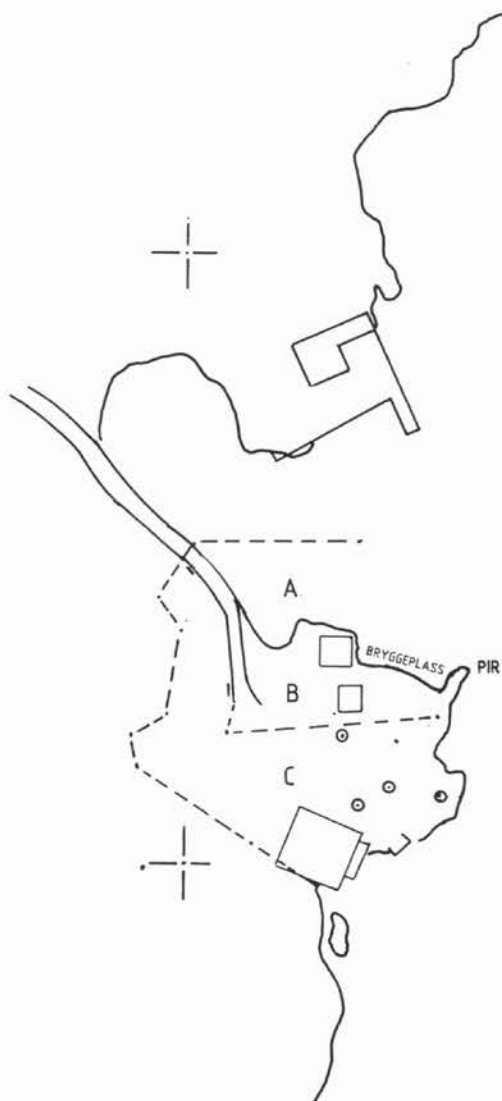
Asbjørn Solås



Nils Fuskeland



KARTRISS OVER GÅRDNESET



Y=34300
X=6800

M= 1 : 1000

16

År 1992 den 28.februar ble jordskifterett igjen holdt i Søgne rådhus.

Rettens sammensetning var den samme som tidligere. Det kom ingen merknader til rettens sammensetning eller innkallingen til møtet.

Til stede:

Per F. Holskog, kona og sønnen Rolf Henning, Ole H Birkeland, Odd Kogstad, Henry Kristiansen, Sivert Follesø, Jorg Kieding, Hulda Askildsen, Harald Askildsen, h.r.adv.Torleiv Rike, adv. Kristian Launes og adv. Arild Espegren.

På møtet ble følgende rettigheter på Gårdneset avklart:

1. Bnr 217 har ingen rettigheter på Gårdneset.
2. Bnr 66,68 har i hht skylddeling av 1868 -"Adgang til Veie og Strandeplads". Retten er utskilt fra bnr 65.
3. Bnr 67 har i hht skylddeling av 1871 båtstø for en båt. Retten er utskilt fra bnr 65.
4. Einar Sangvik har i hht kjøpekontrakt fra 1956 og skifteoverenskomst fra 1972 en båt plass for motorbåt. Retten er utskilt fra bnr 69.

Hr.adv. Rike gav en nærmere presisering av innholdet i rettighetene under pkt 2 og 3. Strandeplass er mer omfattende enn båtstø. Rett til båtstø vil f.eks. ikke uten videre gi rett til å anlegge brygge.

Også endel andre spørsmål ble drøftet. Endel lurte på forskjellen mellom bruksrett og eiendomsrett. Adv. Launes tok opp spørsmålet om byggeforbudet innen bruksrettsområdet. Begge disse spørsmål vil retten måtte ta stilling til i forbindelse med verdsettingen og det videre skifteplanarbeid.

Jorg Kieding ønsket at jordskifteretten også måtte omfatte ordning av hans vegadkomst. Ifølge kjøpekontrakt fra 1943 har han -"rett til å anlegge en vei til tomten langs sjøen fra sjøbodveien over selgerens eiendom". Før retten tar stilling til om spørsmålet skal/kan behandles, skal partene selv forsøke å finne en minnelig løsning.

Spørsmålet om hvor bnr 187 har sin båt plass er fortsatt uavklart. På møtet foretok retten befaring. Foruten de impliserte parter var også Erling Sangvik med på befaringen. Det ble ikke oppnådd enighet, og saken ser ut til å måtte løses ved dom etter jskl. § 17. Eierne av bnr 187 Jorg Kieding ønsket at tvisten kunne behandles på et senere møte. Nytt møte ble avtalt til 24.mars. Kun eierne av bnr 69 og 187 vil bli innkalt til dette møtet.

Kostnadene med saken og oppgjør for meddommerne utestår. Retten hevet.

Søgne 28.02.92
Steinar Usland (sign.)
saksoppnevnt jordskiftedommer

Asbjørn Solås (sign.)

Nils Fuskeland (sign.)



17

År 1992 den 24.mars ble jordskifterett igjen holdt i Søgne rådhus.
Rettens sammensetning var den samme som tidligere. Det kom ingen merknader til rettens sammensetning eller innkallingen til møtet.

Til stede:

Sivert Follesø, Jorg Kieding og hans prosessfullmektig adv.
Arild Espegren.

Følgende dokumenter ble fremlagt:

- 28. Prosesskriv fra adv. Espegren, datert 17.mars 1992
- 29. Takstdokument vedr. gnr 23 bnr 69, datert 7.09.89
- 30. Skjøte m.m. vedr. gnr 23 bnr 226
- 31. Målebrev m.m. vedr. gnr 23 bnr 187

Dokumentene ble gjennomgått.

Møtet tok opp tvisten mellom bnr 69 og bnr 187 om hvor sistnevnte har sin båtplass. Spørsmålet ble reist på forrige møte og muligheten for å finne en minnelig løsning er fortsatt ikke tilstede. Tvisten må derfor løses med dom etter jskl. § 17. Befaring i tvisten ble foretatt på forrige møte.

Adv. Espegren presenterte saken på vegne av sin klient, Sivert Follesø, eier av gnr 23 bnr 69. Han la ned følgende

påstand:

- "1. Jorg Kieding har ikke rett til båtplass på Gårdneset.
- 2. Jorg Kieding dømmes til å bære saksomkostningene."

Jorg Kieding, eier av gnr 23 bnr 187 presenterte saken slik han vurderte den, og la ned følgende

påstand:

- "1. Eier av gnr 23 bnr 187 har rettigheter til sjøgrunnen så langt ut privat eiendomsrett gjelder.
Likeledes at båtplassen er plassert på Gårdneset ved bnr 69 tidligere båtplass.
- 2. Sivert Follesø dømmes til å betale saksomkostningene."

Deretter ble følgende vitner formant og forhørt.

Innkalt av Follesø:

- Anker Sangvik, 71 år, ubeslektet med partene og sønn til Reinert Andreassen
- Erling Sangvik, 72 år, bror til Anker Sangvik.
- Einar Sangvik, nevø av Reinert Andreassen, part i jordskiftesaken.
- Leif Moland, 49 år, nabo til Follesø
- Ingvald Haraldstad, 68 år, bror til Olav Haraldstad og svigerfar til Follesø

18

Innkalt av Kieding:

- Tord Sveinall, 71 år, svigersønn til Oscar A Ugland og filleonkel til Kiedings kone.
- Per Holskog, part i jordskiftesaken

Partene fikk deretter ordet.

Etter dette ble partene permittert og retten holdt domskonferanse. Det var enighet om at underskriving av selve dommen kunne gjøres ved sirkulasjon.

Kostnadene med saken og oppgjør for meddommerne utestår. Retten hevet.

Søgne 28.02.92

Steinar Usland (sign.)
saksoppnevnt jordskiftedommer

Asbjørn Solås (sign.)

Nils Fuskeland (sign.)

År 1992 den 2.april ble jordskifterett påny satt på jordskiftedommerens kontor. Kun rettens formann var tilstede. Meddommerne har undertegnet dommen ved sirkulasjon, jfr. tvml. § 153.

I tvisten mellom eieren av gnr 23 bnr 69 Sivert Follesø og eieren av gnr 23 bnr 187 Jorg Kieding er avsagt følgende

dom:

Twisten gjelder tolkningen av en kjøpekontrakt fra 1943, hvorved bnr 187 utskilles fra bnr 69. I kontrakten står bl.a.: -"Med i handelen følger rett til å legge båt ved selgerens båtplass". Twisten retten i denne dom skal ta stilling til går på hvor denne båtplassen ligger.

Partenes anførsler er i hovedtrekk som følger:

Adv. Espegren tar utgangspunkt i nevnte kjøpekontrakt fra 1943. Kontraktens ordlyd er lite presis. Ved tolkingen må retten derfor legge avgjørende vekt på hva partene har ment, og den senere bruk.

Med uttrykket "selgerens båtplass" har partene ment den båtplassen som selger hadde på det området som ble solgt til bnr 187. Det var her en liten steinbrygge som Reinert Andreassen og hans rettsforgjengere i uminnelige tider hadde brukt som båtplass. Båtplassen lå i le for østavinden, og det var også mulig å komme inn med rosjekte ved fjære sjø.

Ved skylddelingen i 1943 var det kun arealet på land som ble fradelt. Sjøgrunnen utenfor fulgte ikke med. Grensebeskrivelsen i skylddelingen, -"til sjøen og videre vestover langs denne -",



må tolkes bokstavelig. Arealangivelsen (500 m²) tyder også på at det kun var landarealet som var med i salget. Han viste også til en tilsvarende fradeling fra bnr 69 i 1949, (dok nr 30). I og med at sjøgrunnen ikke fulgte med, var det også naturlig å positivt nevne retten til båtplass utenfor tomten. Ved salg av tomt med eksisterende båtplass er det sterk presumpsjon for at båtplassen det henvises til, må være den på tomta. Anleggingen av pir og brygge som siden var gjort på bnr 187 var en tålt bruk fra bnr 69 sin side. Den endrer ikke eiendomsforholdet til sjøgrunnen.

For å underbygge deres tolkning av kontrakten, vises også til en tilsvarende fradeling av båtplass fra bnr 69 i 1956. Eierne av bnr 166 fikk da -"rett til å ha liggende motorbåt ved brukets sjøbod og båtplass ved Gårdneset". Her er Gårdneset positivt nevnt. Det ble ikke gjort i 1943. Viktigere er likevel at setningen viser at selger forutsatte at han fortsatt hadde sjøbod og båtplass på Gårdneset. Dette rimer dårlig dersom det allerede skulle være fradelt 2 båtplasser fra eiendommen. Hva skulle eiendommen med sjøbod dersom båtplassen var solgt fra?

Dersom meningen hadde vært å gi bnr 187 båtplass på Gårdneset, burde det også vært tatt med en klausul om vegrett. Det er ikke gjort. Det er derimot tatt med en klausul om vegrett fram til tomten, en rett som også dekker behovet til båtplassen.

Når det gjelder den senere bruk, hevder han at motparten ikke har brukt båtplassen som nå kreves på Gårdneset. Det har derimot rettsforgjengerne til hans klient. De har også gitt andre lov til å ligge ved båtplassen. Dette viser at bnr 69 aldri har ment at båtplassen har vært solgt til bnr 187.

Espegren viser også til et takstdokument for bnr 69 fra 1989 (dok nr 29). I pkt 13 står her at eiendommen har -"sjøbodsplass og båtplass ved Gårdneset".

Han la ned følgende

påstand:

- "1. Jorg Kieding har ikke rett til båtplass på Gårdneset.
2. Jorg Kieding dømmes til å bære saksomkostningene."

Kieding tar også utgangspunkt i skylddelingen fra 1943. Han hevder derimot at også sjøgrunnen fulgte med i handelen. Noen grunn for det motsatte er overhodet ikke sannsynliggjort. Han viser her også til rettspraksis, bl.a. høyesterettsdom av 16/10 1980, hvor et av hovedpoengene nettopp er at dersom ikke sjøgrunnen positivt var holdt tilbake, følger denne landeieren. Dette er da også presisert i målebrevet for tomta fra 1974. Noen innsigelser på dette er ikke fremkommet.

Med dette som utgangspunkt blir hans tolking av den omstridte setning i kjøpekontrakten fra 1943 at båtplassen må ligge på Gårdneset. Å beskrive en rettighet på det området man kjøper til full eiendom, er unødvendig og gir ingen mening. Derimot er det

20

flere gode grunner som taler for at båtplassen må ligge ved selgers båtplass på Gårdneset.

For det første kan ikke den før omtalte steinbrygge ha vært noen god båtplass. Den lå ikke i le av østaværet, den var svært grunn, og det lå i tillegg et skjær utenfor som vanskeliggjorde adkomsten. Båtplassene på Gårdneset var betydelig bedre. Etter de opplysninger han har fått, lå det også økonomiske motiv bak salget i 1943. Ugland var den sterke part som langt på veg kunne diktere hvilke rettigheter han ville ha. At han da ikke også sikret seg skikkelig båtplass, synes lite trolig.

Motparten hevder at "Steinbryggen" var en gammel båtplass og et vel kjent navn. Hvis så var tilfelle, og meningen hadde vært at det var denne båtplassen kjøper skulle få del i, ville det også vært naturlig at dette hadde vært positivt skrevet. Det er ikke gjort.

Båtplassen ved Gårdneset ble, slik han har forstått, brukt av hans rettsforgjenger fra 1943 og fram til bryggen ved hytten ble bygd på begynnelsen av 1950-tallet. Hverken byggingen av bryggen eller bruken av båtplassen på Gårdneset hadde blitt påtalt. Etter den tid har ikke eiendommen hatt behov for båtplassen på Gårdneset, men retten er ikke av den grunn falt bort.

Han la ned følgende

påstand:

1. Eier av gnr 23 bnr 187 har rettigheter til sjøgrunnen så langt ut privat eiendomsrett gjelder.
Likeledes at båtplassen er plassert på Gårdneset ved bnr 69 tidligere båtplass.
2. Sivert Føllesø dømmes til å betale saksomkostningene."

Rettsens vurdering:

Spørsmålet retten skal ta stilling til i denne saken er hvor bnr 187 har sin båtplass. Tvisten om rettsforholdene til sjøgrunnen tar retten kun prejudisiell stilling til.

Retten er i det vesentlige enig med Kiedings anførsler og konklusjon.

Også retten finner bnr 69 sin tolkning av kjøpekontrakten fra 1943 underlig. Ordlyden -"ved selgers båtplass"- gir klare indikasjoner på at selger fortsatt mente å skulle ha båtplassen intakt etter salget. At dette så skulle være båtplassen ved "Steinbryggen", som jo i sin helhet ligger omsluttet av det han solgte, virker lite sannsynlig.

I kontrakten er heller ikke tatt med noen forbehold om rettigheter over bnr 187, bl.a. adkomstrethigheter som ville vært helt nødvendig dersom selger fortsatt skulle hatt båtplassen der. Bnr 69 opplyser også at "Steinbryggen" ikke har vært brukt av dem siden 1943. Dette i sum taler mot at det har vært "Steinbryggen" som i 1943 var ment.

Selv om retten ikke direkte tar stilling til spørsmålet om eiendomsretten til sjøgrunnen utenfor bnr 187, legger den til grunn stor sannsynlighet for at bnr 187 også eier sjøgrunnen utenfor. Både rettspraksis og en konkret tolkning av situasjonen, peker i den retning. Hovedregelen er at sjøgrunnen utenfor følger med når ikke annet er sagt. Også manglende motiv for å beholde sjøgrunnen, senere bruk og målebrevet fra 1974 peker i samme retning.

Ordlyden i skylddelingen kan ikke tolkes så bokstavelig som bnr 69 gjør. Formuleringen er ikke uvanlig også der man har ment at sjøgrunnen følger med.

Henvisningen til liknende salg på nabotomten, gir ikke særlige holdepunkter for denne saken. Hver sak må tolkes og løses konkret. Retten har også merket seg siste setning i denne kontrakten (dok nr 30). Her er positivt omtalt rettigheter tomten har i sjøen.

Vurderingen av dette spørsmålet har ikke hatt noen direkte innvirkning på resultatet av denne dom. Retten mener likevel at vurderingen mht eiendomsretten, styrker det resultat retten er kommet til.

Henvisningen til fradelingen av en båtplass i 1956, kan heller ikke retten se styrker bnr 69 sitt syn. Det at Gårdneset her positivt er nevnt, kan etter rettens mening likesåvel tolkes som om det også var dette man mente, men ikke skrev, i 1943.

At selger i 1956 synes å ha ment at han fortsatt hadde sjøbod og båtplass på Gårdneset, kan etter rettens oppfatning også tolkes som om selger ikke hadde noen helt klar formening om hva han hadde av rettigheter på Gårdneset. Etter rettens tidligere vurderinger er det tvilsomt om bnr 69 har noen rett til sjøbod på Gårdneset. I følge utskiftningen fra 1861, pkt 110 e, er det byggeforbud innen fellesarealet på Gårdneset. At noe tilsvarende kan være tilfelle også hva gjelder båtplassene, ser ikke retten bort fra.

At kjøpekontrakten fra 1943 ikke sier noen om vegrett fra båtplassen på Gårdneset, er selvsagt et poeng. Retten vurderer likevel dette som en liten ting, og som et forhold partene ikke har sett noe særlig behov for å presisere. Slik sett faller også dette innenfor avtalens øvrige presisjonsnivå.

Når det gjelder den senere bruken av båtplassen, er det endel sprik i utsegnene. Retten finner det likevel sannsynliggjort at båtplassen på Gårdneset har vært brukt av bnr 187 fra 1943 og fram til begynnelsen av 1950-tallet. Etter den tid har selvsagt behovet vært mye mindre, i og med at Ugland selv hadde bygd brygge utenfor hytten.

Takstdokumentet for bnr 69 (dok nr 29), vil ikke retten tillegge noen vekt. Dokumentet viser etter rettens oppfatning ikke annet enn hva oppdragsgiver (bnr 69) og takstmennenes oppfatning har vært i 1989.

Når det gjelder vitneutsegnene konstaterer retten at disse spriker på endel punkt. Vitnene til Follesø, husker generelt ikke at Ugland har brukt båtplassen på Gårdneset. Derimot er de

klare i oppfatningen av at bnr 69 fortsatt har båtplass på Gårdneset. Vitnene til Kieding forteller derimot om en klar bruk, i alle fall fram til Ugland selv bygde brygge rundt 1950. Per Holskog refererer også til konkrete episoder som indikerer at Ugland brukte båtplassen på Gårdneset til midt på 1950-tallet.

Ved vurderingen av vitneutsegnene legger retten vekt på at samtlige med unntak av Leif Moland og Per Holskog, på en eller annen måte er familiært involvert med partenes rettsforgjengere. Dette kan ha en viss betydning for deres oppfatninger. Retten registrerer også at vitneutsegnene er lite konkrete og i stor utstrekning refererer seg til hva de nå oppfatter som rett. Dette gjør at retten i mindre grad vil tillegge vitneutsegnene noen avgjørende betydning.

I omkostningsspørsmålet er retten kommet til at kostnader til sakkyndig hjelp (advokatkostnader) dekkes av partene selv, kfr. jskl § 81 og tvml. § 172,2.ledd. Jordskiftekostnadene med denne dom (kostnader til meddommerne) fordeles derimot likt mellom partene, kfr.jskl. § 76,1.ledd. Begge parter har nytte av å få saken avklart. Retten har her også lagt vekt på at det var Kieding som ønsket saken utsatt, og således gjorde det påkrevd med et eget rettsmøte.

Partene i jordskiftesaken har anmodet om at hele rettsgrunnlaget i saken stilles til forhånds påanke. Ingen av partene har hatt innvendinger til dette. Retten aksepterer ønsket, og stiller med dette både denne dom og tidligere dommer i saken til forhånds påanke, jfr. jskl. § 62,2.ledd. For retten er det tjenlig at rettsgrunnlaget blir rettskraftig før retten arbeider videre med skifteplanen.

Retten er etter dette kommet til følgende

slutning:

1. Bnr 187 har rett til båtplass ved Gårdneset. Rettigheten er utgått fra bnr 69 sine rettigheter.
2. Kostnader til sakkyndig hjelp dekkes av partene selv. Jordskiftekostnadene med dommen deles likt mellom partene.
3. Samtlige dommer som er avsagt i denne jordskiftesak, stilles til forhånds påanke.

Til å dekke de påløpne utgifter til meddommerne, må retten kreve inn kr 3.298. Beløpet gjelder rettsmøtene fra og med 28.02.92.

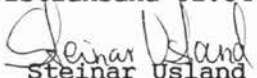
Retten finner det hensiktsmessig at bnr 69 og bnr 187 forskotter hele beløpet, ved hver å innbetale kr 1.649. Beløpet forfaller til betaling 15 dager fra forkynning.

Kostnadene vil siden bli fordelt etter den nytte retten finner at partene har av saken, (jskl. § 76,1.ledd), men slik at bnr 69 og bnr 187 hver pålegges halvparten av kostnadene med denne dommen, dvs kr 2.054.

23

Retten hevet.

Kristiansand 02.04.92


Steinar Usland
saksoppnevnt jordskiftedommer

Asbjørn Solås



Nils Fuskeland



24

År 1993 den 6.juli ble det holdt saksforberedende rettsmøte i Søgne rådhus. Ingen av meddommerne var tilstede. Det var ingen merknader til rettens sammensetning eller innkalling til møtet.

Til stede:

Per F. Holskog, Ole H. Birkeland, Sivert Follesø, Harald Askildsen, Hulda Askildsen, Henry Kristiansen og Ingrid Kogstad iflg. fullmakt fra mannen Odd Kogstad.

Følgende dokumenter ble lagt fram:

32. Fullmakt til Ingrid Kogstad.

Hensikten med møtet var å drøfte hvilke spørsmål som nå gjenstod for jordskifteretten å behandle. Følgende saker ble drøftet.

Gårdnesvegen.

Partene ønsker at jordskifteretten behandler Gårdnesvegen fra det kommunale pumpehus og ut på Gårdneset, dvs beskriver grenser, rettigheter, vedlikehold m.v.

Langs sjøen er det enighet om vegens grenser. Disse ble foreløpig merket. Fra Dølebekken og nordover ble det vanskeligere, og her må retten trolig avgjøre grenseforløpet. Når det gjelder vedlikeholdet av vegen, er partene enige om at dette skal deles likt mellom bruksrettshaverne. Per Holskog hevder imidlertid at disse må yte et vederlag for den opprusting av vegen som han allerede har gjort. Dette siste var det stor uenighet om, og retten må trolig også avgjøre dette spørsmålet.

Båtplassene på Gårdneset.

Partene ønsker at jordskifteretten beskriver nærmere hva som ligger i de rettigheter som tidligere er skilt ut fra hovedbrukene. Dette blir behandlet på neste møte.

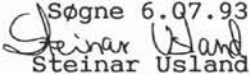
Oppløsning av sameie til sjøgrunn.

Sjøgrunnen utenfor det felles strandeområde (område A), ligger i sameie mellom de 4 opprinnelige hovedbruk. Per Holskog ytret ønske om å bli løst fra dette sameiet.

Rettens formann orienterte om de vilkår jordskifteloven setter for å kunne gjennomføre en slik oppløsning. For det første må retten konstatere at forholdene allerede er utjenlige. Dernest må oppløsningen kunne gjennomføres uten at de øvrige sameigeparter lir tap. Å foreta slike vurderinger før det foreligger noen nærmere plan for hvordan området skal utnyttes, kan synes vanskelig. Også dette spørsmålet vil retten formelt behandle på neste møte.

Partene ytret ønske om at nytt møte ikke måtte komme før i slutten av august.

Retten hevet.

Søgne 6.07.93

Steinar Usland
saksoppnevnt jordskiftedommer



25

År 1993 den 2. september ble rettsmøte påny satt i Søgne rådhus.

Til stede:

Ole H. Birkeland, Sivert Follesø, Harald Askildsen, Hulda Askildsen og Henry Kristiansen.

Per Holskog var innkalt på samme måte som de øvrige parter, men møtte ikke. Han fikk også telefonisk beskjed under rettsmøtet.

Det kom ingen merknader til rettens sammensetning eller innkallingen til møtet.

Følgende dokumenter ble lagt fram:

33. Skriv fra Odd Kogstad, datert 16.08.93.

Partene fikk ordet.

I og med at Per Holskog ikke var til stede på møtet, ble det ingen ytterligere drøfting av hverken Gårdnesvegen eller avløsningen/oppløsningen av fellesskapet i sjøgrunnen utenfor det felles strandområdet (område A), kfr. rettsboken fra forrige rettsmøte. I disse spørsmål må derfor retten legge til grunn de synspunkter og påvisninger som fremkom på forrige møte.

Spørsmålet om båtplassene i fellesstranda ble behandlet.

Ole H. Birkeland erkjenner at Odd Kogstad har hatt motorbåt liggende innenfor sin båt. Dette har vært en akseptert bruk. Den rettighet han har iflg. skjøtet fra 1868 (dok nr 11 og 33), er likevel det som må legges til grunn i denne sak. Etter hans mening gir dette Kogstad en robåtplass som i den tid i alle fall ikke var bredere enn 1,5 meter. På land har Kogstad ingen rettigheter, ut over adkomsten.

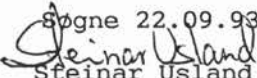
Henry Kristiansen forteller at han ikke har hatt motorbåt liggende på Gårdneset. Hans rettighet i henhold til skjøtet av 1871 (dok nr 12), er på linje med båtplassen til Kogstad, dvs en robåtplass på ca. 1,5 meter bredde.

Heller ikke Einar Sangvik har brukt båtplassen sin på mange år. Hans rettighet i hht kjøpekontrakten fra 1956 (dok nr 10), er likevel av en annen størrelse enn de øvrige. Partene finner en bredde på båtplassen på 2,5 meter som rimeig.

Partene ønsker at båtplassene blir plassert i fellesstranda.

Etter at partene ikke hadde mere å tilføye, ble disse permiterte, og retten drøftet saken. Retten foretok også en siste befaring for å se hvordan rekonstruksjonen av målebrevskartet for bnr 276 ble.

Retten hevet.

Søgne 22.09.93

Steinar Usland
saksoppnevnt jordskiftedommer

Asbjørn Solås



Nils Fuskeland



26

År 1993 den 19. oktober ble rettsmøte satt på dommerens kontor for domsavsigelse og avslutning av saken. Kun meddommerne var til stede.

Retten har avsagt følgende

dom:

Twisten gjelder bruksrettsgrensen for Gårdnesvegen på en strekning av ca. 30 meter nord for Dølebekken. Twisten gjelder her også eiendomsgrensen for bnr 276.

Partene har påvist sine påstander under den saksforberedende befarings den 6. juli 1993. Da det ikke var mulig å oppnå en minnelig løsning, måtte spørsmålet behandles av samlet rett på rettsmøtet den 2. september 1993. Per Holskog møtte ikke da, og retten må derfor avgjøre saken på det grunnlag som herved er fremkommet.

Rettsens vurdering:

Vegens beliggenhet er beskrevet i utskiftningen for Sangvig, pkt 130. Eiendomsgrensen mellom bnr 61 og bnr 69, som følger Gårdnesvegen på den aktuelle strekning, er tilsvarende beskrevet i pkt 38 b. Ingen av de nevnte beskrivelser er særlig presise, og gir lite grunnlag for å fastsette grensen innen de små marginer som det her er mellom partenes påstander.

En nyere og mer detaljert beskrivelse av vegen fremgår av målebrevskartet for bnr 276 (dok nr 16). Bnr 276 ble utskilt fra bnr 69 i 1956. Rekonstruksjonen av dette målebrevskart byr imidlertid på visse problem. For det første er en del av punktene noe usikre. Dermed gir innmålingen avvik i forhold til de mål som er oppgitt på målebrevskartet. Med unntak av grensen mot bnr 187, er likevel disse avvikene relativt små, (under 30 cm). Avstandene mot vegen var enklest å måle med målebånd. En må derfor anta at de avstander som her er oppgitt, er relativt eksakte. Målebrevskartet er derfor etter rettens mening det dokument som må legges til grunn for rekonstruksjon av eiendomsgrensen og dermed også bruksrettsgrensen for Gårdnesvegen.

Vegen slik den ligger i dag, ble anlagt i 1979 av Per Holskog. Før den tid var det kun en smal veg ut til Gårdneset. Mye av uenigheten i denne saken går på om vegutvidelse har gått inn på tomten til bnr 276. Med den rekonstruksjon av målebrevskartet for bnr 276 som retten har gjort, fremgår det at endel av vegen nå høyst sannsynlig ligger inne på tomten til bnr 276. Et spørsmål bli da om dette har vært en akseptert overbygging eller om det er et resultat av usikkerhet mht grensen. Retten er tilbøyelig til å mene det siste. Etter dette må derfor eieren av bnr 276 gis rett til å kreve vegen flyttet.

Ut fra det som er fremkommet, får retten inntrykk av at det kun har vært Per Holskog som har hatt interesse av vegutvidelsen, og at de øvrige parter ville beholdt den tidligere veg/sti. Slik retten ser det, må samtlige av de bruksberettigede til vegen ha interesse og nytte av en veg med en standard omtrent som i dag. Dersom vegen skal flyttes for å komme utenfor tomten til bnr 276, må derfor forutsetningen være at dette ikke skal

27

bli noen dårligere veg. Utskiftningen fra 1861 sier også at Gårdnesvegen kan anlegges med en bredde på inntil 12 fot. Dette ønsker ikke partene å endre. Noe krav om grunnerstatning ved omlegging/utviding innenfor en slik bredde, kommer derfor ikke på tale. I og med at retten mener samtlige bruksberettigede har nytte av vegen, må kostnadene med en evt. flytting, også bæres av disse.

Inntil vegen evt. blir flyttet, har retten også fastsatt en midlertidig bruksrettsgrense for vegen. Pkt 8A er merket med borhull.

Retten er etter dette enstemmig kommet til følgende

slutning:

1. Bruksrettsgrensen for Gårdnesvegen slik den ligger i dag, går gjennom punktene 7, 8, 8A, 9 og 10.
2. Eieren av bnr 276 kan kreve vegen flyttet, slik at dens østgrense går gjennom punktene 7, 8, 9 og 10. Kostnadene med dette bæres av de bruksberettigede til vegen. Det skal ikke svares noen erstatning for den grunn som går med til en slik flytting.

Beskrivelse av saken.

I Grensebeskrivelse.

Grensene som er fastlagt i denne sak, fremgår av vedheftet kartplott.

I tillegg beskrives grensene som følger:

Grense: 1

mellom gnr 23, bnr 61 (område C)
På søndre og vestre side
og sameiet mellom gnr 23, bnr 65, 69 og 218 (område B)
På nordre og østre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
Grensen starter i sjøen så langt ut som privat eiendomsrett gjelder, og går i retning 294.3 grader til pkt 1. Herfra som følger:					
1	8724.68	-34358.19	11.36	294.3	Jsv bolt i fjell
2	8723.67	-34369.51			Jsv bolt i fjell

			28		
			8.63	294.3	
3	8722.91	-34378.10			Jsv bolt i fjell
			15.05	294.5	
4	8721.60	-34393.09			Jsv jordmerke
			19.17	397.6	
5	8740.77	-34393.80			Jsv bolt i fjell
			10.05	359.3	
6	8748.83	-34399.80			Jsv bolt i fjell
			3.48	19.0	
7	8752.15	-34398.78			Jsv bolt i stein

Grense: 2

mellom gnr 23, bnr 69 og 187
På nordre side
og sameiet mellom gnr 23, bnr 61, 65, 69 og 218 (område A)
På søndre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
7	8752.15	-34398.78			Jsv bolt i stein
			27.28	98.3	
13	8752.86	-34371.51			Jsv bolt i fjell

Grense: 3

mellom Gårdnesvegen
På sørvestre side
og Gnr 23, bnr 276
På nordøstre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
7	8752.15	-34398.78			Jsv bolt i stein ¹⁾
			37.39	350.3	
8	8778.73	-34425.07			Jsv bolt i stein
			3.08	343.4	
8A	8780.67	-34427.46			Borhull i stein ²⁾
			14.62	322.9	
9	8785.81	-34441.15			Jsv bolt i stein
			8.89	337.4	
10	8790.74	-34448.55			Jsv bolt i fjell

¹⁾ Det sør-vestre hjørne til bnr 276 er justert i forhold til målebrevet fra 1956. Under befaringen den 6.juli 1993, var partene enige om at pkt 7 også skulle danne grense mot bnr 276. Retten har etter dette justert grensen for bnr 276, slik at grensen mellom pkt 7 og pkt 8 bli en rett linje.

²⁾ Se rettsboken s. 27.

29

Grense: 4 (Bruksrettsgrense for Gårdnesvegen)
mellom Gårdnesvegen
På nordøstre side
og Gnr 23, bnr 61
På sørvestre side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
6	8748.83	-34399.80	19.36	346.7	Jsv bolt i fjell
11	8761.80	-34414.17	12.22	353.9	Jsv bolt i fjell
12	8770.96	-34422.27			Jsv bolt i fjell

Det er nyttet godkjente grensemerker i aluminium med inskripsjonen "JSV" og kongekrone. De oppgitte retninger referer seg til sant nord (kartets rutenett) og 400-graders inndeling av sirkelen. Avstandene er oppgitt som horisontal-avstander, og koordinatene i NGO akse II.

II Båtplasser på Gårdneset.

Strandlinjen som er benevnt "Bryggeplass" på kartet, var i utgangspunktet delt likt mellom bnr 69, 65 og 218 (63), med bnr 69 lengst ute og bnr 218 (63) lengst inne.

Gjennom fradelinger har bnr 166 fått 2,5 meter av bryggeplassen til bnr 69. Tilsvarende har bnr 66, 68 og bnr 67 fått båtplasser på hver 1,5 meter av bryggeplassen til bnr 65.

III Byggebestemmelser for Gårdneset.

Fra forliksavtale i ankesak nr 92-00609 A for Agder lagmannsrett mellom eierne av gnr 23, bnr 61, 218 (63), 65 og 69, medtas følgende bestemmelse:

"Partene gir hverandre gjensidig rett til å oppføre bygninger helt inntil grenselinjen mellom område B og område C. De ekstraomkostninger som dette rent bygningsmessig eventuelt vil medføre, dekkes av den som oppfører det aktuelle byggverk."

IV Parkeringsplasser.

Fra overenskomst datert 23.02.93 (forliksavtale i ankesak nr 92-00607 A for Agder lagmannsrett) medtas følgende punkt:

"Eier av 23/276 Hulda Askildsen gir rett til oppstillingsplass for to biler etter anvisning på hennes eiendom til Turid og Jorg Kieding og seinere eiere av 23/187."

30

V Gårdnesvegen.

Retten har behandlet strekningen mellom det kommunale pumpehus og fellesområdet på Gårdneset.

Følgende eiendommer har bruksrett til denne del av vegen:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver:
23/61	Per Holskog
23/217,218 (63)	Eldbjørg og Solveig Andreassen
23/65	Ole H Birkeland
23/69	Sivert Follesø
23/187	Jorg Kieding
23/276	Hulda Askildsen
23/66,68	Odd Kogstad
23/67	Henry Kristiansen
23/166	Einar Sangvik

Bruksretten er knyttet til utnyttningen av de eiendommer og rettigheter som de enkelte har på Gårdneset.

Vedlikehold deles likt mellom bruksrettshaverne.

VI Sakskostnader.

Tidligere utbetalt til meddommerne: = kr 9.501,25

Jordskiftedømmer Solås:

2 dager a kr 250	kr	500,-	
1 komp a kr 250 for tapt arb.fortj.	"	250,-	
1 kostgodtgj. 8-12 t a kr 225	"	225,-	= kr 975,-

Jordskiftedømmer Fuskeland:

2 dager a kr 250	kr	500,-	
1 komp a kr 250 for tapt arb.fortj.	"	250,-	
1 kostgodtgj. 8-12 t a kr 225	"	225,-	
Passasjertillegg 75 km a kr 0,40	"	30,-	
Skyss 75 km a kr 3,05	"	228,75	= kr 1.233,75

Grensemerker:

- 15 fjellmerker a kr 26	kr	390,-	= kr 390,-
--------------------------	----	-------	------------

Gebyr, jfr. jskl. paragraf 74:

- grunngebyr kr 475 x 4	kr	1.900,-	
- partsgebyr kr 475 x 9 parter	"	4.275,-	
- grenselengd kr 475 x 1	"	475,-	= kr 6.650,-

Arbeidsgiveravgift (meddommere)

kr 9.000 x 0,143	= kr 1.287,-
Sum	kr 20.037,-

=====

Beløpet på kr 20.179 skal fordeles og betales av etternevnte parter i forhold til den nytte hver enkelt har av skiftet, jfr. Jordskiftelovens § 76. Ved fordelingen har retten også tatt hensyn til det arbeid som er lagt ned i de enkelte spørsmål, kfr bl.a. rettsboken s. 22.

31

Retten har etter skjønn kommet fram til følgende kostnadsfordeling:

Gnr/bnr	Eier	Skal betale	Har betalt	Skylder Tilgode (+)
23/61	Per Holskog	30 %	kr 2.000	kr 4.000
23/217-	E og S Andreassen	15 %	kr 2.000	kr 1.000
23/65	Ole H Birkeland	15 %	kr 3.560	kr 561 (+)
23/69	Sivert Follesø	20 %	kr 3.649	kr 350
23/187	Jorg Kieding	8 %	kr 1.649	kr 0
23/276	Hulda Askildsen	6 %	0	kr 1.190
23/66,68	Odd Kogstad	2 %	0	kr 400
23/67	Henry Kristiansen	2 %	0	kr 400
23/166	Einar Sangvik	2 %	0	kr 400

Sakskostnadene som er pålagt ved saken, skal betales til rettens formann innen 15 dager etter at saken er forkynt, under tvang etter loven.

VII Forskjellige bestemmelser.

1. Saken blir tinglyst på gnr 23, bnr 61, 65, 66, 67, 68, 69, 166, 187, 217, 218 og 276 i Søgne kommune.
2. Den tinglyste utskrift av saken blir sendt eieren av gnr 23, bnr 61 Per Holskog til oppbevaring og felles bruk for de interesserte.

VIII Ikrafttreden.

Jordskiftesak nr. 23/1989, Sangvik i Søgne kommune trer i kraft 1. januar 1994 - under tvang etter loven.

IX Forkynning.

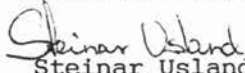
Saken blir forkynt ved at partene får tilsendt utskrift av saken i rekommandert brev, vedlagt rettledning om anke og kopi av paragrafene 61-73 og 91 i jordskifteloven.

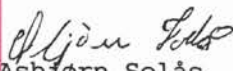
X Avslutning av saken.

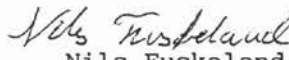
Saken ble avsluttet ved at rettsboken ble lest opp for jordskiftedømmerne som ikke hadde noen merknader til forhandlingene eller føringen av rettsboken.

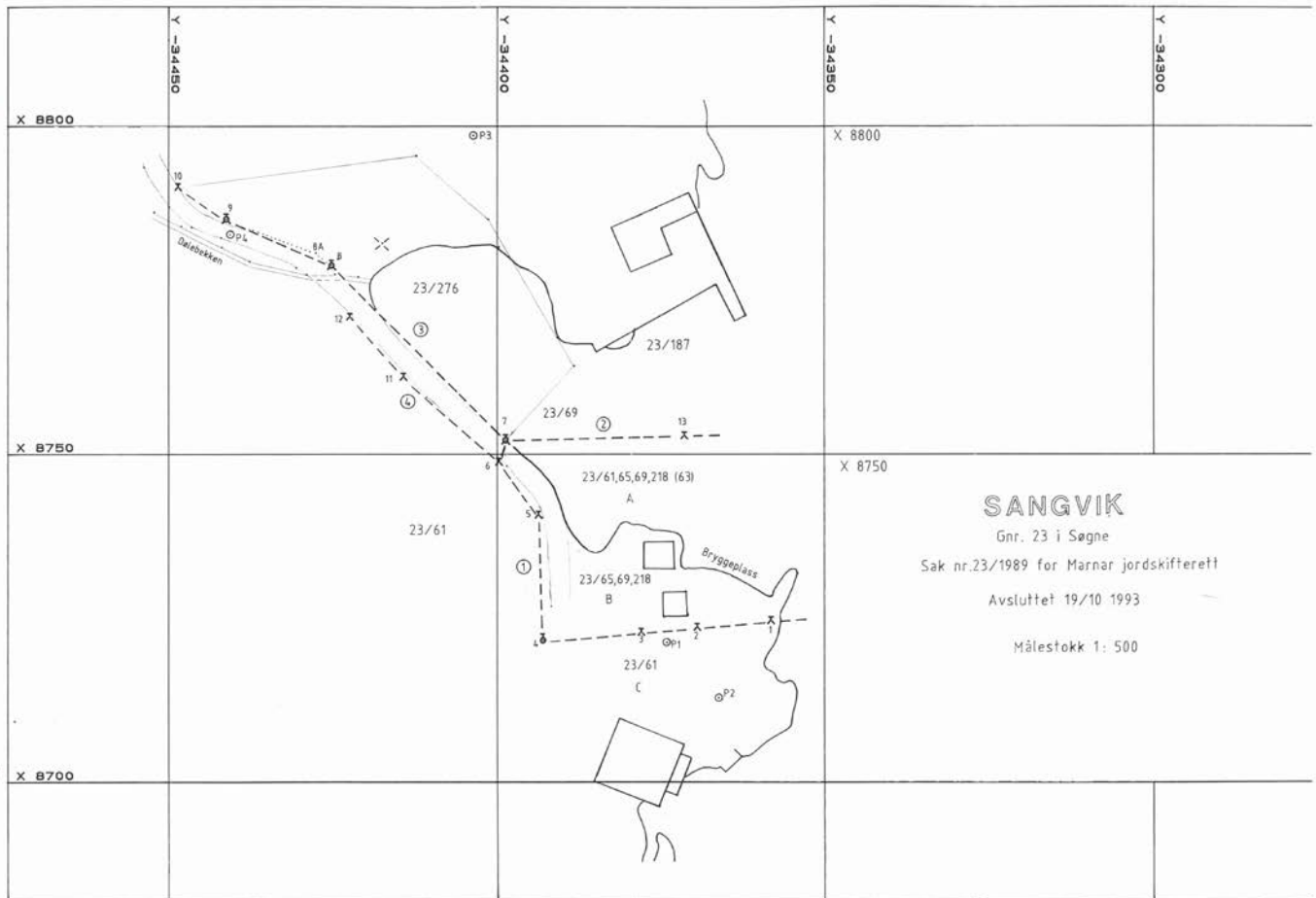
Retten hevet.

Kristiansand 19.10.93


Steinar Usland
saksoppnevnt jordskiftedømmer


Asbjørn Solås


Nils Fuskeland



Nabolagsprofil

Udjusveien 52

Avstand til sjø

12 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	34 min 🚗
🚆 Nodeland stasjon Linje F5	15 min 🚗 11.2 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 🚗 16.2 km
🚏 Tangvall Totalt 14 ulike linjer	5 min 🚗 3 km
🚗 Udjusveien Linje 585T	7 min 🚶 0.7 km

Avstand til byer

Kristiansand	19 min 🚗
Arendal	1 t 6 min 🚗
Stavanger	3 t 14 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Høllen Brygge - Kristiansand Kommu...	15 min 🚶
🚗 Tangvall skole - Agder Fylkeskommune	5 min 🚗

Havner i området



- Høllen småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Åros Feriesenter
- Sjøfrakt Sør AS
Drivstoff
- Hundsøya småbåtsbrygge
- Helgøya brygge

Aktiviteter

Høllesanden badeplass	17 min 🚶
Åros Ridesenter	4 min 🚗
Årossanden badeplass	5 min 🚗
Trysnes Marina/Fiske	14 min 🚗

Sport

⚽ Røseveien balløkke Ballspill	15 min 🚶 1.4 km
⚽ Agderstrand Ballspill	17 min 🚶 1.5 km
🏊 PDL Center Søgne	17 min 🚶
🏊 Søgne Treningssenter	21 min 🚶

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	13 min 🚶 1.1 km
Rema 1000 Søgne PostNord	5 min 🚗 3 km

Varer/Tjenester

📺 Brennåsen senter	11 min 🚗
--------------------	----------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 

