LUNDE/LEIRE

LEIREVEIEN 86, 4641 SØGNE

Romslig og innholdsrik enebolig med hybel* i kjede | Sentral beliggenhet nær Lunde | Fine





Prisantydning: 2 600 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere Leireveien 86 for salg! Boligen har vært utleid i 2 deler delt mellom 1. etasje og loft. Det er i tillegg stor grovkjeller. Det er romslig gårdsplass eiendommen har mange muligheter for ny eier.

Kort gangavstand til skoler og barnehager, samt fine turmuligheter og grønne turstier rett utenfor døra. Nærområdet kan by på Tinntjønnløypa og turløyper i Kjellandsheia. Flott badeplass i Lundeelva, i sjøen ved Oftenesheia, Hummervika, Høllesanden, Paradisbukta osv. Det er også et flust av idrettsanlegg og klubber for barn og voksne. I Søgne kan de fleste trives!

*Det er ikke opprinnelige tegninger av boligen, men tegninger laget ved bygging av nabo. Det mangler dør mellom delene og det er usikkert om tegninger viser kommunens godkjente bruk.

Adresse	Leireveien 86
Prisantydning	2 600 000,- + omk.
Omkostning	80 790,-
Totalpris	2 680 790,-
BRA-i/BRA Total	212/212 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	1930
Tomt	707.7 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

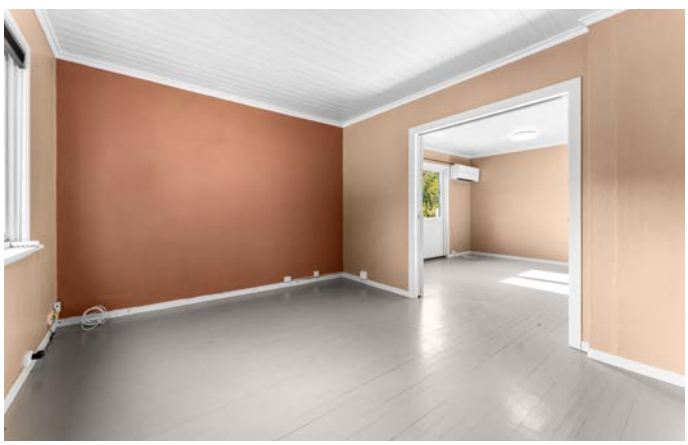


Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Telefon: 464 25 438
Mail: ijj@exbo.no

INNHOLD







4 Salgsoppgave

37 Egenerklæring

42 Takstrapport

71 Energiattest

77 Byggesaksmappe

92 Servitutt (vei, vann og avløp)

93 Servitutt (Bruk av vei)

109 Jordskifterett - rettsbok 2007

123 Servitutt - veirett

125 Jordskifterett - rettsbok 1989

136 Servitutt

143 Nabolagsprofil

Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 212 kvm
BRA totalt: 212 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 67 kvm.
1. etasje
BRA-i: 87 kvm.
2. etasje
BRA-i: 58 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Høyden i kjelleren varierer og er målt til ca. 2,03-2,05 meter på tilfeldig valgte steder. Arealet er over 1,90 meter og er medtatt med i arealoppstillingen.

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for den opprinnelige boligen. Av tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2022 fremgår det at Kristiansand kommune heller ikke den gang hadde godkjente byggetegninger for den opprinnelige boligen i sitt arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens rominndeling og bruk av de enkelte rommene mot opprinnelig godkjent situasjon.

Senere byggesaksdokumentasjon viser imidlertid at eksisterende tomannsbolig på gnr./bnr. 429/23 skulle sammenføyes til én boenhet som vilkår i forbindelse med oppføring av ny bolig på eiendommen. Ved befaringen fremstår den eksisterende boligen fortsatt innredet med to separate boenheter, med egne kjøkken-/badfunksjoner og separat adkomst. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dagens bruk som to boenheter er godkjent. Forholdet avviker dermed fra senere godkjent byggesaksgrunnlag og bør avklares med kommunen.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
707.7 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten består av noe gressplen, skråninger og en romslig gårdsplass.

Eiendommen består av tomt der huset står, noe vei (som naboer har veirett over) samt en mindre del i skråningen på østsiden av adkomstveien.

Beliggenhet
Kort gangavstand til skoler og barnehager, samt fine turmuligheter og grønne turstier rett utenfor døra. Nærområdet kan by på Tinntjønnløypa og turløyper i Kjellandsheia. Flott badeplass i Lundeelva, i sjøen ved Oftenesheia, Hummervika, Høllesanden, Paradisbukta osv. Det er også et flust av idrettsanlegg og klubber for barn og voksne. I Søgne kan de fleste trives!

Kort vei til "gamle E39" som tar deg til Kristiansand på 16-17 minutter og til Tangvall på 4-5 minutter. I hverdagen har man frisør, matbutikk, bilverksted og til og med strikkebutikk på Lunde. Dette er et flott og rolig område.

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

Bygningssakkyndig
Takst-Ingeniør Frank Severinsen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Lars Ståle Valand
May Helen Uppstad Austad

Innhold
Hovedetasje: Gang, trapperom kjeller, trapperom loft, kjøkken, bad/vaskerom, stue, spisestue, 2 soverom
Loft: Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom
Kjeller: Uinnredet kjellerrom/lager/boder

Det foreligger ikke tegninger på opprinnelig godkjent

planløsning hos kommunen, men det er vedlagt tegninger på boligen i forbindelse med søknad om bygging av nabobolig. Det er ukjent om kommunen anser planløsningen på tegningen som godkjent bruk av rommene. Rommene er omtalt slik de fremstår i dag og dette representerer dermed ikke nødvendigvis hvordan kommunen anser bruken godkjent til. Det finnes ingen tegninger av kjelleretasjen.

Boligen fremstår i dag som tomannsboligen, men det var en forutsetning for bygging av nabobolig at boligen ble ombygget til en boenhet. Ansvaret for å oppfylle kravet går over på ny eier. Se vedleggsbrev søknad om tiltak fra 21/4-2021 som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert avvik på pipe ved at pipefeier har skrevet avvik på manglende gangvei på loftet og defekt sotluke. Manglene blir ny eiers ansvar å evt. utbedre.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøkning, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøkning. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for manglende endringer ihht. kommunens forutsetning for godkjenning av bygging av nobohuset, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Byggeåret er usikkert da det ikke foreligger papirer på opprinnelig bolig. Datering er tatt fra tidligere salg.

Standard
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.

Parkering
Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
815447

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået 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.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Varmepumpe er installert i begge etasjer i 2023.

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.

Energikarakter
F

Energifarge
Ikke angitt

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 600 000

Kommunale avgifter
Kr 6 707

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør kr. 6 707,- pr. år (2025). Dette omfatter: Abonnementsgebyr og forbruk vann, målergebyr, abonnementsgebyr private anlegg, slamavskiller, kontroll/tilsyn privat avløp, eiendomsskatt. Vann og avløp varierer etter forbruk.

Det er koblet på kommunalt vann og avløp for rundt 2 år siden, så usikkert hvorfor kommunen fakturerer for slamavskiller fortsatt. Kjøper overtar risikoen for endringer i fakturering fra kommunen.

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 2 591,- pr. år (2025).

Renovasjon utgjør kr. 5 569,80,-. Dette beløpet varierer etter forbruk. Det er 4 terminer i året.

Formuesverdi primær
Kr 804 513

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 218 051

Formuesverdi sekundær 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
Eiendommen tilhører veilaget i gaten. Dom i jordskifteretten etablerer fordelingen av utgifter. Denne eiendommen skal stå for 9% av utgiftene til vedlikehold av veien. Veilaget vedtar årlig størrelsen på innbetalingen.

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

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 429, bruksnummer 23 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:

4204/429/23:

19.12.1953 - Dokumentnr: 503265 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1970 - Dokumentnr: 4757 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:429 Bnr:61
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1989 - Dokumentnr: 1482 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2006 - Dokumentnr: 17937 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:429 Bnr:92 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:429 Bnr:92 Snr:2
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2006 - Dokumentnr: 19753 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:429 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:429 Bnr:95
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2007 - Dokumentnr: 683579 - Jordskifte
Jordskifte.
Saknr 1000-2006-0024 Leire.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2022 - Dokumentnr: 584355 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:429 Bnr:150
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982

01.06.2022 - Dokumentnr: 584355 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:429 Bnr:150
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982

04.12.2025 - Dokumentnr: 1485618 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse 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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Det faktureres for slamavskiller fra kommunen, men det er påkoblet offentlig kloakk for rundt 2 år siden. Kjøper overtar risikoen for endringer i fakturering fra kommunen.

Privat vei. Vei til eiendommen er etablert over naboeiendommene 429/34 og 429/7. Det er ikke tinglyst veirett. Eiendommen har plikt til å stå for 9% av veivedlikeholdet i gaten i følge jordskiftedom fra 2007. Jordskiftedommen vedlegges i salgsoppgaven. Veilaget enes hvert år ift hvor mye som skal innbetales for vedlikehold. Innbetaling totalt fra hele veilaget har vært på ca. 20.000kr siste årene. Dette kan variere fra år til år.

Nabo 4204-429/150 har rett til å vedlikehold og anlegge vann- og kloakkledninger på eiendommen. Ledninger ligger i forkant av boligen over plen/opp skråning. Se vedlagt kart eller kontakt megler for mer informasjon.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for bebyggelse og anlegg.

Eiendommen inngår i kommuneplanen for Kristiansand.

Det er for tiden arbeid med ny trasse for høyspent, linje Kulia-Leire. Eiendommen ligger i hensynssone: H370-høyspentanlegg, inkl. høyspentkabler.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige

planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Matrikkel opplyser om at er registrert et kulturminne på eiendommen. Art for kulturminnet er registrert som et "Dyrkingsspor" med lokalitetsnummer 173325. Funnet ble matrikkelført i 2013. Kontakt megler for mer info.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 nødvending 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

14 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
65 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
66 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
80 790,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
2 666 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 680 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 790

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å 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

Provisjon:
kr. 38 000,-

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/ tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 93 333,-

Oppdragsansvarlig

Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
ijj@exbo.no

Tlf: 464 25 438

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39
4640 SØGNE
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

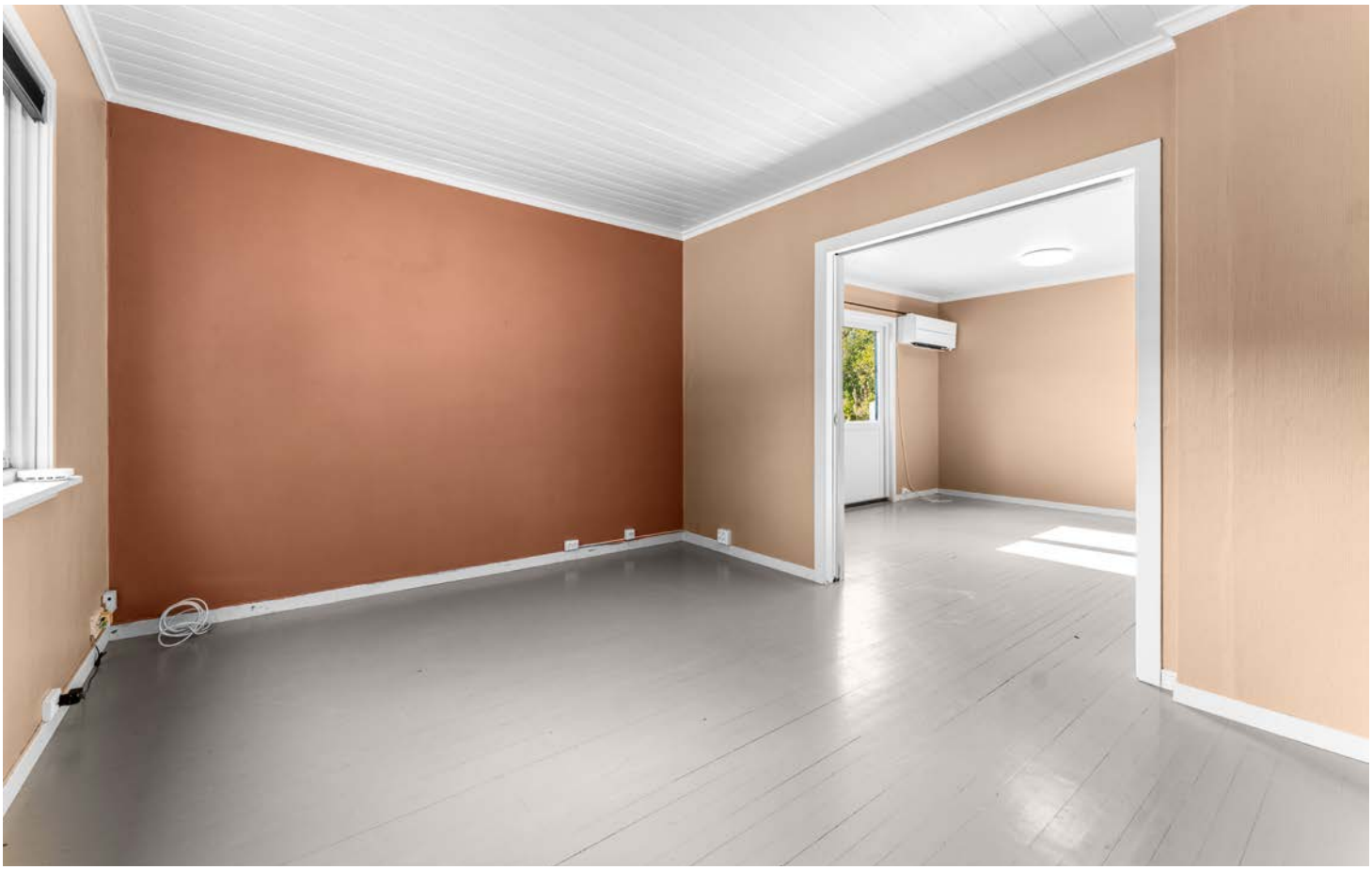
20.10.2026














































86









































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

Meglerfirma
EXBO Søgne

Oppdragsnr.
1007260065

Selger 1 navn	Selger 2 navn
May Helen Uppstad Austad	Lars Ståle Valand

Gateadresse
Leireveien 86

Poststed	Postnr
SØGNE	4641

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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

Beskrivelse: Bad oppe

Document reference: 1007260065

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elkontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke?

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260065

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260065

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007260065

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Helen Austad	4d957b2a6653db9712d4f aa3c7eb13b674e3da03	06.10.2026 20:30:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Ståle Valand	6ee07dbffcf9798b99c1e5 2eb9687654d03e4ee5	06.10.2026 20:22:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007260065

→ 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

Enebolig med utleiedel

Leireveien 86, 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 429, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20038-1723 **Eiendomsverdi ref nr:** WW6462

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS **Takstingeniør:** Frank Severinsen **Vår ref:** Frank Severinsen

D

ENERGIMERKE

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.

Rapportansvarlig



Frank Severinsen
Uavhengig Takstingeniør
fs@takstmann-severinsen.no
904 24 166

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre bygning med varierende alder på konstruksjoner og tekniske installasjoner, og det må påregnes omfattende vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert vesentlige avvik ved blant annet taktekking, våtrom, kjeller, drenering/fuktsikring og grunnmur. Kjelleren har tydelige tegn til fuktbelastning med salt-/kalkutslag og forhøyede fuktverdier, og det er registrert en markert sprekk i grunnmuren som bør undersøkes nærmere.

Begge våtrommene er gitt TG3 og bør påregnes totalrehabilitert. Badet på loft har blant annet sprukne fliser, mangelfullt fall, defekte varmekabler og tegn til tidligere fuktpåvirkning i konstruksjonen under. Bad/vaskerom i hovedetasjen har eldre og lite dokumenterte løsninger med flere utførelsesmessige avvik.

Utvendig er det registrert slitasje og lokale råteskader på tak, kledning, vinduer, dører og terrasser. Loftet har begrenset lufting, manglende registrert dampsperre, spor etter mus og avløpslufting som avsluttes på loft i stedet for over tak. Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner uten tilfredsstillende dokumentasjon, og utvidet el-kontroll anbefales.

I tillegg er boligen fortsatt innredet som to separate boenheter, selv om senere byggesaksdokumentasjon tilsier at den skulle sammenføyes til én. Det er heller ikke dokumentert tilfredsstillende brannskille mellom enhetene. Dette bør avklares nærmere med kommunen og fagkyndig.

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein på hovedtaket. Taktekking og undertak har varierende alder. Deler av taket fremstår skiftet/oppgradert etter byggeår, men eksakt alder er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra tilgjengelige takflater under befaringen. Takrenner og nedløp er utført i metall/plast og har varierende alder. Skorstein over tak er beslått med metall. Det er montert beslag ved skorstein, kvist og øvrige takoverganger.
Takkonstruksjonen er utført som sperretak i tre. Loftet er delvis etterisolert med mineralull. Undertak/taktro består av eldre bordtak. Loftet er inspisert fra tilgjengelige områder.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner og kledd med liggende trekledning. Kledningen er av varierende alder. På enkelte fasader og ved enkelte kvister er det fortsatt original kledning. Det er begrenset lufting bak kledningen flere steder. Boligen har i hovedsak trevinduer med isolerglass fra 1970- og 1980-tallet. Enkelte vinduer er av nyere dato. Kjellervinduer er eldre og av enklere utførelse.
Boligen har hovedsakelig eldre ytterdører og balkong -/terrassedører i trekonstruksjon. Flere dører er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje.
Terrasse/veranda er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre. Konstruksjonen er delvis fundamentert/opplagt mot mur og treverk. Det er også trapp ned til terreng.
Det er utvendige trapper ved inngangspartiene, utført dels i betong og dels i trekonstruksjon. Takoverbygg/åpen bod mot nord er oppført i trekonstruksjon med enkel bærekonstruksjon og tekking av profilerte metallplater. Konstruksjonen fremstår som enkelt utført og bærer preg av egeninnsats.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består hovedsakelig av malt tregulv, laminat/parkett og enkelte flislagte arealer. Overflatene er av varierende alder og utførelse. På loftsetasjen er det registrert knirk i gulv ved normal belastning. Det er også registrert enkelte skjøter/åpninger og lokale ujevnheter i gulvbelegg/laminat. Vegger og himlinger har hovedsakelig malte og tapetserte overflater, samt panel og platekledninger av varierende alder. Enkelte rom er senere oppgradert, mens andre overflater fremstår eldre og med enklere utførelse. Etasjeskiller er i hovedsak utført som trebjelkelag. Deler av bjelkelaget mot kjeller er synlig fra undersiden.
Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak.
Boligen har eldre murt skorstein med tilknyttede ildsteder i hovedetasjen. Skorsteinen er synlig i kjeller og på loft. I kjeller er det registrert eldre sot-/feieluke.
Kjeller er hovedsakelig utført med betonggulv og murte/støpte vegger. Deler av kjelleren er uinnredet og benyttes som bod -/lagerareal. Etasjeskillet mot 1. etasje er i hovedsak åpent og tilgjengelig for kontroll fra kjeller.
Boligen har eldre innvendige tretrapper mellom etasjene.
Innvendige dører er i hovedsak eldre malte tredører, dels med profilerte dørblad. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Det er registrert spor etter mus på kaldtloft og i kjøkkeninnredning på loftet. Det er også observert spor etter stripet borebille i trekonstruksjoner på loft og i kjeller. Omfang og eventuell aktivitet er ikke nærmere avklart.

VÅTROM Gå til side

Loft › Bad
Bad på loft med flislagt gulv og flis-/platekledde vegger. Rommet har dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Sanitærutstyret fremstår som nyere enn selve våtrommet og var funksjonelt ved befaring. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Hovedetasje › Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i hovedetasjen med flislagt gulv og sokkelflis. Vegger er i hovedsak utført med malt panel/plater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, toalett og utslagsvask. Det er elektrisk gulvvarme. Alder på våtrommet er ikke dokumentert, og utførelsen fremstår i stor grad som eldre og delvis preget av egeninnsats.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Loft
Kjøkken på loft med eldre, malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat/arbeidsbenk. Oppvaskkum i rustfritt stål. Frittstående komfyr med keramisk topp og ventilator over. Innredning og overflater fremstår i hovedsak av eldre dato, med normal til tydelig bruksslitasje. Kjøkkenventilatoren og avtrekksløsningen fremstår som eldre og antas å være av betydelig

Beskrivelse av eiendommen

alder.

Kjøkken › Hovedetasje
Kjøkkenet i hovedetasjen er opplyst skiftet ut i nyere tid av nåværende eier. Innredning, benkeplater og overflater fremstår i normal god bruksmessig stand uten vesentlige synlige avvik. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Kjøkkenet har ventilator over kokesone. Avtrekkskanal er ført inn i kanal/sjakt ved pipeløpet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av eldre metallrør og nyere plastrør. Deler av røropplegget er åpent og synlig i kjeller, med flere skjøter, overganger og senere tilpasninger. Det er også ført nyere rør frem til kjøkken, bad og varmtvannsberedere. Innvendige avløpsrør består av en kombinasjon av eldre støpejernsrør og nyere plastrør. Deler av anlegget er synlig i kjeller, og det er utført flere ombygginger og overgangsløsninger mellom eldre og nyere rørmaterialer. Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/vinduer, samt mekanisk avtrekk fra enkelte rom. Ventilasjonsløsningene er av varierende alder og utførelse.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i begge etasjer. Begge anleggene er opplyst montert av eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonen eller eventuelt utført arbeid på elektrisk tilførsel.
Det er montert to varmtvannstanker i kjeller, begge av typen CTC FerroTerm, ca. 115 liter. Merkingen viser produksjonsår henholdsvis 2007 og 2008. Tankene er plassert direkte på kjellergulv.
Det elektriske anlegget består av flere sikringsskap/fordelinger med automatsikringer. Deler av anlegget er oppgradert over tid, mens det i kjeller og flere steder ellers i boligen fortsatt er eldre elektriske installasjoner som vurderes å være fra byggeåret eller av betydelig alder. Det foreligger kursfortegnelser i skapene. Det er montert nyere elbillader utvendig. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider, herunder elbillader og øvrige endringer/oppgraderinger. Det eneste som ble observert av dokumentasjon var samsvarserklæring knyttet til montering av AMS-måler.
Ved befaring ble det registrert at varmekablene på loft ikke fungerte. Det ble også observert enkelte eldre og synlig provisoriske/ufullstendige installasjoner, blant annet i kjeller.
Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget av takstmann og er ikke kontrollert av elektrofaglig person.
Det er registrert røykvarslere og brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Boligen er oppført i skrånende terreng.
Boligen har kjellervegger og gulv mot terreng. Alder og utførelse på drenering og utvendig fuktsikring er ikke kjent. Det er stedvis montert grunnmursplast utvendig, men dette gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden på dreneringssystemet som helhet. Grunnmur er hovedsakelig utført i betong/murverk. Deler av kjelleren ligger under terreng. Fundamenteringen er ikke synlig og kan derfor ikke vurderes fullt ut.
Det er oppført flere forstøtningsmurer av naturstein på eiendommen, blant annet langs gårdsplass og terreng ved boligen. Murene er av eldre utførelse og fremstår delvis som tørrmurte/enkelt oppmurte konstruksjoner.
Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer, hagearealer og forstøtningsmurer. Terrenget er stedvis skrånende, og ligger enkelte steder høyt og tett inntil grunnmuren.
Eiendommen er ifølge eier tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Eier opplyser at det tidligere er utført arbeider i forbindelse med tilkobling til kommunalt nett. Nærmere årstall og omfang er ikke dokumentert.
Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Materialtype, alder og restlevetid er derfor ikke kjent. Overflatevann fra gårdsplass håndteres delvis via etablerte rister/slukrenner. Eiendommen er ifølge oppdatert matrikkel registrert med tilknytning til offentlig vannverk og offentlig kloakk.
I tidligere tilstandsrapport fra 2022 ble det opplyst om septiktank av glassfiber av nyere dato. Det er ikke kjent hvilken funksjon eventuell tidligere septiktank har i dag, eller om denne er frakoblet/utrangert etter tilknytning til offentlig avløpsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med utleiedel

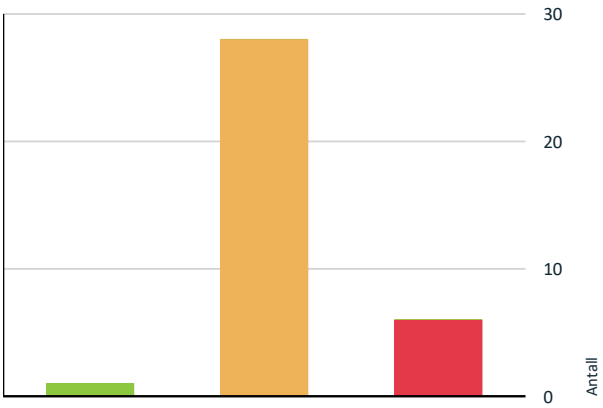
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for den opprinnelige boligen. Av tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2022 fremgår det at Kristiansand kommune heller ikke den gang hadde godkjente byggetegninger for den opprinnelige boligen i sitt arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens rominndeling og bruk av de enkelte rommene mot opprinnelig godkjent situasjon.

Senere byggesaksdokumentasjon viser imidlertid at eksisterende tomannsbolig på gnr./bnr. 429/23 skulle sammenføyes til én boenhet som vilkår i forbindelse med oppføring av ny bolig på eiendommen. Ved befaringen fremstår den eksisterende boligen fortsatt innredet med to separate boenheter, med egne kjøkken-/badfunksjoner og separat adkomst. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dagens bruk som to boenheter er godkjent. Forholdet avviker dermed fra senere godkjent byggesaksgrunnlag og bør avklares med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

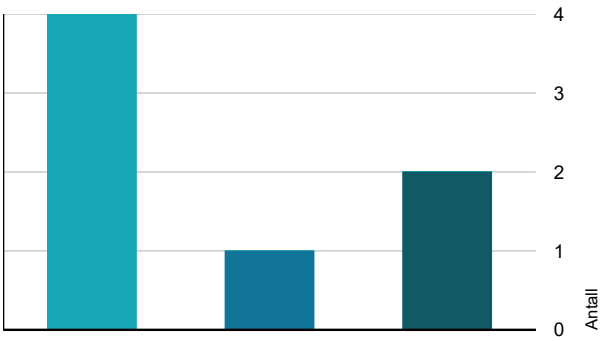
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Takoverbygg mot nord	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ På grunn av anleggets alder, kombinasjonen av eldre og nyere installasjoner, manglende dokumentasjon og registrerte avvik anbefales en utvidet kontroll av hele det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Varmekabler på loft og nyere elbillader bør inngå i kontrollen.

⚠ Boligen er innredet og benyttet med separate boenheter/leiligheter. Det ble ved befaring ikke registrert tilfredsstillende dokumentert brannskille mellom boenhetene. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser at konstruksjonene mellom enhetene har nødvendig brannklassifisering. Røykvarslere og slokkeutstyr erstatter ikke krav til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1930, bærekonstruksjon i tre, etterisolert yttertak, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 1970, 1980, 2 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. 1930 i følge Kristiansand kommune.

Anvendelse
Står tomt per i dag, men har vært leid ut de siste årene

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
2023	Modernisering	Montert varmepumpe loft
2023	Modernisering	Montert varmepumpe 1. etasje
2023	Modernisering	Pusset opp kjøkken i 1. etasje
2023	Modernisering	Diverse oppgraderinger av EL og VVS-anlegg

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein på hovedtaket. Taktekking og undertak har varierende alder. Deler av taket fremstår skiftet/oppgradert etter byggeår, men eksakt alder er ikke dokumentert. Taket er besiktiget fra tilgjengelige takflater under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert generell alders- og værslitasje på taktekkingen. Enkelte takstein er knekt eller forskjøvet, blant annet ved kvist. På nordsiden er det en uheldig overgang mellom den slakere takflaten og det brattere hovedtaket. I dette området er det registrert fukt -/råteskader i lekter/sløyfer under taktekkingen.

Taktekking, beslag og overganger har behov for en generell gjennomgang og lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Knekte og forskjøvede takstein må skiftes/rettes. Området med råteskader ved takovergangen på nordsiden må åpnes og utbedres, og skadet treverk må skiftes. Det anbefales samtidig en full gjennomgang av taktekking, undertak, beslag og øvrige overganger for å redusere risiko for videre fuktinntrengning og følgeskader.

Kostnadsestimatet gjelder lokal åpning og utbedring av tak ved skadet område, utskifting av skadet lekte-/sløyfeverk, utskifting/justering av enkelte takstein samt nødvendige arbeider med overganger og beslag. Dersom det ved åpning avdekkes større skader i undertak eller bakenforliggende konstruksjoner, kan kostnaden bli høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall/plast og har varierende alder. Skorstein over tak er beslått med metall. Det er montert beslag ved skorstein, kvist og øvrige takoverganger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert alders- og værslitasje på takrenner, nedløp og beslag. Takrenner har begroing og det er registrert lekkasje i skjøter. Enkelte skjøter/fester har korrosjon.

Ved kvist og øvrige takoverganger er det registrert mangelfulle og værslitte beslag/tilslutninger. Enkelte steder fremstår beslag som ufullstendige eller lite tilfredsstillende utført, med åpninger og svakheter i overgang mellom taktekking og tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke montert snøfangere på takflatene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Takrenner og nedløp bør renses, lekkende skjøter utbedres og korroderte/skadde deler skiftes. Beslag ved kvist, skorstein og øvrige takoverganger må gjennomgås og utbedres slik at overgangene blir tette og får tilfredsstillende vannavledning.

Det anbefales montering av snøfangere der dette er nødvendig for å redusere risiko for at snø og is faller ned på arealer hvor personer kan ferdes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperretak i tre. Loftet er delvis etterisolert med mineralull. Undertak/taktro består av eldre bordtak. Loftet er inspisert fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting ved gesims, og loftet fremstår generelt med begrenset ventilasjon. Det er heller ikke registrert dampsperre/plast i himlingskonstruksjonen mot oppvarmede rom. Loftet er etterisolert, og kombinasjonen av etterisolering, manglende dampsperre og begrenset lufting øker risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert omfattende spor etter mus/gnagere på loftet. Isolasjonen ligger stedvis ujevnt og er enkelte steder forskjøvet eller sammenklemt.

Avlufting fra avløpsanlegget er ikke ført over tak, men avsluttes på loftet. Dette er en uheldig løsning som kan tilføre lukt og fukt til loftsrommet. Det var også lukt på loftet.

Det er i tillegg registrert eldre misfarging på deler av undertak/taktro og trekonstruksjoner. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående lekkasje i disse områdene ved befaringen, men det er vanskelig å komme til særlig på kvisten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av loftet, særlig ved gesims, og samtidig vurdere forholdet mellom etterisolering og ventilasjon. Manglende dampsperre kan være vanskelig å utbedre uten større inngrep, men forholdet må hensyntas ved eventuell videre etterisolering eller rehabilitering.

Avløpsluftingen bør føres over tak på fagmessig måte. Spor etter mus bør følges opp med tetting av mulige inngangspunkter og eventuelle skadedyrtiltak. Isolasjonen bør samtidig ryddes og legges tilbake korrekt der den er forskjøvet.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner og kledd med liggende trekledning. Kledningen er av varierende alder. På enkelte fasader og ved enkelte kvister er det fortsatt original kledning. Det er begrenset lufting bak kledningen flere steder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spredte råteskader og begynnende nedbrytning i utvendig treverk, blant annet ved utsatte avslutninger, rundt vinduer, ved vannbrett og i tilknytning til kvister og tak-/veggdetaljer.

Det er stedvis liten eller mangelfull luftespalte bak kledningen. Begrenset lufting reduserer muligheten for uttørking av fukt bak kledningen og kan over tid øke risikoen for fuktskader og råte.

Deler av kledningen er av eldre/original utførelse og har høy alder. Det må derfor påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av enkelte bord og utsatte detaljer.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet treverk bør skiftes ut. Ved fremtidig utskifting av kledning anbefales det å etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen. Utsatte detaljer ved kvister, vinduer, vannbrett og overganger bør samtidig kontrolleres og utbedres der det er nødvendig.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak trevinduer med isolerglass fra 1970- og 1980-tallet. Enkelte vinduer er av nyere dato. Kjellervinduer er eldre og av enklere utførelse.

Vurdering av avvik:

• De fleste vinduene har oppnådd høy alder og har passert eller nærmer seg normal forventet brukstid. Det er registrert generell slitasje på karmer og rammer, samt enkelte lokale råte-/nedbrytningsskader i treverk, særlig i nedre deler og på værutsatte steder.

Enkelte vinduer har også slitte fuger/tetninger og behov for vedlikehold. Kjellervinduer fremstår som betydelig eldre og mer nedslitte enn øvrige vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte vinduer. Vinduer med råteskader eller svikt i treverk bør repareres eller skiftes. På grunn av alder må det også forventes at flere av vinduene vil ha begrenset restlevetid.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig eldre ytterdører og balkong-/terrassedører i trekonstruksjon. Flere dører er av eldre dato og har normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og lokale råteskader i nedre deler av inngangsdørene, særlig ved terskel/bunnstykke. Overflatebehandling er stedvis nedbrutt.

Balkongdør i 1. etasje har defekt vrider/beslag og fungerer derfor ikke tilfredsstillende.

På loft er det en eldre balkongdør som ikke er i bruk. Døren har høy alder og må påregnes vedlikehold eller utskifting dersom den skal tas i bruk igjen.

Konsekvens/tiltak

• Skadet treverk i nedre del av inngangsdørene bør utbedres, og overflater bør vedlikeholdes for å hindre videre fuktopptak og råteutvikling. Defekt vrider/beslag på balkongdør må repareres eller skiftes. Eldre dører må påregnes vedlikehold og eventuell utskifting over tid.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse/veranda er oppført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre. Konstruksjonen er delvis fundamentert/opplagt mot mur og treverk. Det er også trapp ned til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert alders- og værslitasje på terrassekonstruksjonen. Terrassebord fremstår stedvis betydelig slitt, med lokale råte -/nedbrytningsskader og overflater med redusert restlevetid. Det er også synlig slitasje på trapp og enkelte konstruksjonsdeler under terrassen. Treverket under terrasse/veranda har generelt preg av høy alder og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Skadde og svekkede terrassebord og øvrige trekomponenter bør skiftes. Konstruksjonen bør gjennomgås nærmere for å kartlegge omfanget av råte, særlig i bjelker, opplegg og andre vanskelig tilgjengelige områder. Videre vedlikehold og utskifting av eldre treverk må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper ved inngangspartiene, utført dels i betong og dels i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Betongtrappen ved hovedinngang har alders- og værslitasje med lokale avskallinger, overflateforvitring og mindre skader i betongen. Tretrappen ved terrasse/veranda er eldre og har tydelig værslitasje, begroing og slitasje på trinn og øvrige trekonstruksjoner. Det er også stedvis redusert overflatebehandling og begynnende nedbrytning av treverk.

Rekkverk/håndløper ved enkelte av trappene er mangelfullt sammenlignet med dagens krav og anbefalt sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

• Betongtrappen bør vedlikeholdes og lokale skader utbedres for å begrense videre nedbrytning. Tretrappen bør ettergås, og slitte eller svekkede deler skiftes ved behov. Det anbefales også å etablere/utbedre håndløper og rekkverk der dette mangler eller ikke gir tilfredsstillende sikring.

TG 2 Takoverbygg mot nord

Beskrivelse

Takoverbygg/åpen bod mot nord er oppført i trekonstruksjon med enkel bærekonstruksjon og tekking av profilerte metallplater. Konstruksjonen fremstår som enkelt utført og bærer preg av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter i konstruksjonen og ujevne/enkle sammenføyninger mellom bjelker, stolper og øvrige konstruksjonsdeler. Enkelte deler fremstår med begrenset understøttelse og provisoriske løsninger. Utførelsen avviker fra det som normalt forventes av fagmessig utført konstruksjon.

Det er ikke registrert dokumentasjon på utførelsen eller dimensjoneringen.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen bør kontrolleres nærmere med hensyn til bæreevne, innfesting og stabilitet. Skjeve, svake eller utilstrekkelig understøttede konstruksjonsdeler bør utbedres og eventuelt forsterkes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av malt tregulv, laminat/parkett og enkelte flislagte arealer. Overflatene er av varierende alder og utførelse. På loftsetasjen er det registrert knirk i gulv ved normal belastning. Det er også registrert enkelte skjøter/åpninger og lokale ujevnheter i gulvbelegg/laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bruksslitasje og lokale avvik i gulvoverflatene. På loftet forekommer knirk i gulvkonstruksjonen, noe som kan skyldes bevegelser mellom gulvbord/undergulv og bjelkelag. Enkelte steder er det synlige åpninger i skjøter og mindre høydeforskjeller/ujevnheter. Forholdene vurderes i hovedsak som alders- og bruksrelaterte.

Konsekvens/tiltak

• Knirk og lokale ujevnheter bør undersøkes nærmere dersom dette ønskes utbedret. Lokale reparasjoner eller utskifting av gulvbelegg må påregnes enkelte steder. Ved større oppgradering bør undergulv og innfesting kontrolleres samtidig.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har hovedsakelig malte og tapetserte overflater, samt panel og platekledninger av varierende alder. Enkelte rom er senere oppgradert, mens andre overflater fremstår eldre og med enklere utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert alders- og bruksslitasje, enkelte merker, mindre sprekker og ujevnheter i overflater og skjøter. Enkelte steder fremstår utførelsen som noe ujevn og med lokale kosmetiske avvik. I kjeller er det registrert misfarging/fuktpåvirkning på murflater, men dette omtales nærmere under aktuelle konstruksjoner for kjeller, drenering og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Normalt vedlikehold og lokal overflatebehandling må påregnes. Ved oppussing må det forventes noe sparkling, reparasjon og overflatebehandling av vegger og himlinger.

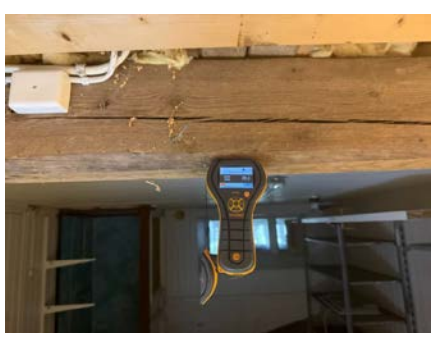


TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er i hovedsak utført som trebjelkelag. Deler av bjelkelaget mot kjeller er synlig fra undersiden.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom, enkelte steder over ca. 15 mm. Det er videre registrert spor etter borebille i treverk i bjelkelag/konstruksjoner mot kjeller. Det ble ved fuktmåling registrert forhøyede fuktverdier i treverk, med målinger omkring 18–20 vekt-% enkelte steder. Kjelleren har generelt høy fuktbelastning, og dette øker risikoen for videre fuktpåvirkning og biologiske skader i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til skjevheter og fuktbelastning bør undersøkes nærmere. Treverk med spor etter borebille bør vurderes av fagkyndig med tanke på eventuell aktiv skade og behov for behandling. Det anbefales også tiltak for å redusere fuktbelastningen i kjeller, samt videre kontroll av bjelkelag og opplagspunkter.



Radon

Beskrivelse
Boligen er oppført i en periode hvor det normalt ikke ble etablert radonsperre mot grunnen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har eldre murt skorstein med tilknyttede ildsteder i hovedetasjen. Skorsteinen er synlig i kjeller og på loft. I kjeller er det registrert eldre sot-/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Skorstein og ildsteder er av eldre dato. Det er registrert sot-/misfarging rundt feieluke i kjeller og misfarging på skorsteinen på loft. Skorsteinen har også enkelte riss/sprekker og aldersrelatert slitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på senere rehabilitering av skorsteinen eller kontroll av brannteknisk tilstand. Ildstedene fremstår som eldre, og det er ikke foretatt funksjonstest eller kontroll av trekk, røykgasstetthet eller innvendig tilstand i skorsteinsløpet. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det foreligger en feierapport datert 22.10.2020 der det er registrert to avvik som ikke er utbedret. Avvikene gjelder manglende gangvei på loft for adkomst til tak, samt at sotluken er defekt. Ny kjøper overtar ansvaret og risikoen for utbedring av disse avvikene, samt eventuelle pålegg fra brann- og feiervesenet.

Konsekvens/tiltak
• Den defekte sotluken gir økt risiko for brann, røyklekkasje og dårlig trekk. Den manglende gangveien på loftet gjør at feieren ikke har trygg adkomst, noe som kan føre til at feiing og tilsyn nektes utført. Det foreligger også risiko for formelle pålegg eller bruksforbud fra brann- og feiervesenet siden avvikene har stått uutbedret over lang tid.

Det må monteres forskriftsmessig gangvei på loftet frem til takadkomst eller feieluke, og den defekte sotluken må skiftes ut eller repareres fagmessig. Det anbefales i tillegg å gjennomføre en full brannteknisk tilstandskontroll av skorsteinsløpet før videre bruk. Kjøper overtar risikoen og alle kostnader forbundet med utbedringene.



Tilstandsrapport

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er hovedsakelig utført med betonggulv og murte/støpte vegger. Deler av kjelleren er uinnredet og benyttes som bod-/lagerareal. Etasjeskillet mot 1. etasje er i hovedsak åpent og tilgjengelig for kontroll fra kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert tydelige tegn til fuktbelastning i kjelleren, med misfarging, salt-/kalkutslag og fuktmerker på grunnmur og gulv. Det ble også målt forhøyede fuktverdier i trekonstruksjoner i etasjeskillet mot kjeller, med målinger rundt ca. 18–20 vektprosent enkelte steder.

Det er opplyst/registrert oppkom/brønn i kjelleren, og kjelleren må vurderes som en konstruksjon med vedvarende fuktbelastning. Forholdet må ses i sammenheng med alder på drenering/fuktsikring og terrengforhold utvendig, hvor det enkelte steder er fall mot grunnmur.

Kjellervegger og gulv er i hovedsak uten moderne fuktsikring og isolasjon tilsvarende dagens krav. Organiske materialer som lagres eller bygges inn mot slike konstruksjoner vil være utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene i kjelleren og kontroll av utsatte trekonstruksjoner. Eventuelle tiltak knyttet til drenering, utvendig fuktsikring og terreng er kostnadsberegnet under egen bygningsdel. Kostnader under dette punktet vil derfor i hovedsak være knyttet til eventuelle innvendige utbedringer av fuktpåvirkede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har eldre innvendige tretrapper mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Trappene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er stedvis relativt smale og bratte trinn, særlig i trapp mot kjeller, og utførelsen tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til trappesikkerhet, håndløpere og utforming. Det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar svikt i selve trappekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Trappene bør brukes med forsiktighet. Det anbefales å vurdere forbedring av håndløpere/rekkverk og øvrige sikkerhetstiltak dersom trappene skal oppgraderes. Overflatevedlikehold må påregnes.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak eldre malte tredører, dels med profilerte dørblad. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte merker, slitasje og mindre skjevheter/justeringsbehov. Flere av dørene er av eldre utførelse og må påregnes å ha begrenset lydisolering og tetthet sammenlignet med nyere dører.

Konsekvens/tiltak

• TG 2 settes på grunn av alder, slitasje og enkelte funksjonsmessige avvik. Ved oppussing må det påregnes justering, overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte dører.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus på kaldtloft og i kjøkkeninnredning på loftet. Det er også observert spor etter stripet borebille i trekonstruksjoner på loft og i kjeller. Omfang og eventuell aktivitet er ikke nærmere avklart.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger spor etter skadedyr og treødeleggende insekter. I kjeller er det samtidig registrert forhøyede fuktverdier i deler av trekonstruksjonene. Det er ikke dokumentert vesentlige skader eller vesentlig svekkelse av konstruksjonen som følge av forholdene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig/skadedyrfirma for å avklare aktivitet og omfang, samt vurdere behov for behandling og andre tiltak. Mulige inngangspunkter for mus bør lokaliseres og tettes.



VÅTROM

LOFT > BAD

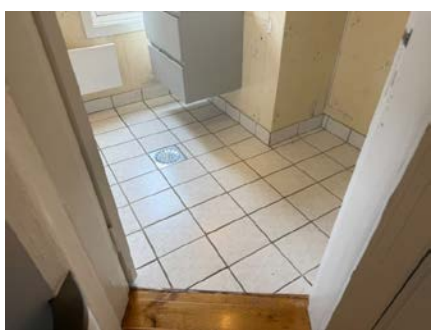
TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad på loft med flislagt gulv og flis-/platekledde vegger. Rommet har dusjkabinett, toalett og servantinnredning. Sanitærutstyret fremstår som nyere enn selve våtrommet og var funksjonelt ved befaring. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere sprukne/knekte fliser og lokale skader i veggoverflater. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Varmekablene fungerer ikke. Det er også registrert misfarging i himlingen i etasjen under, som kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning fra våtrommet. Rommets alder, utførelse og registrerte skader tilsier at tettesjikt og øvrig oppbygning ikke kan forventes å tilfredsstille dagens krav. TG 3 settes på bakgrunn av samlet tilstand og risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Badet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt, slukløsning, gulvoppbygning med tilfredsstillende fall, nye overflater og nytt elektrisk gulvvarmeanlegg. Konstruksjonene bør samtidig åpnes og kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader, særlig med bakgrunn i misfarging i himlingen under. Nyere sanitærutstyr kan eventuelt gjenbrukes dersom tilstand og tilpasning tillater dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Tilliggende konstruksjoner til badet er kontrollert fra himlingen i etasjen under. Det ble utført fuktmålinger i områder med synlige skjolder/sprekker. Målingene viste tørre verdier på befaringstidspunktet, ca. 10,5–12,9 vekt-% i treverk. Boligen var fraflyttet og badet var ikke i bruk ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige misfarginger, skjolder, sprekker og tidligere reparasjoner i himlingen under badet. Skadene fremstår som relativt nye og er lokalisert i området under våtrommet. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, kan tidligere eller periodisk lekkasje/fuktgjennomgang fra badet ikke utelukkes. At badet ikke var i bruk på kontrolltidspunktet reduserer muligheten for å avdekke eventuell aktiv lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til skadene må avklares nærmere. I forbindelse med anbefalt totalrenovering av badet bør konstruksjonen åpnes og bjelkelag/himling kontrolleres for eventuelle skjulte fukt-, råte- eller soppskader. Skadet materiale må skiftes før ny oppbygging.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom i hovedetasjen med flislagt gulv og sokkelflis. Vegger er i hovedsak utført med malt panel/plater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantinnredning, toalett og utslagsvask. Det er elektrisk gulvvarme. Alder på våtrommet er ikke dokumentert, og utførelsen fremstår i stor grad som eldre og delvis preget av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det registreres flere forhold som samlet gir vesentlig redusert funksjon og usikkerhet rundt våtrommets tetthet og levetid. Det er sprekker og mangelfulle fuger i overganger mellom gulv og vegg, samt stedvis misfarging og svelling i veggplater, blant annet bak dusjkabinettet. Panel -/platekledning er benyttet på vegger i våtrommet, og løsningene fremstår ikke som dokumentert våtromssystem. Det er også synlige mangelfulle avslutninger og detaljer rundt gjennomføringer og sokkel.

Slukløsningen er ikke tilfredsstillende dokumentert eller fullt tilgjengelig for kontroll, og det er usikkerhet rundt oppbygging og tettesjikt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse. Gulvet fremstår uten tilfredsstillende dokumentert fallforhold til sluk. Rommets alder og utførelse tilsier at forventet levetid for flere komponenter er overskredet eller nær overskredet.

Tilstandsgrad 3 settes på bakgrunn av samlet omfang av avvik, alder og manglende dokumentasjon, samt risiko for fuktskader ved fortsatt bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med ny dokumentert oppbygging av gulv, membran/tettesjikt, sluk, fallforhold og veggflater i henhold til dagens krav og anbefalte løsninger. Ved rehabilitering bør bakenforliggende konstruksjoner åpnes og kontrolleres for eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det ble foretatt hulltaking/kontroll fra skap på tilstøtende side av våtrommet. Ved åpningen ble det konstatert at det kun var en platekledning mellom skap og våtrom, og ikke et ordinært lukket vegghulrom som kunne undersøkes nærmere. Øvrige vegger mot våtrommet er i hovedsak yttervegger og var derfor ikke tilgjengelige for tilsvarende hulltaking.

Det ble i tillegg utført flere fuktmålinger i nedre del av veggplatene inne på våtrommet, særlig i områder med synlige svellinger og misfarging. Målingene viste verdier på ca. 9–14 vekt-%, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige svellinger og påvirkning i nedre del av enkelte veggplater, noe som viser at materialene tidligere har vært utsatt for fuktbelastning. Fuging og avslutninger mot gulv fremstår også stedvis mangelfulle.

Selv om målingene var tørre ved befaringen, kan det på bakgrunn av konstruksjon, alder og synlige overflateskader ikke utelukkes skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Hulltakingen ga begrenset informasjon fordi det ikke forelå et ordinært vegghulrom på kontrollstedet.

Konsekvens/tiltak
• Ved planlagt rehabilitering av våtrommet anbefales veggkonstruksjonene åpnet og kontrollert nærmere, spesielt i områder med svelling og tidligere fuktpåvirkning. Eventuelle fukt- eller råteskadde materialer må da skiftes.

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken på loft med eldre, malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat/arbeidsbenk. Oppvaskkum i rustfritt stål. Frittstående komfyr med keramisk topp og ventilator over. Innredning og overflater fremstår i hovedsak av eldre dato, med normal til tydelig bruksslitasje.

Det ble ved befaring observert spor etter mus i kjøkkenskap. Det er synlige åpninger/gjennomføringer i og bak innredningen som kan gi adgang for skadedyr.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen og overflatene er av eldre dato og har bruksslitasje. Gulvet har synlig slitasje og knirk enkelte steder, noe som kan skyldes bevegelser i gulv/underlag.

Det er registrert spor etter mus i kjøkkenskap, samt åpninger/gjennomføringer som kan gi adgang for skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og etter hvert oppgradering av kjøkkeninnredning og gulvoverflater. Ved eventuell utskifting av gulv bør underlaget kontrolleres og eventuelle årsaker til knirk utbedres.

Områder med spor etter mus bør rengjøres/saneres, og mulige inntrengningsveier bør tettes.



Tilstandsrapport

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren og avtrekksløsningen fremstår som eldre og antas å være av betydelig alder.

Vurdering av avvik:

• På grunn av alder og forventet levetid må det påregnes redusert restlevetid. Eldre ventilatorer og avtrekkskanaler vil også kunne ha lavere kapasitet og større behov for vedlikehold enn nyere løsninger.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting/oppgradering av kjøkkenventilator og eventuelt tilhørende avtrekkskanal innen overskuelig tid. Ved fremtidig oppgradering av kjøkkenet anbefales det at avtrekksløsningen fornyes samtidig.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hovedetasjen er opplyst skiftet ut i nyere tid av nåværende eier. Innredning, benkeplater og overflater fremstår i normal god bruksmessig stand uten vesentlige synlige avvik. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator over kokesone. Avtrekkskanal er ført inn i kanal/sjakt ved pipeløpet.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksslangen var ved befaring ikke tilkoblet ventilatoren. Det er ikke nærmere avklart hvordan avtrekkskanalen er ført.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksslangen må tilkobles ventilatoren. Det anbefales samtidig å kontrollere at avtrekkskanalen er korrekt utført og ført til egnet utløp.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

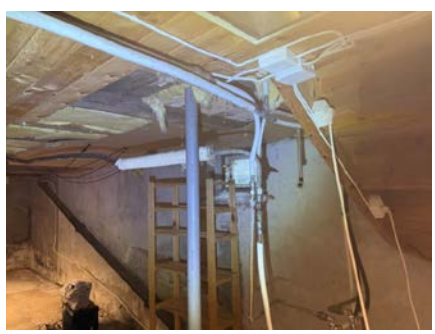
Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av eldre metallrør og nyere plastrør. Deler av røropplegget er åpent og synlig i kjeller, med flere skjøter, overganger og senere tilpasninger. Det er også ført nyere rør frem til kjøkken, bad og varmtvannsberedere.

Vurdering av avvik:

• Røropplegget er av varierende alder og utførelse, og deler av de eldre metallrørene har oppnådd betydelig alder. Det er flere koblinger og overganger mellom ulike rørtyper, og deler av installasjonen fremstår som endret/utbedret over tid. På bakgrunn av alder og samlet utførelse må det påregnes økt risiko for lekkasjer og svikt i eldre deler av anlegget. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre rørføringer og koblinger bør holdes under jevnlig tilsyn. Ved videre oppgradering av boligen anbefales det at eldre vannledninger og sammenkoblinger vurderes nærmere av rørlegger, og at utskifting av de eldste delene påregnes. Kostnader til punktvise reparasjoner og gradvis fornyelse må forventes.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av en kombinasjon av eldre støpejernsrør og nyere plastrør. Deler av anlegget er synlig i kjeller, og det er utført flere ombygginger og overgangsløsninger mellom eldre og nyere rørmaterialer.

Vurdering av avvik:

• Deler av avløpsanlegget har høy alder, særlig støpejernsrørene, og forventet brukstid er i stor grad oppnådd. Det er flere skjøter og overganger mellom ulike rørtyper, og enkelte løsninger fremstår som tilpasset og endret over tid. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringen, men alder og utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping. Avløpsanleggets lufting er ikke ført over tak, men er avsluttet på loft. Dette er en avvikende løsning og kan medføre luktproblemer og redusert funksjon i avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av eldre avløpsrør. Ved oppussing eller andre inngrep anbefales det at eldre støpejernsrør og øvrige eldre deler av avløpsanlegget vurderes nærmere og skiftes ut ved behov. Det anbefales at avløpsluftingen føres forskriftsmessig over tak. Forholdet bør vurderes og utbedres av rørlegger.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger/vinduer, samt mekanisk avtrekk fra enkelte rom. Ventilasjonsløsningene er av varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon. Det er registrert begrenset tilluft og avtrekk i flere rom, og luftutskiftingen vurderes som redusert sammenlignet med dagens anbefalte ventilasjonsnivå.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og rengjøre eksisterende ventiler og avtrekksløsninger, samt sørge for tilstrekkelig tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ved større oppgraderinger av boligen bør ventilasjonsanlegget vurderes modernisert.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i begge etasjer. Begge anleggene er opplyst montert av eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonen eller eventuelt utført arbeid på elektrisk tilførsel.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpene er tilkoblet eksisterende stikkontakter og det er ikke etablert egne kurser for anleggene. Begge innedelene fremstår også noe skjevt montert. Når dokumentasjon på installasjonen mangler, er det ikke mulig å verifisere at montasje og elektrisk tilkobling er utført i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at installasjonene kontrolleres av kvalifisert fagperson, herunder innfesting, kondensavløp, kjøleteknisk utførelse og elektrisk tilkobling. Eventuelle mangler bør utbedres, og dokumentasjon på anleggene bør fremskaffes dersom dette finnes.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert to varmtvannstanker i kjeller, begge av typen CTC FerroTerm, ca. 115 liter. Merkingen viser produksjonsår henholdsvis 2007 og 2008. Tankene er plassert direkte på kjellergulv.

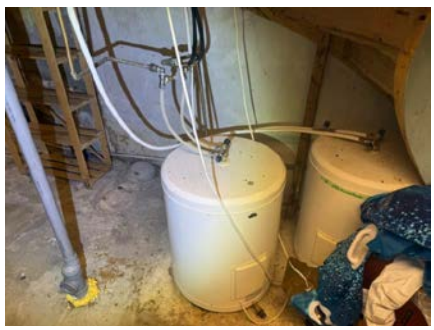
Vurdering av avvik:

• Berederne har oppnådd høy alder og en vesentlig del av forventet brukstid er medgått. Det er ikke observert lekkasje ved befaringen, men alder medfører økt risiko for svikt og lekkasje. Det er heller ikke etablert synlig lekkasjesikring eller oppsamlingsløsning rundt tankene.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder må utskifting av berederne påregnes innen overskuelig tid. Ved utskifting anbefales samtidig løsning med tilfredsstillende lekkasjesikring og kontroll av tilkoblinger og sikkerhetsutstyr.

Tilstandsrapport





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

Det elektriske anlegget består av flere sikringsskap/fordelinger med automatsikringer. Deler av anlegget er oppgradert over tid, mens det i kjeller og flere steder ellers i boligen fortsatt er eldre elektriske installasjoner som vurderes å være fra byggeåret eller av betydelig alder.

Det foreligger kursfortegnelser i skapene. Det er montert nyere elbillader utvendig. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider, herunder elbillader og øvrige endringer/oppgraderinger. Det eneste som ble observert av dokumentasjon var samsvarserklæring knyttet til montering av AMS-måler.

Ved befaring ble det registrert at varmekablene på loft ikke fungerte. Det ble også observert enkelte eldre og synlig provisoriske/ufullstendige installasjoner, blant annet i kjeller.

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget av takstmann og er ikke kontrollert av elektrofaglig person.

Vurdering av avvik:

• På grunn av anleggets alder, kombinasjonen av eldre og nyere installasjoner, manglende dokumentasjon og registrerte avvik anbefales en utvidet kontroll av hele det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Varmekabler på loft og nyere elbillader bør inngå i kontrollen.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsutstyr i boligen.

Vurdering av avvik:

• Boligen er innredet og benyttet med separate boenheter/leiligheter. Det ble ved befaring ikke registrert tilfredsstillende dokumentert brannskille mellom boenhetene. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser at konstruksjonene mellom enhetene har nødvendig brannklassifisering. Røykvarslere og slokkeutstyr erstatter ikke krav til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Dersom boenhetene skal opprettholdes som separate enheter, må det påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille. Godkjent bruk og eventuelle krav bør også avklares med kommunen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Boligen er oppført i skrånende terreng.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har kjellervegger og gulv mot terreng. Alder og utførelse på drenering og utvendig fuktsikring er ikke kjent. Det er stedvis montert grunnmursplast utvendig, men dette gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden på dreneringssystemet som helhet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert tydelige tegn til fuktbelastning i kjelleren, med fukt -/saltutslag og misfarging på grunnmurer. Det ble målt høye fuktverdier i nedre del av kjellervegg. Kjelleren har i tillegg et oppkom/brønn for grunn-/overflatevann, noe som viser at bygningen er utsatt for betydelig vannbelastning fra grunnen.

Terrenget ligger høyt og stedvis tett inntil grunnmuren. Samlet vurderes eksisterende drenering og fuktsikring å ha utilstrekkelig funksjon sett opp mot dagens bruk og registrerte fuktforhold.

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende fuktbelastning mot grunnmur og kjellergulv kan medføre økt risiko for fuktskader, lukt, mikrobiell vekst og skader på organiske materialer dersom kjellerarealene innredes eller tildekkes.

Det bør påregnes nærmere undersøkelse av drenering, grunnvanns -/overvannsforhold og oppkommet i kjelleren. Utbedring kan innebære ny utvendig drenering og fuktsikring, terrengjustering samt tiltak for kontrollert bortledning/pumping av vann. Omfanget må avklares etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimatet er usikkert, da nødvendige tiltak avhenger av tilgjengelighet rundt bygningen, grunnforhold og hvordan oppkommet i kjelleren må håndteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur er hovedsakelig utført i betong/murverk. Deler av kjelleren ligger under terreng. Fundamenteringen er ikke synlig og kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en markert diagonal sprekk i grunnmur på én avgrenset del av bygningen. Øvrige registrerte sprekker i grunnmuren er mindre. Det er ikke kjent om sprekken er i utvikling eller stabil.

Det er nylig oppført bolig i umiddelbar nærhet, og eventuelle terreng -/grunnarbeider kan ha hatt betydning for lokale bevegelser, men dette er ikke dokumentert og årsaken kan ikke fastslås ved visuell kontroll. Innvendig i kjeller er det omfattende fukt-/saltutslag, misfarging og nedbrutt overflate på murvegger, særlig i nedre deler og mot gulv.

Forholdene må ses i sammenheng med fuktbelastningen som er registrert i kjelleren og forholdene omtalt under drenering/fuktsikring. Enkelte av sprekkene kan være eldre og stabile, men årsak og eventuell videre bevegelse kan ikke fastslås ved en visuell befaring alene.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og fuktbelastning kan over tid medføre videre nedbrytning av mur/puss og kan være tegn på bevegelser eller belastninger i konstruksjonen. Det anbefales nærmere vurdering av grunnmur og fundamentering, særlig der det er større sprekker, samt oppfølging av fuktforholdene i kjelleren.

Lokale reparasjoner av mur og puss må påregnes. Dersom sprekkene viser seg å være aktive eller skyldes bevegelser i fundamenteringen, kan mer omfattende tiltak bli nødvendig.

Kostnaden er usikker og gjelder nærmere undersøkelser og nødvendige lokale utbedringer. Eventuelle større fundamenteringsarbeider er ikke inkludert og kan gi vesentlig høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Det er oppført flere forstøtningsmurer av naturstein på eiendommen, blant annet langs gårdsplass og terreng ved boligen. Murene er av eldre utførelse og fremstår delvis som tørrmurte/enkelt oppmurte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis ujevnheter, åpne fuger og enkelte steiner som har forskjøvet seg. Enkelte partier fremstår noe uregelmessige og med begrenset innbyrdes forankring. Det er også vegetasjon tett inntil og delvis over murene. Murene er av eldre utførelse og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til oppbygging og sikring.

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle befaringen som tilsier akutt fare for sammenbrudd, men videre bevegelser kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Murene bør holdes under jevnlig oppsyn. Løse eller forskjøvede steiner bør stabiliseres, og vegetasjon som kan påvirke konstruksjonen bør begrenses. Lokale reparasjoner og omlegging av enkelte partier må påregnes over tid.

Dersom høyden eller plasseringen medfører fare for fall, bør behovet for rekkverk eller annen sikring vurderes etter gjeldende krav.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med asfalterte arealer, hagearealer og forstøtningsmurer. Terrenget er stedvis skrånende, og ligger enkelte steder høyt og tett inntil grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er likevel registrert terrengforhold ved gavlsiden hvor terrenget faller inn mot grunnmuren og ligger relativt høyt inntil bygningen. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

Det er samtidig registrert tydelige fuktutslag og høye fuktverdier i kjeller, og forholdene vurderes samlet å innebære risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre fall bort fra grunnmuren på utsatte partier ved gavlsiden, og overvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen. Eksisterende rister og avrenningssystem bør kontrolleres med hensyn til funksjon og kapasitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er ifølge eier tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Eier opplyser at det tidligere er utført arbeider i forbindelse med tilkobling til kommunalt nett. Nærmere årstall og omfang er ikke dokumentert.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Materialtype, alder og restlevetid er derfor ikke kjent.

Overflatevann fra gårdsplass håndteres delvis via etablerte rister/slukrenner.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på alder eller tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger. Ledningene har ukjent restlevetid.

Det er registrert fuktproblematikk i kjeller, og dette kan ha sammenheng med utilstrekkelig bortledning av grunn- og overflatevann. Det er også opplyst/registrert oppkom/brønn i kjeller, noe som viser at eiendommen har betydelig vannpåvirkning fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger ved behov, eksempelvis med kamerainspeksjon av avløpsledningene. Funksjon og kapasitet på overvanns- og dreneringssystem bør vurderes nærmere i sammenheng med fuktproblemene i kjelleren.

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med utbedring av terreng og drenering rundt bygningen.



Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er ifølge oppdatert matrikkel registrert med tilknytning til offentlig vannverk og offentlig kloakk.

I tidligere tilstandsrapport fra 2022 ble det opplyst om septiktank av glassfiber av nyere dato. Det er ikke kjent hvilken funksjon eventuell tidligere septiktank har i dag, eller om denne er frakoblet/utrangert etter tilknytning til offentlig avløpsnett.

Punktet er derfor ikke nærmere vurdert som aktivt avløpsanlegg.

Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent om eiendommen har eller har hatt oljetank. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

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

Dette punktet 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• På grunn av anleggets alder, kombinasjonen av eldre og nyere installasjoner, manglende dokumentasjon og registrerte avvik anbefales en utvidet kontroll av hele det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet. Varmekabler på loft og nyere elbillader bør inngå i kontrollen.

• Boligen er innredet og benyttet med separate boenheter/leiligheter. Det ble ved befaring ikke registrert tilfredsstillende dokumentert brannskille mellom boenhetene. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som viser at konstruksjonene mellom enhetene har nødvendig brannklassifisering. Røykvarslere og slokkeutstyr erstatter ikke krav til branncellebegrensende konstruksjoner mellom separate boenheter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig. Dersom boenhetene skal opprettholdes som separate enheter, må det påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende brannskille. Godkjent bruk og eventuelle krav bør også avklares med kommunen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

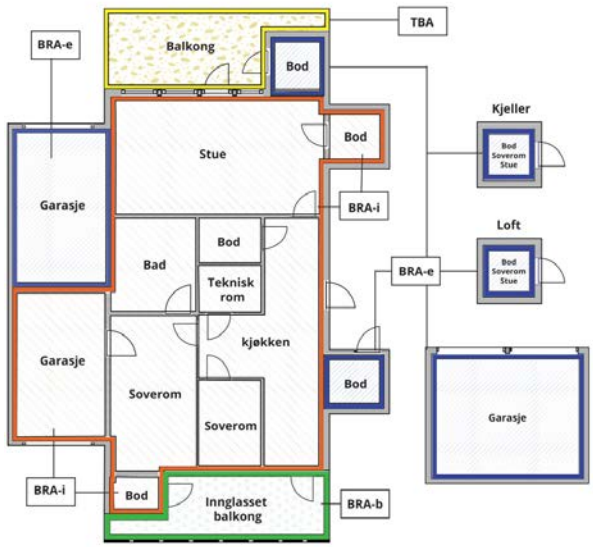
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleiedel

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	58			58		3	61
Hovedetasje	87			87			87
Kjeller	67			67			67
SUM	**212**					**3**	**215**
SUM BRA	**212**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Hovedetasje	Gang, trapperom kjeller, trapperom loft, kjøkken, bad/vaskerom, stue, spisestue, soverom, soverom 2		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom/lager/boder		

Kommentar

Høyden i kjelleren varierer og er målt til ca. 2,03-2,05 meter på tilfeldig valgte steder. Arealet er over 1,90 meter og er medtatt med i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for den opprinnelige boligen. Av tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2022 fremgår det at Kristiansand kommune heller ikke den gang hadde godkjente byggetegninger for den opprinnelige boligen i sitt arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens rominndeling og bruk av de enkelte rommene mot opprinnelig godkjent situasjon.

Senere byggesaksdokumentasjon viser imidlertid at eksisterende tomannsbolig på gnr./bnr. 429/23 skulle sammenføyes til én boenhet som vilkår i forbindelse med oppføring av ny bolig på eiendommen. Ved befaringen fremstår den eksisterende boligen fortsatt innredet med to separate boenheter, med egne kjøkken-/badfunksjoner og separat adkomst. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dagens bruk som to boenheter er godkjent. Forholdet avviker dermed fra senere godkjent byggesaksgrunnlag og bør avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering"

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved befaringen fremstår boligen fortsatt innredet med to separate boenheter, med egne kjøkken-/badfunksjoner og separat adkomst.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Einar Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	429	23		0	707.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Leireveien 86

Hjemmelshaver
Valand Lars Ståle, Austad May Helen Uppstad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.	22.09.2026	Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert.	Gjennomgått	25	Nei
Egenerklæring	06.10.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	22.06.2022		Gjennomgått	15	Nei
Salgsprospekt	23.09.2022		Gjennomgått	20	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	13.10.2026	Endret litt på pipe ildsted etter å fra mottatt rapport fra feiervesen

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Eier har ikke selv bebodd boligen i senere tid, og boligen har vært

Forutsetninger

utleid. Opplysninger om eiendommens historikk, utførte arbeider, funksjon og eventuelle tidligere skader må derfor ses i lys av eiers begrensede egen bruk og kjennskap til den løpende bruken av boligen. Fremlagt egenerklæring er lagt til grunn sammen med opplysninger gitt ved befaring og øvrig tilgjengelig dokumentasjon.

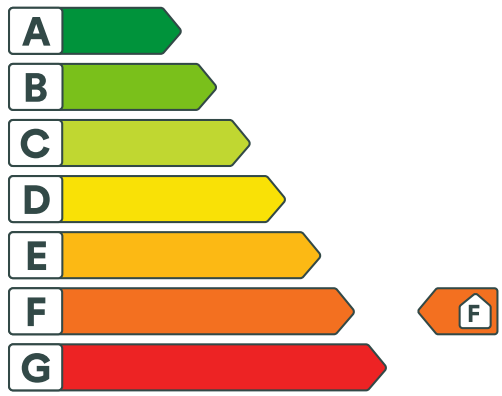
Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring, tilgjengelig byggesaksdokumentasjon, fremlagt egenerklæring, tidligere salgsoppgaver og rapporter samt opplysninger gitt av eier. Opplysninger om årstall, utførte arbeider og hvem som har utført arbeidene, er i hovedsak basert på eiers opplysninger der annen dokumentasjon ikke foreligger. Opplysningene er ikke kontrollert utover fremlagt dokumentasjon og det som kunne observeres ved befaringen.

Befaringen er gjennomført uten inngrep i konstruksjonene. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom og andre utilgjengelige områder er derfor ikke kontrollert. Møbler, innbo, tepper, lagrede gjenstander og fastmontert inventar ble ikke flyttet utover det som var nødvendig og praktisk mulig. Forhold som var skjult eller utilgjengelig på befaringstidspunktet, kan derfor ikke utelukkes.

Energiattest



Adresse **Leireveien 86, 4641 SØGNE**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358732**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **169191506**
Gårdsnummer **429**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **212,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **359,79**

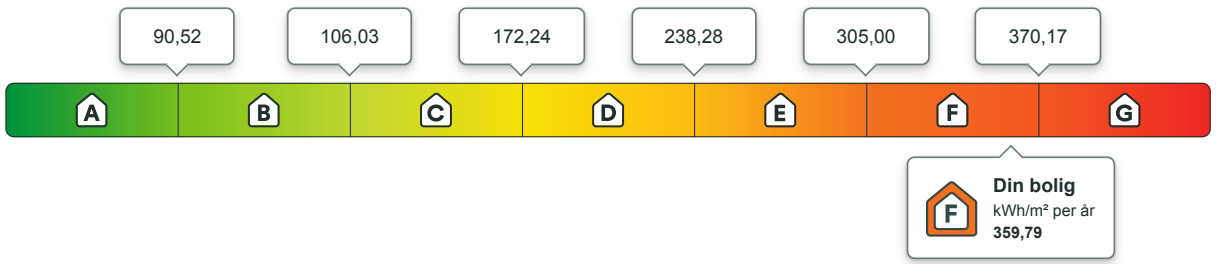
Leireveien 86, 4641 SØGNE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
43 202,56	**297,95**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Leireveien 86, 4641 SØGNE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Leireveien 86, 4641 SØGNE

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Kristiansand kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02120-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.11.2020

Leireveien 86 - dispensasjon til oppføring av ny boenhet som tilbygg til eksisterende bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	429 / 23
Ansvarlig søker:	FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver:	STUBSTAD EIENDOM AS

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Søknad om dispensasjon til å føre opp en ny bolig godkjennes. Situasjonsplan mottatt 11.11.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter dispensasjon til å føre opp ett såkalt tilbygg som skal omfatte en ny boenhet.

Denne tillatelsen omhandler kun dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen.

Følgende vilkår må innfris ved søknad om bygging:

- **Tomannsboligen på 429/23 skal være sammenføyd til en boenhet.**
- **Ny bolig skal ha saltak og tilpasses eksisterende bebyggelse.**
- **Takutstikk, treplatting, veranda, terrasse, levegg, tregjerde, låvebro o.l. skal ikke henge sammen med boligen dersom tiltak kommer innenfor høyspentbyggegrensen.**

Før tiltaket kan igangsettes må det sendes inn søknad med detaljerte planer og plassering i tråd med nevnte vilkår.

Kort om søknaden:

Søknad om dispensasjon til å føre opp et tilbygg med en ny boenhet i Leireveien, ble første gang mottatt 17.01.2020. Saken har dessverre tatt lang tid å behandle..

Ettersom endret søknad mottatt 11.11.2020 viser ny plassering i tråd med Agder Energi sine anvisninger anses søknaden som komplett.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølgning

Saksbehandlers telefonnummer:

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Spesielle forhold og viktige aspekt man bør være oppmerksom på:



Boligen ligger svært nær høyspentledning. Det må ikke være tiltak som henger sammen med boligen innenfor fareområdet.

Hvilke planer gjelder for området:

Området er uregulert, men avsatt til bebyggelse i kommunedelplanen for Søgne gjeldende for perioden 2018-2030.

I kommunedelplanenes §2 kreves det detaljreguleringsplan for alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 a,d,g,k,l og m.

Omsøkt tiltak er derfor avhengig av dispensasjon fra plankravet for å kunne gjennomføres.

Avkjørsel og parkering:

Situasjonskartet viser at det er god plass til parkering og gjesteparkering. Nytt bygg skal benytte eksisterende avkjørsel.

Estetikk (byggets tilpasning til terreng og omliggende bebyggelse)

Plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2 krever at nye tiltak vurderes i forhold til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at bebyggelsespreget videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

En forutsetning for å få dispensasjon i denne saken er at nytt bygg tilpasses eksiterende bebyggelse i området. Bygget må derfor ha saltak og tilpasses eksisterende boliger som bygget skal stå sammen med.

Naturmangfoldloven

Kommunen er forpliktet til å vurdere om tiltak kommer i konflikt med naturmangfoldet i området. I den forbindelse er det viktig å sjekke kunnskapsgrunnlaget som er kartlagt i våre databaser. Som regel er kunnskapsgrunnlaget godt kartlagt i forbindelse med planprosesser og vi har ikke funnet noe som tyder på at dette tiltaket kommer i konflikt med naturmangfoldet i dette området.

Byggets beliggenhet og høydeplassering:

Bygget bør plasseres ca. 1m lavere enn eksisterende bolig siden terrenget skrår nedover

VA-tilkobling og overvann:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet før det kan gis igangsettingstillatelse. Vi vil kreve at den godkjente VA-tillatelsen foreligger ved søknad om ett-trinns behandling eller ved søknad om igangsettingstillatelse i forbindelse med en eventuell rammetillatelse.

Overvann:

For å unngå problemer med at overvann finner nye fluktveier som kan føre til skade på naboens eiendom og på vei, henstiller vi eierne til å benytte/prosjektere mest mulig permeable overflater på tomta. Det vil si et dekke som trekker til seg fuktighet og ikke leder vann over på udrenerte flater. Permeable flater er overflater

som opptar og bidrar til at vann og fuktighet håndteres på egen tomt slik som gress, grus og enkelte betongdekker. Asfalt er som regel ikke permeabel.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:
Søknaden har vært forelagt Fylkesmannens miljøvernavdeling og Agder Energi for uttalelser.

Fylkesmannen i Agder konkluderer med følgende i brev datert 12.02.2020:

> *(…) «Fortetting i aktuelle område bør, ut fra ovennevnte, i hovedsak vurderes gjennom plan. Gjennom planarbeidet vil man bl.a. kunne vurdere omfang og lokalisering i en større sammenheng. Videre vil man i mye større grad enn ved enkeltdispensasjoner, kunne avdekke, vurdere og veie de ulike hensyn opp mot hverandre.*
>
> *(…) «Konsekvensene av omsøkte tiltak for omkringliggende landbruksområder bør vurderes. Generelt sett er det viktig at det opprettholdes sikre og gode buffersoner mellom jordbruksarealer og ny boligbebyggelse for å forebygge konflikter mellom landbruks- og boliginteresser på kort og lang sikt»*

Agder Energi uttaler følgende i e-post datert 17.11.2020:

> *«Høyspentlinjen over eiendommen heter 22 kV Lei-Tangvall, og har et byggeforbudsbelte på 16 meter. Det vil si 8 meter på hver side av midtlinjen. Agder Energi Nett AS (AEN) er som linjeeier ansvarlig for at lovverk og forskrifter knyttet til linjen overholdes, herunder el-tilsynsloven med forskrifter. Hensikten med denne loven er å unngå at kraftlinjen frembyr fare for liv, helse og materielle verdier. Lovens forskrifter omfatter blant annet bestemmelser om avstander mellom kraftlinje og bebyggelse. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) fører tilsyn med at disse kravene blir overholdt. Det omsøkte tiltaket henger fast i eksisterende bolig, og regnes da som en viktig bygning. Ifølge forskrift, kan en "viktig bygning" ikke plasseres nærmere kraftlinjen enn 6 m fra ytterste ledning (ytterfase), det vil si 8 m fra midtfasen. Takutstikk, treplatting, veranda, terrasse, levegg, tregjerde, låvebro o.l. som henger sammen med bygning betraktes også som en del av bygningen. En bygning som i utgangspunktet er forskriftsmessig plassert kan derfor bli forskriftsstridig dersom nevnte bygningsdeler kommer nærmere ytterste ledning enn 6 m. Dersom denne minsteavstanden er opprettholdt har AEN ikke innvendinger mot byggeplanene».*

Byggesaksenheten har drøftet eventuelle konsekvenser i dispensasjonsvurderingen og øvrig saksutredning.

Dispensasjoner:
Det aktuelle området er i kommuneplanen avsatt til byggeområde. Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommuneplanens §2. Tiltaket ligger noe mindre enn 20 m fra jordbruksareal i drift.

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.

Søknad om dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 har ansvarlig søker begrunnet søknaden med følgende oppsummerte argumenter:

Vi mener at det her bør dispenseres bl.a. grunnet det følgende:
-Arealet er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen
-Arealet har ingen annen funksjon og anses ikke som en viktig del av nr. 86 sitt uteareal
-Tomten er stor og er på denne siden særlig luftig, med utsikt over jordene i syd
-Tiltak medfører ingen økning i antall godkjente boenheter på eiendommen
-Tiltak gjør at de allerede godkjente boenhetene oppnår høyere kvalitet og standard
-Det er ikke behov for planarbeider for et tilbyggingsprosjekt som dette
-Tiltak vil ikke påvirke drift av landbruksarealer
-Ingen naboer har hatt protester til tiltakshavers ønske om å utvikle eiendommen

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.

Hensynet bak plankravet i kommunedelplanen er å sørge for en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, har til hensikt å gi styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdet. Gjennom en planprosess sikrer man og en forsvarlig opplysning i saken, og det blir mulig å få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området.

En detaljert bebyggelsesplan for dette tiltaket vil ikke kunne ivareta de verdier en plan skal omhandle, da tiltaket ikke vil gi flere boenheter eller berøre infrastrukturen i området. Fordelen med å få en ny bolig i nytt bygg blir klart større for tiltakshaver i og med man får en mer privat sfære og blant annet kan etablere sin egen hage, gjennomføre vedlikehold på egen bolig etc.

Tiltaket kan gi presedens, men de to høyspentledningene og det bratte terrenget i dette området vil gi naturlige hindringer for mer utbygging. Dessuten må hver sak vurderes for seg. I dette tilfellet gir tiltakshaver fra seg en boenhet for å føre opp en ny.

Fylkesmannen har presisert i sin uttalelse at tiltaket ikke vil være i strid med avstandskrav til landbruksareal, jf.kommundelplanbestemmelse §12 bokstav b. gjelder LNFR – areal for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, men ber oss likevel vurdere om hensynet bak formålet på naboteigen blir tilsidesatt i vår dispensasjonsvurdering.

Hensynet bak formålet LNF (i denne sammenheng landbruk) er å sikre at produksjonsarealene 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.

Omsøkt tiltak skal plasseres i god avstand fra jordbruksarealet, selv om avstanden er noe mindre enn 20m. Det er fra før etablert 4 boenheter i det bebygde nærområdet og siden den ene tomannsboligen skal slås sammen til en boenhet, vil ikke tiltaket medføre større belastning på vei, parkering og LNF-formål.

Konklusjon:
Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Ny bolig får ny adresse:
Avdeling for geografisk informasjon har tildelt den nye boenheten for Leireveien 88.

Gebyret for behandling av dispensasjon:
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr.**	**Beløp**
Dispensasjon	5555	16 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		17 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Tillatelsens varighet og klageadgang
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Ved rammetillatelse må søknad om igangsettingstillatelse være innsendt og godkjent innen 3 år fra vedtaksdato.

Ved igangsettingstillatelse må tiltaket være igangsatt innen 2 år og dersom tiltaket krever flere igangsettingstillatelser må disse være innsendt og godkjent innen 3 år fra forrige igangsettingsvedtak.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:
Situasjonskart i tråd med AE

Kopi til:
STUBSTAD EIENDOM AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan
Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?
Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir
endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1

21.04.2021 11:47:21 AR426152370

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
429	23	0	0

Kommune Kristiansand

Adresse Leireveien 88, 4641 Søgne

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Endring av boligenhet - Sammenslåing bolig

Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: 121 Tomannsbolig, vertikaldelt

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Morten Stubstad

Telefon: 97784921

97784921

E-postadresse: morten@stubstad.no

Adresse: Linnegrøvan 16, 4640 SØGNE

ANSVARLIG SØKER

Navn: FLATNES BYGG CONSULT AS

Telefon: 38071650

90636766

E-postadresse: anne.mette@flatnes.no

Adresse: Skippergata 4, 4611 KRISTIANSAND S

Organisasjonsnummer: 977519136

Kontaktperson

Navn: Anne Mette Egerdahl

21.04.2021 11:47:21 AR426152370

Telefon: 38071650
90636766

E-postadresse: anne.mette@flatnes.no

21.04.2021 11:47:21 AR426152370

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer? Nei

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Søknad om sammenføyning av to boenheter til én i eksisterende bolig.
Oppføring av ny boenhet med garaseje.
Se vedleggsbrev og tegning/kart.

REDEGJØRELSE:
Se vedleggsbrev

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplan for Søgne kommune 2018-2030

Reguleringsformål: Bolig

Andre relevante krav Utnyttelsesgrad er ikke angitt i Kommuneplan. Oppgitt utnyttelsesgrad er størrelse på skisser som lå til grunn for dispensasjonsvedtak (ca. 150 m2) + eksisterende bebyggelse (ca. 112 m2) og to parkeringsplasser på terreng (36 m2)

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Bebygd areal (BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 298 m²

21.04.2021 11:47:21 AR426152370

BEBYGGELSEN

	Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	298 m²
	Areal eksisterende bebyggelse	112 m²
-	Areal som skal rives	0 m²
+	Areal ny bebyggelse	148,1 m²
+	Parkeringsareal	36 m²
=	Sum areal	296,1 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 296,1 m²

21.04.2021 11:47:21 AR426152370

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Ja
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Beskrivelse	
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

21.04.2021 11:47:21 AR426152370

SIGNERT AV

ANNE METTE EGERDAHL på vegne av FLATNES BYGG CONSULT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

21.04.2021 11:47:21 AR426152370

21.04.2021 11:47:21 AR426152370

Filvedlegg:

D - Situasjonsplan.pdf
Q - Tillatelse Grunnarbeid.PDF
Søknad ansvar selvbygger - bakgrunn.pdf
E - Fasade nord og vest.pdf
E - Fasade sør og øst.pdf
E - Plan u.etg..pdf
E - Plan 1 etg..pdf
E - Snitt.pdf
Vedleggsbrev til søknad.pdf
B - Dispensasjonsvedtak.pdf
Avklaring av plassering nær høyspentledning.pdf
G - Erklæring ansvar - Hoem og Aamodt.pdf
G - Erklæring ansvar - Hoem og Aamodt.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_AAMODT VVS AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BYGGMESTER TØNNES AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_AAMODT VVS AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_BYGGMESTER TØNNES AS.pdf
Søknad ansvar selvbygger.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_BYGGMESTER TØNNES AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-KONT_AAMODT BYGG AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_NICO BLIKK AS.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-UTF_NICO BLIKK AS.pdf
Søknad ansvar selvbygger.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_FLATNES BYGG CONSULT AS.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20210316-1502.pdf
Nabovarsel-20210316-1502.pdf
509 - Eksisterende bolig.pdf
Tilkobling VA.pdf

Flatnes Bygg Consult

Skippergata 4
4611 Kristiansand
Telefon :38 07 16 50
E-post :post@flatnes.no
Bank :Spareskillingsbanken
Kto.nr. :3060.07.53998
Enhetsreg :NO 977 519 136 MVA

Kr.sand Kommune
Plan-, bygg- og
oppmålingsetaten
Postboks 4
4685 Nodeland

Deres ref: Vår ref: AME Kr.sand, den: 21.04.21

Søknad om tillatelse til tiltak (Pbl § 20-3) for:

- **Tiltak : Tilbygg til enebolig**
- **Tiltakets adresse : Leireveien 86/88, 4640 Søgne, GB429/23**
- **Tiltakshaver : Morten Stubstad**

Dokumentasjon nedenfor beskrevet ihht SAK10 § 5-4:

BESKRIVELSE AV TILTAKETS ART

- Sammenføyning av to boenheter i eksisterende enebolig (Leirevn. 86)
- Oppføring av tilbygg med egen boenhet (Leirevn. 88)

Dispensasjon er gitt i sak BYGG-20/02120-12
Grunnarbeid er godkjent i sak BYGG-21/00180-3.

Sammenføyning
Den eksisterende boligen er registrert med to boenheter, og disse søkes sammenføyet til én enhet iht. plantegninger. Det settes inn dør mellom leilighetene for å ivareta innvendig forbindelse mellom disse.

Ny boenhet
Det søkes om oppføring av ny boenhet iht. vedlagte tegning og kart.
Boligen er planlagt iht. dispensasjonsvedtaket, med saltak for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse.

Dipensasjonsvedtaket stiller kun krav om saltak på *boligen*, og garasjen mellom eksisterende og ny del er planlagt med flatt tak for å lette sammenkobling, og holde denne delen av boligen lavest mulig, bl.a. av hensyn til bakenforliggende naboer.

Alle deler av boligen er planlagt utenfor sikringssonen for høyspentlinje.

FORHOLD TIL PLANGRUNNLAGET OG PBL § 1-8 (100 M BELTET)
Tomten er avsatt i til boligbebyggelse i Kommuneplan for Søgne kommune 2018-2030. Tomten befinner seg ikke innenfor for 100-metersbelte jf. Pbl. § 1-8.

IVARETAKELSE AV KRAV TIL UNIVERSELL-/TILGJENGELIG- OG ARKITEKTONISK UTFORMING
Tiltaket har ikke alle hovedfunksjoner på hovedplanet og er følgelig ikke underlagt krav om tilgjengelighet.

FORHOLD TIL TEK17
Tiltak forutsettes gjennomført iht. TEK 17

TILTAKETS SIKKERHET MOT FARE ELLER VESENTLIG ULEMPE SOM FØLGE AV NATUR- ELLER MILJØFORHOLD, OG BEHOV FOR SPESIELLE SIKRINGSTILTAK
Vi kan ikke se at tiltaket krever spesielle sikringstiltak.

KONSEKVENSANALYSE SOM FREMGÅR AV TEK17 § 9-4
Det er ikke oppdaget naturforekomster av verneverdig art som er til hinder for gjennomføring av tiltaket.

MINSTEAVSTAND TIL ANNEN BEBYGGELSE, KRAFTLINJER, VEIMIDTE SAMT V/A-LEDNINGER
Tiltaket ligger nær høyspentledning, og avklart med Agder Energi i fbm. søknad om dispensasjon. Se dispensasjonsvedtak. Tiltaket er planlagt utenfor sikringssone for høyspent.

ATKOMST, VANNFORSYNING, AVLØP OG EVENTUELL FJERNVARMETILKNYTNING
Atkomst er fra privat vei.
Man vil koble seg til eksisterende VA-anlegg på Leirevn. 86. Rørlegger har sendt søknad om arbeid på VA-anlegg til ing.vesen.

EVENTUELT BEHOV OG GRUNNLAG FOR DISPENSASJON
Nødvendig dispensasjon er gitt, se vedlegg.
Tiltaket er planlagt iht. vilkår i dispensasjon.

REDEGJØRELSE FOR NABOER OG EVENTUELLE NABOMERKNADER
Naboene er varslet forskriftsmessig. Det er ikke kommet merknader til tiltaket.

FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER
Vi påregner at kommunen selv innhenter eventuelle uttalelser fra interne eller eksterne myndigheter i tilfelle man ser behov for dette. Vi ber primært om at kommunen sender oss slike uttalelser, eller subsidiært gir oss beskjed når saken er oppdatert med nye dokumenter, slik at vi selv kan hente disse gjennom kommunens nettsider.

AVFALLSHÅNDTERING
Tiltakets gjennomføring er ikke avhengig av avfallsplan. Avfall skal likevel behandles forskriftsmessig ved at det sorteres og leveres på godkjent mottak.

VEDLEGG
Nødvendige dokumenter og informasjon er vedlagt digital søknad via Holte ByggSøk

Med vennlig hilsen



Anne Mette Egerdahl
Flatnes Bygg Consult AS



FASADE SYD



FASADE ØST

Nytt vindu i 1 etg.



1.etg



2.etg

Flatnes Bygg Consult

Vindu + Innv. dør - 17.03.21 AME

DATA DESIGN SYSTEM	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Bolig og garasjer	Morten Stubstad	G.NR. 429	B.NR. 23
Eksisterende bolig	Leirevn. 86	KOMMUNE: Kr.sand	
FBC Flatnes Bygg Consult	TEGN. AME	PROSJ.NR. 3123	
	GODKJ.		
	Ikke i målestokk	TEGN. NR. 509	
	DATO 08.04.2021		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES MED UTFØRELSE AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I

STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
820852982
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 584355 Tinglyst: 01.06.2022
STATENS KARTVERK

Kristiansand kommune Arkivsaksnummer: 2022004463

Plan og bygg OPPM-22/00321

ERKLÆRING OM VEIRETT, VANN OG AV...

jf. pbl. §§ 27-1 – 27-4

Undertegnede eiere av gnr.429, bnr.23 erklærer for seg og etterfølgende eiere at gnr.429, bnr.150 har veirett over eiendommene som vist på vedlagt kart.
Videre erklæres det at gnr.429, bnr.150 har rett til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over gnr.429, bnr.23.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982.

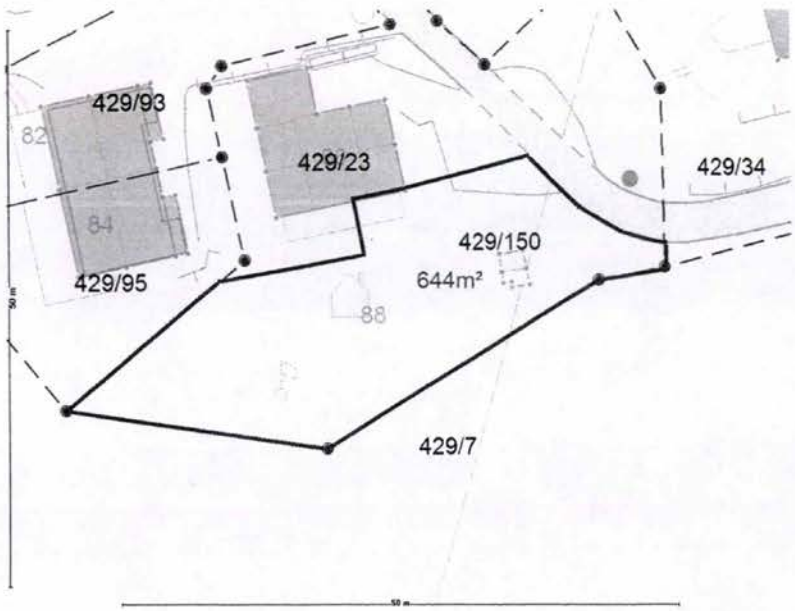
Sted/dato Stubstad Anlegg AS v/Morten Stubstad 991802851
Eier av gnr.429, bnr.23 Organisasjonsnummer

Morten Stubstad 22/3-2022

Sted/dato Stubstad Anlegg AS v/Morten Stubstad 991802851
Eier av gnr.429, bnr.150 Organisasjonsnummer

Morten Stubstad 22/3-2022

Stubstad Eiendom AS org. nr. 811 694 452 er 15.12.2021 fusjonert med Stubstad Anlegg AS org. nr. 991 802 851



Protected - Personal data

Kopi
MOTTATT
29 APR 2025

Kommunenummer	4204	Gårdsnummer	429	Bruksnummer	5,7,8,13,23,34, 52,61,67,70,72, 90,92,93,95, 150
Prosjektnr.(AEN)	1202583	Eiendomsarkiv (fylles ut etter arkivering)			~~44407~~
AO nummer (AEN)	12345	Skal Avtale tinglyses?			Ja
Malnr. (AEN)	SporID: 622	Versjon nr. (mal)			7.0

Tabell nr. 0

AEN - 546249

Glitre Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjons nr.: NO 982 974 011

Fakturareferanse (Kartverket): **100359**

AVTALE OM ADKOMST OG BRUK AV VEI (heretter kalt Avtalen) MELLOM
GLITRE NETT AS (heretter kalt Glitre)
OG HJEMMELSHAVER(E)/RETTIGHETSHAVER(E)
AV EIENDOM (heretter kalt Grunneier)

Doknr: 1485618 Tinglyst: 04.12.2025
STATENS KARTVERK

Navn på Grunneier nr. 1	MAGNE EINARSEN
Navn på Grunneier nr. 2	ØYVIND TØNNESSEN (429/8,13 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 3	LEIREVEIEN 26 AS (429/7 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 4	MAY HELEN UPPSTAD AUSTAD OG LARS STÅLE VALAND (429/23 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 5	GUNNAR REPSTAD (429/34 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 6	KARSTEN JOHAN GOVERTSEN (429/52 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 7	OLA TORJUS HAMRE (429/61 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 8	STEINAR LARSEN (429/67,72 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 9	DIANE BENJAMINSEN (429/90 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 10	RONNIE RAMSLAND OLSEN (429/92/1 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 11	UNN HANSEN (429/92/2 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 12	ESPEN SØBERG STUBSTAD (429/93 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 13	IVAR RAMSLAND (429/95 - 7,14%)
Navn på Grunneier nr. 14	STUBSTAD ANLEGG AS (429/150 - 7,14%)

Nr:	Eiendomsnavn eller på/ i	Kommune-Nr.:	Kommune-navn	Gnr.:	Bnr.:
1	LEIRE	4204	KRISTIANSAND	429	5,7,8,13,23, 34,52,61,67, 70,72,90,92, 93,95,150

TABELL NR. 1

Protected - Personal data

Protected - Personal data

VEGENS NAVN: BOLIGFELT LEIRE		
BESKRIVELSE AV VEGENS START- OG ENDEPUNKT: Veien starter fra Fylkesvei 3972 og går frem boligtomt 429/63. Glitre vil etablere en midlertidig avkjørsel og vei ut på jordet. Det vil bli etablert en egen midlertidig snuplass og parkeringsplass på jordet. Total veilengde er 0,170Km. SE OGSÅ VEDLAGT KART.		
Erstatningen er 45kr/meter vei. Minste erstatning per eiendom 2.000kroner.	**28.000,-**	**KRONER**

TABELL NR. 2

1. Bakgrunn

Glitre har konsesjonssøkt flere tiltak for nettutbyggingsprosjektet Ny 132kV Kulia – Leire i Kristiansand kommune. Tiltaket omfattes av endelig anleggskonsesjon gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 13.05.2024 (NVE ref. 202210007-62). Glitre ønsker i den forbindelse å inngå avtaler med Grunneiere for å erverve nødvendige rettigheter for bruk av veier og adkomst over eiendommen for å utføre tiltak i henhold til konsesjon.

2. Rettigheter og plikter

Grunneier gir Glitre, inkl. aktører engasjert av Glitre, rett til adkomst og bruk av veien over sin eiendom. Veien er markert på vedlagte kart.

Glitre gis varig rett til adkomst og bruk av veien til etablering av ovennevnte kraftledning med tilhørende anlegg, samt til senere drift, ettersyn, vedlikehold, ombygging, fornyelse, utbedring og eventuell sanering av anlegget, herunder rett til transport av virke og materialer, samt mellomlagring på egnede steder langs veien.

Glitre har rett til å utbedre/oppgradere veien, inkludert mindre utvidelser av veiens bredde, dersom Glitre finner det er nødvendig. Glitre har ingen vedlikeholdsplikt av veien ut over eget behov, men skal sørge for utbedringer eller eventuelt betale erstatning for skader som følger av egen virksomhet, uten omkostninger for grunneier. Normal slitasje omfattes av erstatningen jf. pkt. 3.

Erstatning for eventuelle skader skal søkes løst ved minnelig avtale. I mangel av slik avtale skal erstatning fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper ved rettslig skjønn. Skjønnsretten settes med to skjønnsmedlemmer med mindre tingretten finner det betenkelig.

Dersom Grunneier velger å stenge veien med bom skal dette gjøres slik at Nettselskapet kan montere egen lås parallelt med grunneiers.

3. Utbedring/opprustning av veien

Glitre har rett til å utbedre/oppgruse veien, inkludert mindre utvidelser av veiens bredde, dersom Glitre finner det nødvendig for sitt transportbehov.

4. Erstatning

Som erstatning for rettighetene jf. pkt. 2, betaler Glitre til Grunneier en gang for alle en samlet erstatning oppgitt i tabell nr.2. Erstatningen utbetales til den enkelte grunneier fordelt etter den enkelte sin andel i veien.

Erstatningen dekker også eventuelle ulemper på resteiendommen som følge av Glitre utøvelse av rettighetene.

Protected - Personal data

Protected - Personal data

Kommunenummer	4204	Gårdsnummer	429	Bruksnummer	5,7,8,13,23,34, 52,61,67,70,72, 90,92,93,95, 150
Prosjektnr.(AEN)	1234	Eiendomsarkiv (fylles ut etter arkivering)			
AO nummer (AEN)	12345	Skal Avtale tinglyses?			Ja
Malnr. (AEN)	SporID: 622	Versjon nr. (mal)			7.0

Tabell nr. 0

5. Betaling

Erstatningsbeløpet utbetales til den anvist kontonummer fra Grunneier. Dersom det er ønskelig at beløpet utbetales til en felles veikonto skal dette avtales ved avtale inngåelsen.

Erstatningen utbetales når Avtalen er tinglyst.

6. Spesielle betingelser

Endringer/ tilføyelser i denne Avtalen tillates ikke. Ev. endringer må avtales og godkjennes av begge parter.

Avtalen trer i kraft når Glitre har truffet investeringsbeslutning og nødvendige offentlige tillatelser for gjennomføring av prosjektet og for adkomst og bruk av vei som nevnt i pkt. 2 foreligger. Dersom investeringsbeslutning ikke fattes eller nødvendige offentlige tillatelser ikke blir gitt, bortfaller partenes rettigheter og plikter etter Avtalen.

7. Tinglysning

Glitre kan tinglyse Avtalen på Eiendommen, og må dekke kostnadene ved dette.

Protected - Personal data

Protected - Personal data

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.:	429	BNR.:	5
STED:	Stange		
DATO:	2013-25		
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	MAGNE EINARSEN		
ADRESSE:	Lierveien 53 Stange		
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	1 5 0 9 4 1 [redacted]		
UNDERSKRIFT:	Magne Einarsen		

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

Kommunenummer	4204	Gårdsnummer	429	Bruksnummer	5,7,8,13,23,34, 52,61,67,70,72, 90,92,93,95, 150
Prosjektnr.(AEN)	1234	Eiendomsarkiv (fylles ut etter arkivering)			
AO nummer (AEN)	12345	Skal Avtale tinglyses?			Ja
Malnr. (AEN)	SporID: 622	Versjon nr. (mal)			7.0

Tabell nr. 0

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.:	429	BNR.:	8, 13
STED:	Sogne		
DATO:	16/2 - 2025		
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	ØYVIND TØNNESSEN		
ADRESSE:	Leirevegen 58 4641 Sogne		
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	1 1 0 3 7 0 [redacted]		
UNDERSKRIFT:	Øyvind Tønnessen		

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.:	429	BNR.:	7
STED:	KL. STAD		
DATO:	02.04.2025		
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	LEIREVEIEN 26 AS		
ADRESSE:			
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	811 802 CGR		
UNDERSKRIFT:			

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

Kommunenummer	4204	Gårdsnummer	429	Bruksnummer	5,7,8,13,23,34, 52,61,67,70,72, 90,92,93,95, 150
Prosjektnr.(AEN)	1234	Eiendomsarkiv (fylles ut etter arkivering)			
AO nummer (AEN)	12345	Skal Avtale tinglyses?			Ja
Malnr. (AEN)	SporID: 622	Versjon nr. (mal)			7.0

Tabell nr. 0

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.:	429	BNR.:	23
STED:	Handal		
DATO:	26.02.25		
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	MAY HELEN UPPSTAD AUSTAD		
ADRESSE:	[illegible] 1, 4515 Handal		
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	30[illegible] 70 [redacted]		
UNDERSKRIFT:	May Helen Austad		

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.:	429	BNR.:	23
STED:	Valand		
DATO:	14.2.25		
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	LARS STÅLE VALAND		
ADRESSE:	Kristiansandsv. 744 4516 Mandal		
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	1 8 0 3 6 5 [redacted]		
UNDERSKRIFT:			

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

Kommunenummer	4204	Gårdsnummer	429	Bruksnummer	5,7,8,13,23,34, 52,61,67,70,72, 90,92,93,95, 150
Prosjektnr.(AEN)	1234	Eiendomsarkiv (fylles ut etter arkivering)			
AO nummer (AEN)	12345	Skal Avtale tinglyses?			Ja
Malnr. (AEN)	SporID: 622	Versjon nr. (mal)			7.0

Tabell nr. 0

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.:	429	BNR.:	34
STED:	Leire		
DATO:	18/2-25		
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	GUNNAR REPSTAD		
ADRESSE:	Leirevien 72 4641 Søgne		
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	0 6 1 1 5 9 [redacted]		
UNDERSKRIFT:	Gunnar Repstad		

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.:	429	BNR.:	52
STED:	SØGNE		
DATO:	21.02.23		
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	KARSTEN JOHAN GOVERTSEN		
ADRESSE:	LEIREVEIEN 44 A 4641 SØGNE		
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	2 5 0 5 9 7 [redacted]		
UNDERSKRIFT:			

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

Kommunenummer	4204	Gårdsnummer	429	Bruksnummer	5,7,8,13,23,34, 52,61,67,70,72, 90,92,93,95, 150
Prosjektnr.(AEN)	1234	Eiendomsarkiv (fylles ut etter arkivering)			
AO nummer (AEN)	12345	Skal Avtale tinglyses?			Ja
Malnr. (AEN)	SporID: 622	Versjon nr. (mal)			7.0

Tabell nr. 0

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.: 429	BNR.: 61
STED:	Sogn
DATO:	23.02.2025
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	**OLA TORJUS HAMRE**
ADRESSE:	Leirevegen 78
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	4 6 3 0 7 1 9 9 7
UNDERSKRIFT:	Ola Torjus Hamre

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.:	429	BNR.:	67,72
STED:	SOGNE		
DATO:	18/3 2025		
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	STEINAR LARSEN		
ADRESSE:	MJÅBAKKEN 5		
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	0 1 0 3 6 9 [redacted]		
UNDERSKRIFT:	Stein Larsen		

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

8. Signatur Grunneiere

Avtalen er utstedt i 16 – seksten eksemplarer. Ett komplett signert eksemplar returneres til Glitre, de andre beholdes som et eksemplar til hver Grunneier.

GNR.:	429	BNR.:	93
STED:	SØGNB		
DATO:	26/2-25		
NAVN PÅ GRUNNEIER: (BLOKKBOKSTAVER):	ESPEN SØBERG STUBSTAD		
ADRESSE:	LIRRVIEN 82		
ORG.NR ELLER PERSONNUMMER	1 0 0 4 9 6 [redacted]		
UNDERSKRIFT:			

TABELL NR. 3

Protected - Personal data

Protected - Personal data

Kommunenummer	4204	Gårdsnummer	429	Bruksnummer	5,7,8,13,23,34, 52,61,67,70,72, 90,92,93,95, 150
Prosjektnr.(AEN)	1234	Eiendomsarkiv (fylles ut etter arkivering)			
AO nummer (AEN)	12345	Skal Avtale tinglyses?			Ja
Malnr. (AEN)	SporID: 622	Versjon nr. (mal)			7.0

Tabell nr. 0

9. Signatur Glitre Nett AS

STED:	Aeën dal
DATO:	29.04.25
Navn: (Blokkbokstaver):	MARTIN SÆTERSMOEN
ORGANISASJONSNUMMER:	9 8 2 9 7 4 0 1 1
UNDERSKRIFT:	

TABELL NR. 4

10. Vedlegg til tinglysing

Vedlegg nr.	Beskrivelse	Datert	Følger vedlagt
1	Kart – med veilengde	16.12.2024	Ja

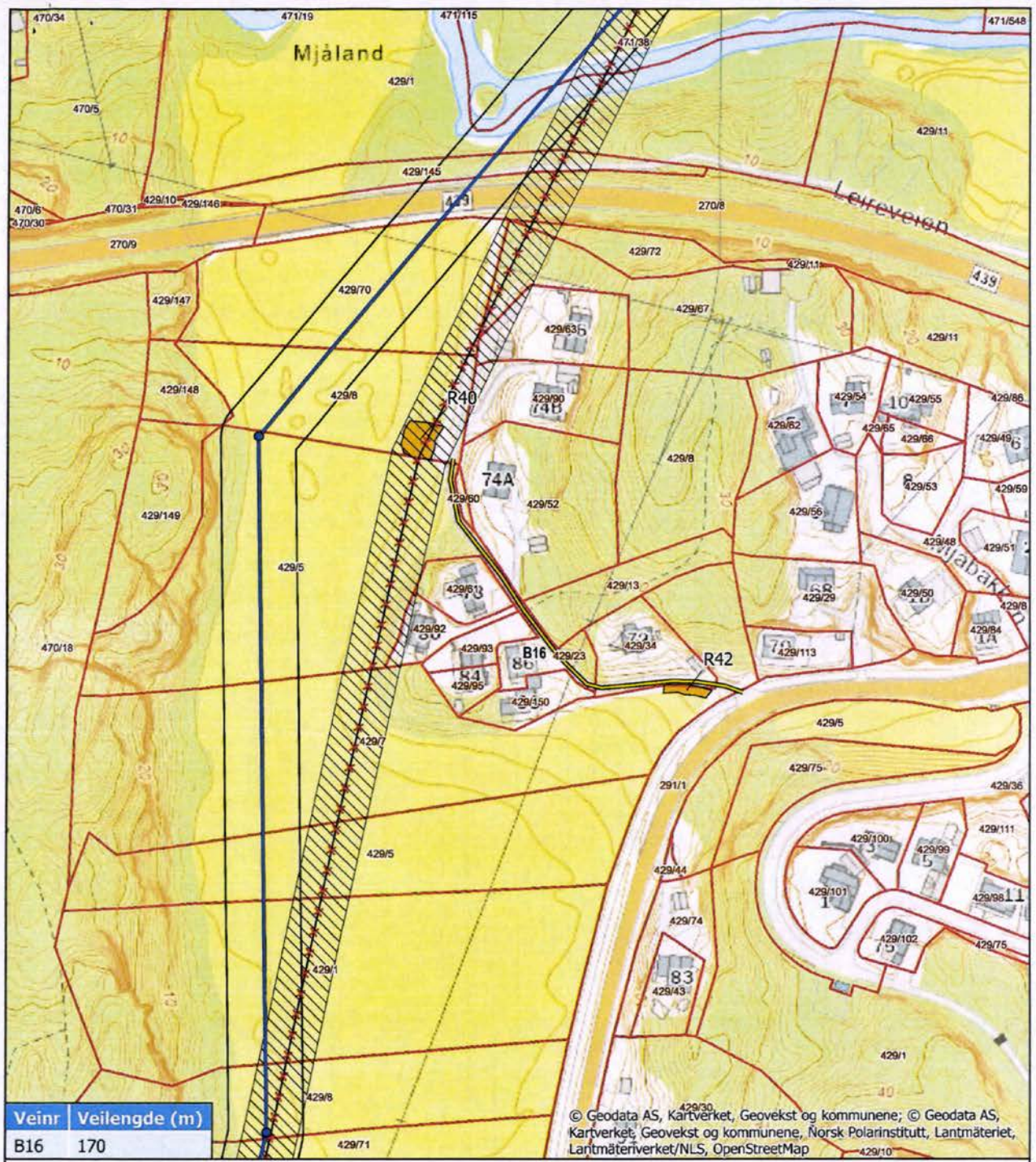
TABELL NR. 5

11. Øvrige vedlegg som ikke tinglyses

Beskrivelse	Følger vedlagt
Bankkonto opplysninger for utbetaling av erstatning	Ja

TABELL NR. 6

Protected - Personal data



Veinr	Veilengde (m)
B16	170

Kartvedlegg vei-avtale
110(132) kV Kulia - Leire

Kommune: Kristiansand
Målestokk i A4-format: 1:2 000
Produsert av: Forstkandidat Myrbakken AS
Dato: 16.12.2024



- Mastepunkt nytt
- Luftledning ny
- Luftledning fjernes
- Bilvei
- Skogryddebelte ny linje
- Skogryddebelte eksist. linje
- Areal til bruk for anlegg/ skog
- Eiendomsgrense

N

Meter
0 30 60 120

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1485618/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 12:28

Erstatningsbregning for bruk av bilvei Leire, B16

06.02.2025

Eiere	Vei	Status	Andel i vegen	Andel meter	Erstatning kr pr m	Erstatning, Kr	Utbetaling
Magne Einarsen	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
LEIREVEIEN 26 AS	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
May Helen Upstad Austad og Lars Ståle Valand	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Gunnar Repstad	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Karsten Johan Govertsen	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Ola Torjus Hamre	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Reino Klungland	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Diane Benjaminsen	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Unn Hansen	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Espen Søberg Stubstad	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Ivar Ramsland	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Stubstad Anlegg AS	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Steinar Larsen	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Øyvind Tønnessen	B16	VKI3	7,14 %	12	45	546	2 000
Sum erstatning			**100,0 %**	**170**		**7 647**	28 000

Minste erstatning er 2000kroner.

Doknr: 683579 Tinglyst: 29.08.2007
STATENS KARTVERK

Marnar jordskifterett

Rettsbok

Sak: 1000-2006-0024 Leire

Gnr. 21 i Søgne kommune
Mjålandsvegen

Påbegynt: 22.05.2007
Avsluttet: 21.06.2007

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag:	22.05.2007
Sted:	Søgne rådhus i Søgne.
Sak nr.:	1000-2006-0024 Leire
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2 e, jf. § 4,4.ledd
Jordskiftedommer:	Steinar Usland, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	Rettens formann
Saken er krevd av:	Gunnar Repstad m.fl.
Til behandling:	Fremming av saken
Parter:	Eier av gnr. 29/5, Åse Leire Einarsen, Leireveien 53, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/7, Tordis Leire, Leireveien 26, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/8, 29/13, Øyvind Tønnessen, Leireveien 58, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/23, Tore Gill, Brendebakke 31, 4532 ØYSLEBØ Eier av gnr. 29/23, Jan Ivar Haugland, Lundeveien 4 A, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/34, Gunnar Repstad, Leireveien 72, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/52, Anne Lise Leire, Leireveien 74 A, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/60, Tomas Leire Eier av gnr. 29/61, 29/92, Anne-Lise og Torstein Skarpeid, Leireveien 78, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/63, Sven Jarl Johannessen, Leireveien 76, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/67, Steinar Larsen, Mjåbakken 5, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/70, Erling Hansen, Tangvallveien 71, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/90, Stian Tønnessen, Leireveien 74 B, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/93, Kristine Aagesen og Magne Nordlien, Leireveien 82, 4640 SØGNE Eier av gnr. 29/95, Julie Hetland og Kjell Terje Leire, Leireveien 84, 4640 SØGNE Eiendommene ligger i Søgne kommune.
Til stede:	Helge Andersen med fullmakt fra Tordis Leire, Tore Gill, Jan Ivar Haugland, Gunnar Repstad, Anne Lise Leire, Torstein Skarpeid, Sven Jarl Johannessen, Erling Hansen og Stian Tønnessen. **De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.**

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Partslista ble gjennomgått
Sven Jarl Johannessen eier også tilleggsarealet bak huset som er registrert som bnr 68. Tilsvarende eier Anne-Lise Leire tilleggsarealet som nå er registrert på bnr 60 og hennes avdøde mann Tomas Leire. Arealet ønsker hun overskjøtet og sammenføyd med bnr 52. I tillegg mener partene at også bnr 72 må registreres på saken. På samme måte som bnr 7, bnr 13 og bnr 67 har også denne eiendommen vegrett i hht sak nr 12/1988 for Marnar jordskifterett.

Partslista vil bli rettet opp i hht ovenstående.

Følgende dokument ble framlagt:
1. Krav om jordskifte registrert 15.09.06
2. Skriv fra Øyvind Tønnessen datert 11.10.06
3. Skriv fra Tordis Leire datert 16.10.06
4. Skriv fra Anne-Lise Leire datert 16.10.06
5. Innkalling til rettsmøte datert 02.04.07 vedlagt Postens kvittering for rek. sending
6. Utsnitt av utkast til kommunedelplan for området
7. Fullmakt til Helge Andersen datert 21.05.07

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Partene forklarte seg.

Helge Andersen tok innledningsvis opp spørsmålet om kommunal overtaking av vegen. Han fremla et utsnitt av et foreløpig utkast til kommunedelplan for området, og hvor deler av den aktuelle veg var inntegnet som kombinert sykkel- og kjøreveg.

Det fremkom ønske om å få en nærmere orientering om kommunens planer for området, samt høre om mulighetene for kommunal overtaking av vegen. Etter en kort pause ble plansjef Dag Arntzen i Søgne kommune tilkalt for å orientere om dette.

Deretter fortsatte forhandlingene med partene, og de forklarte seg om kravet og hvilke ønsker de hadde med saken.

Etter at partene ikke hadde mer å tilføye inne dro retten på befaring. Her fikk partene supplert sine synspunkter og vist hvilke behov for opprusting som de her så for seg.

Etter dette orienterte rettens formann kort om den videre fremdrift i saken. Ingen hadde innvendinger til at innkallingen til neste møte sendes i vanlig brev med minst én ukes varsel, jf. jordskifteloven § 14. Det framkom ingen merknader til forhandlingene.

Utskrift av rettsboka sammen med utkast til ny andelsfordeling og bestemmelser for vegforeningen sendes partene i vanlig brev.

Retten hevet.
Søgne 22.05.2007
Steinar Usland
Steinar Usland

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag:	29.05.2007
Sted:	Dommerens kontor
Sak nr.:	1000-2006-0024 Leire
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2 e, jf. § 4,4.ledd
Jordskiftedommer:	Steinar Usland, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	Rettens formann
Til behandling:	Fremming av saken

På bakgrunn av forhandlingene den 22.05.2007 har retten med hjemmel i jordskifteloven § 14 fattet følgende fremmingsvedtak.

Vedtak:

Kravet gjelder en privat veg på gnr 29 Leire i Søgne. Stikkvegen er ca 220 meter lang og er tidligere behandlet i en egen vegsak for Marnar jordskifterett (sak nr 12/1988, sluttført i september 1988). Ved denne sak ble det gitt bestemmelser om andelsfordeling, opprusting, organisering og rettigheter i vegen.

Mellom partene synes det nå å være brei enighet om at en ny andelsfordeling for vegen er påkrevd. Siden nåværende fordeling ble fastlagt har forholdene endret seg betydelig - særlig ved at det er kommet flere nye boliger til vegen. Flere vil trolig komme, og det er derfor også ønske om å få nærmere regler om hvordan disse andelene skal fastsettes framover.

Det synes også å være rimelig stor enighet om at vegen trenger noe opprusting, men partene synes ikke å se behov for at dette spørsmålet behandles av jordskifteretten. Derimot ønsker de at den nye andelsfordelingen også skal kunne brukes til å fordele kostnadene med den relativt begrensa opprusting som de her ser for seg.

I og med at partene ikke ønsker å foreta noen omfattende opprusting nå, vil heller ikke spørsmålet om kommunal overtaking være aktuelt å forfølge videre i denne sak.

Rettens vurderinger:
Ingen av partene har hatt innvendinger til at saken fremmes, og heller ikke retten ser hinder for at saken fremmes. Partenes primære ønske er å få fastsatt ny andelsfordeling og bestemmelser for hvordan nye brukere kan kobles til vegen.

Forrige jordskiftesak har også noen bestemmelser om organisering og bruk av vegen. Fra partenes side er det ikke kommet klare ønsker om å endre dette, men retten registrerer at dagens organisering neppe kan ha fungert særlig godt, og ser derfor behov for å utdype dette punktet noe i foreliggende sak. Dette ikke minst for å søke å gjøre partene bedre i stand til selv å takle nye utfordringer knyttet til bruken av vegen, vedlikeholdet og dens organisering

Partene ønsker selv å bestemme evt. opprusting av vegen, og retten ser ingen tungtveiende

grunner til at dette spørsmålet må behandles av jordskifteretten. Forrige jordskiftesak hadde også bestemmelser om at vegen kunne opprustes til en nærmere angitt standard når et flertall av andelshaverne ønsker det, og at kostnadene med dette kunne fordeles etter de angitte andeler. Den opprusting som nå synes aktuell vil neppe være mer omfattende enn nåværende bestemmelser allerede åpner for, og retten ser derfor ingen grunn til å endre disse bestemmelser. Bestemmelsene på dette punkt videreføres, og spørsmålet om opprusting behandles således ikke nærmere i denne sak.

Etter dette er retten kommet til følgende

Slutning:

Saken fremmes i hht kravet og ovennevnte avgrensninger.

Etter dette vil retten utarbeide et utkast til bestemmelser som deretter blir forelagt partene for uttale; jf. bestemmelsene i jordskifteloven § 17a.

Retten hevet
Kristiansand 29.05.2007
Steinar Usland
Steinar Usland

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag:	21.06.2007
Sted:	Dommerens kontor
Sak nr.:	1000-2006-0024 Leire
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2 e, jf. § 4,4.ledd
Jordskiftedommer:	Steinar Usland, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	Rettens formann
Til behandling:	Sluttføring av saken

Forut for dette møtet var det avholdt møte med partene den 19.juni 2007 på Søgne rådhus. Gunnar Repstad og Sven Jarl Johannessen møtte.

Sammen med innkallingen var også sendt ut forslag til vedtekter for vegforeningen med kommentarer. På møtet fremkom ingen særlige merknader til utkastet, og partene var også enige om at Sven Jarl Johannessen kunne stå som oppsynsperson for første periode. Sven Jarl Johannesen ønsket også at hans to bruksnummer ble sammenføyd som del av saken.

Følgende dokument ble framlagt:

8. Innkalling til møtet 19.06.07
9. Utkast til vedtekter datert 29.05.07
10. Kommentarer til vedtektene datert 29.05.07

På bakgrunn av det utsendte utkast med kommentarer og møtet med partene den 19.06.2007 har retten med hjemmel i jordskifteloven § 17 a fattet følgende regulerende vedtak.

Vedtak:

Saken gjelder en mindre, privat stikkveg på gnr 29 Leire i Søgne kommune. Vegen er hovedadkomst til de bolig- og landbrukseiendommer som sokner til vegen. Vegen har tidligere vært behandlet av jordskifteretten i sak nr 12/1988.

Hovedspørsmålet i denne saken har vært ny andelsfordeling; primært som følge av at det er kommet flere boligeiendommer til vegen. For å sette partene bedre i stand til å håndtere den videre drift av vegen er det også fastsatt mer detaljerte bestemmelser for vegforeningen. Særlig spørsmålet om hvordan nye eiendommer skal kunne kobles til vegen har vært drøftet. Når det gjelder evt. opprusting av vegen, har partene ønsket å bestemme dette selv. I så henseende har denne sak kun opprettholdt den bestemmelse om opprusting som ble fastsatt ved forrige jordskiftesak

Som del av saken sammenføyes tilleggsarealet bnr 68 med hovedtomten bnr 63. Dette etter ønske fra parten. Grunnet manglende tilbakemelding fra eieren av bnr 52 og 60 foretas ikke tilsvarende sammenføyning her. Parten må her selv ordne hjemmelsforholdet.

Retten har på bakgrunn av forhandlingene i saken gjort følgende vurderinger:

Retten ser ingen grunn til å endre den fordeling som forrige jordskifterett la til grunn i 1988. Bortsett fra at det er kommet flere boliger til vegen, kan retten ikke se at det er kommet til andre forhold som gjør at andelsfordelingen bør endres. Heller ikke fra partene har det kommet synspunkter i den retning.

Andelsfordelingen skal gjenspeile den bruk og nytte som hver enkelt har av vegen. Det samme prinsipp er også lagt til grunn for nåværende fordeling, og retten ser heller ingen grunn til å overprøve det skjønn som gjeldende andelsfordeling bygger på. I denne sammenheng vises derfor til den begrunnelse som er gjort i rettens vedtak fra sak nr 12/1988.

For boligeiendommene synes avstandsfaktoren å være tillagt rimelig vekt; dvs at de som ligger innerst og bruker mest av vegen også skal ha den største andelen. Ved at antall selvstendige boenheter nå legges til grunn, fanges også endringene i bruken opp på en bedre måte enn tidligere. At antall boenheter legges til grunn oppfatter retten at det også er stor grad av enighet om blant partene.

For jordbruksparsellene er arealenes størrelse lagt til grunn. Selv om driften og dermed bruken av vegen kan være noe forskjellig, finner ikke retten grunn til å differensiere nærmere i denne sammenheng. Ved at det nå er flere boliger som sokner til vegen, gjør at andelen som faller på landbruksdelen må reduseres. Vurdert ut fra dagens driftsformer og lønnsomhet i landbruket er dette også riktig. Dette også sett i sammenheng med at vegen nå er asfaltert, hvilket heller ikke er nødvendig for landbruksdriften.

Det ble under befaringen pekt på at bnr 5 ikke lenger bruker den aktuelle vegen i samme grad som tidligere, i og med at jorda for tiden drives sammen med eiendommen sønnenfor og har avkjørsel der. Så lenge eiendommen ønsker å opprettholde vegretten finner retten likevel grunn til å beholde eksisterende andel også for denne eiendommen. Men samtidig vil retten peke på at i den grad driften av jordbruksarealene endrer seg slik at de ikke lenger bruker vegen, bør dette også kunne gi grunnlag for at disse eiendommene fritas for vedlikeholdsandelen. Andelsforholdet for disse parsellene vil i så fall komme i samme stilling som for de ubebygde parsellene på oversiden av vegen. Slike spørsmål må i så fall tas opp med vegforeningen og avgjøres ved årsmøtevedtak.

Etter dette er retten kommet til at eksisterende andelsforhold videreføres på den måten at de nye boligene som er kommet til gis tilsvarende andeler som de tilliggende naboeiendommer. På denne måten gjøres nåværende % -andeler om til reelle andeler, dvs slik at summen av andeler vokser i takt med antall boenheter i området. Konkret foreslås dette ved at bnr 90 gis samme andel som bnr 63,68 og de øvrige boligeiendommer samme andel som bnr 52, 61 m.fl.

I tabellform vises dette på følgende måte:

Gnr/bnr	Gjeldende % fordeling	Antall boenheter	Ny andelsford.	Ny % fordeling
29/5 [1)]	8		**8**	4
29/7	0		**0**	0
29/8	5		**5**	3
29/13	0		**0**	0
29/23 [2)]	17	1	**17**	9
29/34	6	1	**6**	3
29/52,60	17	1	**17**	9
29/61	17	1	**17**	9
29/63	25	1	**25**	13
29/67,72	0		**0**	0
29/70	5		**5**	3
29/90		1	**25**	13
29/92		2	**34**	18
29/93		1	**17**	9
29/95		1	**17**	9
	100	10	**193**	100

1) Gnr 29/6 i forrige jordskiftesak
2) Tidligere bnr 24 er utgått/sammenføyd

Samtlige eiendommer som har vegrett er tatt med, men det er kun de som har jordbruksareal eller bolig som er gitt andeler. Dette er tilsvarende forrige jordskiftesak.

For om mulig å unngå nye jordskiftesaker er det i denne sak tatt med noen bestemmelser om hvordan nye andelshavere skal knyttes til vegforeningen. For enkeltstående hus eller leiligheter er dette relativt uproblematisk. Avstanden som hver enkelt bruker av vegen må være rettesnoren for hvor stor andel hver enkelt skal få. Mer problematisk kan det bli dersom det skjer en omfattende fortetting i området. Men da er samtidig sjansen for at dette blir en offentlig veg større – så kanskje dette ikke er noen stort problem likevel.

I bestemmelsene tas det med en passus om at vegforeningen selv kan bestemme om det skal betales en tilknytningsavgift til vegforeningen. Bestemmelsen kan ha sin betydning særlig dersom det bygges eller utparselleres nye boenheter like etter at en opprusting er foretatt. I slike tilfeller kan det være urimelig om de nye eierne skal komme helt gratis til den nyopprusta vegen.

Til å ha ansvaret for den daglige drift og oppsyn med vegen er det her valgt en noe enklere modell enn den som har vært. I stedet for et styre på tre personer er det nå valgt en oppsynsperson. Begrunnelsen for dette er at oppgavene for styret her vil være svært beskjedne. Alle vesentlige spørsmål skal avgjøres av årsmøtet - og ikke av styret. Årsmøtet er det avgjørende organ for vegforeningen.

Etter dette avsluttes saken med følgende

Slutning:

Saken avsluttes i tråd med ovenstående, og med følgende beskrivelse:

BESKRIVELSE

1. Sammenføyning

Kommune, kommune nr.	Gnr.	Bnr.
Søgne, 1018	29	63
Søgne, 1018	29	68

Bestående bruk etter sammenføyning:

Kommune, kommune nr.	Gnr.	Bnr.
Søgne, 1018	29	63

Jordskiftedommeren attesterer med sin underskrift til slutt i rettsprotokollen på at vilkårene etter delingsloven for sammenføying er til stede.

2. Vedtekter for Mjålandsvegen vegforening

Nedennevnte bestemmelser erstatter tilsvarende bestemmelser fra jordskiftesak nr 12/1988.

2.1. Vegen

Vegen har en samlet lengde på ca 220 meter og fremgår av jordskiftekartet. Vegen er asfaltert og har en minimum kjørebredde på 3 meter pluss skulder og grøfter. Vegen tjener som hovedadkomst til de bolig- og landbrukseiendommer som er angitt i kap 2.3. Vegen er privat, og veggrunnen tilhører de eiendommer vegen går over. De øvrige andelshaverne har kun bruksrett i vegen i hht. sine andeler.

Vegen kan om nødvendig opprustes og utvides slik at den tilfredsstiller kravene til skogsbilveg kl IV; jf. "Normaler for landbruksveger med byggebeskrivelse" fra 1980. Arbeidet kan settes i gang dersom andelshaverne med minst 50 % av andelene forlanger det. Kostnadene med opprustingen fordeles etter andelene i kap 2.3.

2.2. Formål og ansvar

Mjålandsvegen vegforening er en sammenslutning av grunneiere og rettighetshavere med formål å drifte og vedlikeholde vegen. Medlemskapet er knyttet til eiendommene. Hvem disse er og hvilke andeler hver enkelt eiendom har fremgår av kap.2.3.

Laget er et eierlag og har delt ansvar i overensstemmelse med andelen i laget (proratarisk ansvar); jf. jordskifteloven § 34 b.

2.3. Rettighetshavere og deres andeler

Følgende eiendommer er medeiere i vegen og har ved avslutningen av denne sak bruksrett til vegen med følgende andeler:

Gnr/bnr	Antall boenheter	Andeler
29/5		**8**
29/7		**0**
29/8		**5**
29/13		**0**
29/23	1	**17**
29/34	1	**6**
29/52,60	1	**17**
29/61	1	**17**
29/63	1	**25**
29/67,72		**0**
29/70		**5**
29/90	1	**25**
29/92	2	**34**
29/93	1	**17**
29/95	1	**17**
Sum	10	**193**

Andelsfordelingen gjenspeiler den til en hver tid gjeldende bruk av vegen. For boligeiendommene er det antall boenheter som avgjør den enkeltes andel. Med boenhet menes her selvstendige boenheter. Hybler i bolighus regnes ikke som selvstendig boenhet, mens seksjonerte leiligheter medregnes.

Eiendommer uten andeler har rett til å bruke vegen, men har for øvrig ingen andre rettigheter eller plikter enn at også disse for egen regning kan pålegges å utbedre skade som deres bruk evt. har påfører vegen; jf. bestemmelsene i kap. 2.6.

2.4. Nye andelshavere

Eiendommer som fradeler tomter, bebygger ubebygde parseller eller seksjonerer egne boligeiendommer, har anledning til å kople de nye eiendommene til vegen.

Vegforeningen fastsetter andelene for disse slik at denne står i rimelig forhold til sammenlignbare eiendommer; dvs. tilsvarende eiendommer som bruker tilsvarende del av vegen. Vegforeningen bestemmer i slike tilfeller også om det skal betales en egen tilknytningsavgift til vegforeningen. Størrelsen må i så fall beregnes ut fra vegens antatte verdi og den pålagte vedlikeholdsandel. Om noen er uenig i betingelsene, kan vilkårene prøves ved skjønn etter vegloven eller ved ny jordskiftesak når de respektive tidsfrister for å forlange slik sak er oppfylt.

2.5. Vedlikehold

Vegen skal vedlikeholdes slik at den standard som er anført for den nye vegstrekningen i kap 2.1 opprettholdes.

Kostnadene til ordinært vedlikehold som nyasfaltering, grøfterens, kantklipp m.v., fordeles i hht andelene i kap 2.3.

Brøyting og annet vintervedlikehold er det primært boligeiendommene som har behov og nytte av. Kostnadene til dette dekkes derfor i utgangspunktet fullt ut av disse. Dersom også andre har nytte av vinteråpen veg, kan årsmøtet gi utfyllende bestemmelser om dette og fastsette nærmere regler for fordeling av kostnader også til dette. Avgjørelser om dette fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte.

2.6. Regler for bruk

I utgangspunktet er det ikke satt noen restriksjoner på bruken av vegen, og partene må selv vise ansvar slik at vegen ikke påføres mer skade enn hva normal drift ut fra de formål vegen skal tjene medfører. I så fall er de selv ansvarlige for at slike skader straks blir utbedret. Dersom skadene ikke blir utbedret, kan oppsynspersonen, gjennom årsmøtevedtak, besørge skadene utbedret for vedkommendes regning. Beløpet kan tvangsinndrives dersom det ikke innbetales innen en frist på 1 måned fra forfall.

Et flertall av brukerne kan gjennom årsmøtevedtak gi nærmere regler for bruken av vegen. Også oppsynspersonen kan om nødvendig regulere bruken for kortere perioder; f.eks. sette forbud mot kjøring med tunge maskiner i teleløsningen.

2.7. Oppsynsperson

Til å ivareta de løpende oppgaver knyttet til vegen, velger andelshaverne en oppsynsperson. Funksjonstida er tre år. Alle andelshaverne plikter å motta valg. Som oppsynsperson for første periode har jordskifteretten oppnevnt Sven Jarl Johannessen.

Vedkommende har ansvaret for:

- Sette i gang og lede arbeidet med ordinært vedlikehold
- Føre regnskap
- Fordele og kreve inn beløp for å dekke utgiftene. Det kan også kreves inn forskott for å dekke løpende utgifter
- Kalle inn til og lede årsmøte
- Sette i verk de tiltakene som årsmøtet bestemmer

Oppsynspersonen velges og fungerer for 3 års perioder.

2.8. Årsmøte

Det skal i utgangspunktet holdes ordinært årsmøte før 1. mai hvert år. Andelshaverne kan likevel ved vanlig flertall bestemme at årsmøtet bare skal holdes hvert tredje år.

Det skal holdes ekstraordinært årsmøte når oppsynspersonen finner det nødvendig, eller når minst 1/3 av de andelsberettigede - regnet etter andel - krever det.
Innkallingsfristen til årsmøtet er to uker.

På de ordinære årsmøtene skal følgende behandles:

- Årsmelding for vegforeningen
- Regnskap for vegforeningen
- Valg av oppsynsperson hvert tredje år
- Behandle saker som blir tatt opp

2.9. Stemmerett

Ved avstemninger og valg stemmer enhver med den andel som fremgår av kap. 2.3. Dersom alle er enige, kan stemmegivning også foretas ved at hver andelshaver har en stemme.

2.10. Inndriving av skyldige beløp

Pålagte kostnader til seinere vedlikehold skal betales innen 3 uker fra det blir gitt pålegg om dette. Også slike kostnader vil kunne tvangsinndrives av vegforeningen med hjemmel i denne sak.

2.11. Vedtektsendringer

Vedtektene kan endres på andelshavermøte. Forslaget til vedtektsendring skal være gjort kjent for andelshaverne i innkallingen. Gyldig vedtak krever 2/3 flertall av de møtende, og minst 1/2 av andelshaverne må være representert på møtet. Unntatt fra vedtektsendringer er bestemmelsene i kap. 2.2 og 2.11.

3. Diverse bestemmelser

3.1 Sakskostnader

Påløpte kostnader skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74 niende ledd. Gebyrene er utregnet etter reglene i jordskifteloven § 74, men partsgebyret er skjønnsmessig redusert ut fra en vurdering av arbeidsmengden i saken.

På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende beløp:

Registreringsgebyr	kr	4 300
Partsgebyr	kr	3 700
Sum	kr	8 000

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene etter den nytten de enkelte har hatt av saken, jf. jordskifteloven § 76.

Andelene som er fastlagt for vegforeningen gjenspeiler etter rettens vurdering den nytte som hver enkelt eiendom her har av saken. Registreringsgebyret er betalt av Sven Jarl Johannessen.

Etter dette er retten kommet til følgende kostnadsfordeling:

Gnr./bnr.	Eier	Andeler i vegen	Sakskostnader Skal betale kr	Har betalt kr	Skylder (+) Til gode (-)
29/5	Åse Leire Einarsen	8	331		331
29/8,13	Øyvind Tønnessen	5	207		207
29/23	Tore Gill m.fl	17	705		705
29/34	Gunnar Repstad	6	249		249
29/52,60	Anne Lise Leire	17	705		705
29/61,92	Anne-Lise og Torstein Skarpeid	51	2.114		2.114
29/63	Sven Jarl Johannessen	25	1.036	4.300	-3.264
29/70	Erling Hansen	5	207		207
29/90	Stian Tønnessen	25	1.036		1.036
29/93	Kristine Aagesen og Magne Nordlien	17	705		705
29/95	Julie Hetland og Kjell Terje Leire	17	705		705
	Sum	193	7.999	4.300	3.700

De pålagte beløpene forfaller til betaling 15 dager fra forkynningsdatoen. Penger til gode blir utbetalt samtidig med forkynningen av saken.

Avgjørelsen om rettsgebyr kan påkjæres. De andre avgjørelsene kan ankes. Anke- og kjæremålsfristen er én måned regnet fra forkynningsdatoen.

3.2 Forkynning

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning.

3.3 Ikrafttreden

Dersom ikke annet er særskilt bestemt, trer bestemmelsene gitt i denne saken i verk én måned etter at saken er rettskraftig.

3.4 Tinglysing

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer i Søgne kommune:

Gnr 29, bnr 5, 7, 8, 13, 23, 34, 52, 60, 61, 63, 67, 70, 72, 90, 92, 93 og 95

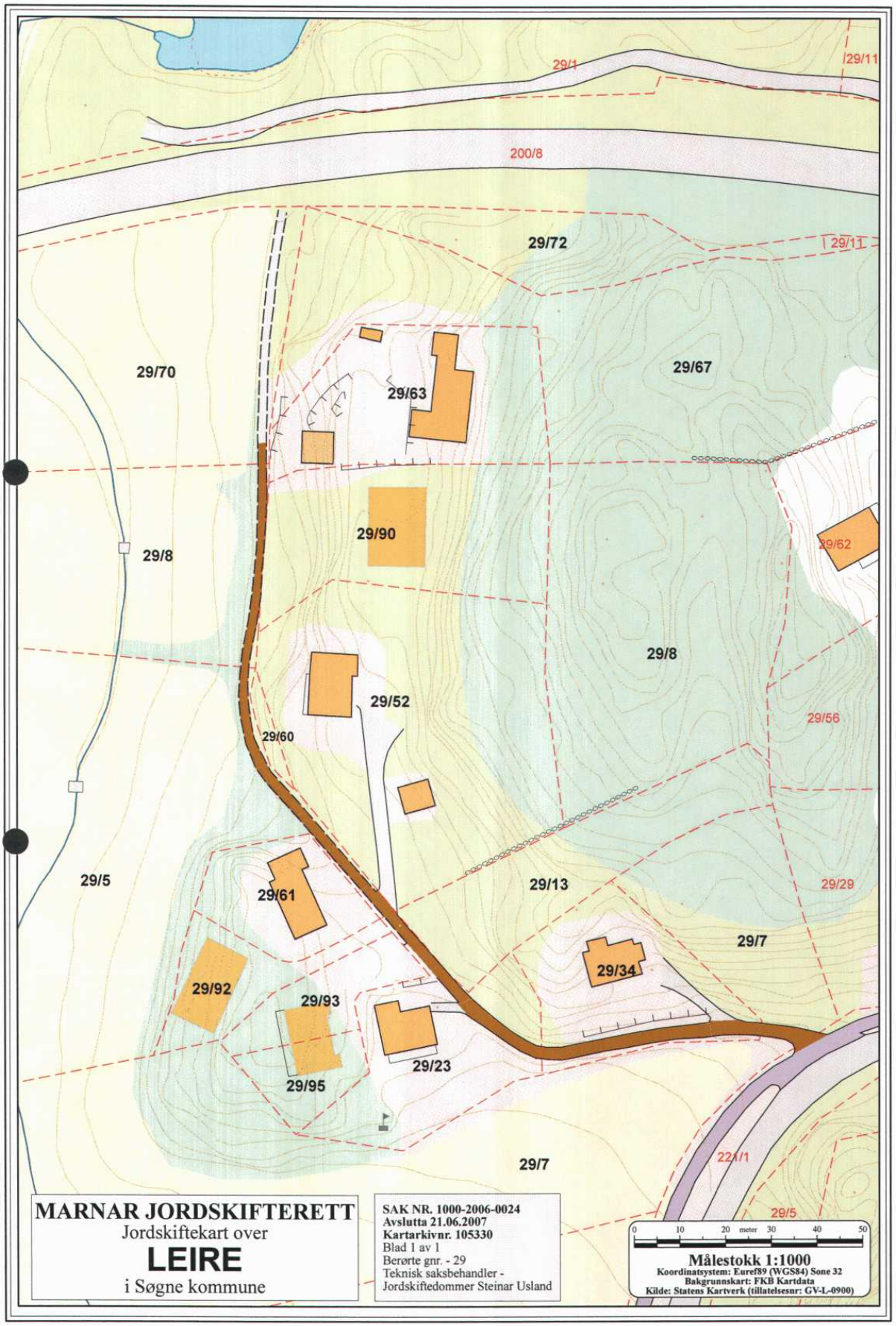
3.5 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet. Fristen for anke og kjæremål er én måned regnet fra forkynningsdatoen. Reglene om anke og kjæremål følger forkynningen.

Retten hevet.

Kristiansand 21.06.2007

Steinar Usland


29/1
29/11
200/8
29/72
29/11
29/70
29/63
29/67
29/90
29/8
29/62
29/8
29/52
29/60
29/56
29/5
29/61
29/13
29/29
29/7
29/34
29/92
29/93
29/23
29/95
29/7
22/1
29/5
MARNAR JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart over
LEIRE
i Søgne kommune
SAK NR. 1000-2006-0024
Avslutta 21.06.2007
Kartarkivnr. 105330
Blad 1 av 1
Berørte gnr. - 29
Teknisk saksbehandler -
Jordskiftedommer Steinar Usland
0 10 20 meter 30 40 50
Målestokk 1:1000
Koordinatsystem: Euref89 (WGS84) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB Kartdata
Kilde: Statens Kartverk (tillatelsesnr: GV-L-0900)

TINGLYST
13 SEPT 2006
Kristiansand tingrett
Dagboknr.: 19753

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr. 29, bnr. 7-34-23, 93 i Søgne kommune gir herved eier av gnr. 29, bnr. 93+95 rett til VEIRETT FREM TIL OFFENTLIG VEI, LEIREVEIEN I SØGNE

Doknr: 19753 Tinglyst: 13.09.2006 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eventuelle forutsetninger:

EIER AV GNR 29 BNR 93+95 FORPLIKTER SEG TIL Å DELTA I VEDLIKEHOLD / OPPRUSTNING AV VEIEN PÅ LIK LINJE MED DAGENS BRUKERE

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min / våre eiendommer.

Søgne, den.....

	gnr./bnr	navn	personnummer
Eier av:	29/7	[illegible]	140422 [redacted]
Eier av:	29/34	Gunnar Repstad	061159 [redacted]
Eier av:	29/23	Tore Gill	050868 [redacted]
Eier av:	29/23	[illegible]	261146 [redacted]
Eier av:	29/93	Kjell Terje Leire	120375 [redacted]
Eier av:	29/93	[illegible]	030371 [redacted]
Eier av:			

Skjema utgitt av Arealenheten, Søgne kommune. – Se rettledning på baksiden

Rett avskrift bevitnes
12/9-06 Einar Søberg

TINGLYST
22 AUG 2006
Kristiansand tingrett
Dagboknr.: 17937

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 29..., bnr. 7-34-23 i Søgne kommune gir herved eier av gnr. 29., bnr. 92... rett til.....VEIRETT FREM TIL.....
OFFENTLIG VEI, LEIREVEIEN I SØGNE.....
.....
.....
.....

Eventuelle forutsetninger:

EIER AV GNR 29 BNR 92 FORPLIKTER SEG TIL Å DELTA I VEDLIKEHOLD / OPPRUSTNING AV VEIEN PÅ LIK LINJE MED DAGENS BRUKERE.....

Erklæringen kan tinglyses som hefte på min / våre eiendommer.

Søgne, den.....

	gnr./bnr	navn	personnummer
Eier av:	29/7	Haadis Lure	140422 [redacted]
Eier av:	29/34	Gunnar Nøstad	061159 [redacted]
Eier av:	29/23	Geir Gill	050864 [redacted]
Eier av:	29/23	Jan Olav Haugland	261146 [redacted]
Eier av:			
Eier av:			
Eier av:			

Doknr: 17937 Tinglyst: 22.08.2006 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjema utgitt av Arealenheten, Søgne kommune. – Se rettledning på baksiden

Rett avskrift bevitnes
Einar Søberg

1

DAGBOKFØRT
31.JAN89 01482
KRISTIANSAND BYRETT

Utdrag av
Rettsbok
for

Marnar jordskifterett.

År 1988 den 13. september ble jordskifterett holdt i Søgne Rådhus.

Rettens formann: Jordskiftedommer Arne Christiansen.

Jordskiftemeddommere:

1. Gartner Arne Kjell Kristensen, Dønnestad.
2. Gårdbruker Bjarne Dønnestad, Dønnestad.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 12/1988.

Parter:

1.	Anne Lise Lund,	eier	av	gnr.	29,	bnr.	1.
2.	Margit Ditlefsen,	"	"	"	29,	"	6.
3.	Tordis Leire,	"	"	"	29,	"	7.
4.	Tomas Leire,	"	"	"	29,	"	52, 60 og
		medeier	"	"	29,	"	8.
5.	Anna Try,	"	"	"	29,	"	8.
6.	John Leire,	"	"	"	29,	"	8.
7.	Dagny Svantesen,	"	"	"	29,	"	8.
8.	Olga Iversen,	"	"	"	29,	"	8.
9.	Simon Leire,	"	"	"	29,	"	23 og 24.
10.	Gunnar Repstad,	"	"	"	29,	"	34.
11.	Rune Hægeland,	"	"	"	29,	"	61.
12.	Svein Jarl Johannessen,	"	"	"	29,	"	63.
13.	Erling Hansen,	"	"	"	29,	"	70 og 71.

M.239-1-TRE
E. B. A/S - OTTA

14. Søgne kommune v/rådmannen

Saka er krevd av Anne Lise Lund.

Saka gjelder: Jordskifte, sams tiltak på Leire i Søgne.
Jordskiftelovens paragrafer 2e og 4.4.

Til stede:
Anne Lise Lund, Margit Ditlefsen, Tordis Leire, Tomas Leire sammen med sin kone Anne Lise Leire. Walter Try for sin kone Anne Try. Sigurd Valebrokk for John Leire iflg. skr. fullmakt. Ingrid Frøysland for Dagny Svantesen og Olga Iversen iflg. skr. fullmakt. Erling Hansen, Simon Leire sammen med sin kone Karin Leire, Svein Jarl Johannessen, Gunnar Repstad, Kontorsjef Jan Stray v/Søgne kommune.

Rettens formann leste opp paragrafene 106-108 i domstolloven. Verken partene eller jordskiftemeddommerne visste om forhold som skulle gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.
Jordskiftemeddommerne har før avgitt forsikring.
På forespørsel fremkom ingen merknad til rettens sammensetning.

Rettens formann la frem:

1. Krav om jordskiftesak (sams tiltak) på Leire fra Anne Lise Lund, dat. Kr.sand den 4.3.1988, vedheftet gjenpart av erklæring, dat. 1971 og gjenpart av melding fra fylkesjordskiftesjefen i Vest-Agder til sakas parter og off. myndigheter, dat. 30.6.1988 vedheftet postverkets kvittering av 1.7. og 4.8.1988 for innlevert rek. brev.
2. Innkalling til møtet i dag, dat Kr.sand den 17.8.1988 og postverkets kvittering av 17.8. og 25.8.1988 for innlevert rek. brev til sakas parter.
3. Innkalling til jordskiftemeddommerne, dat. Kr.sand den 17.8.1988, vedheftet bekreftelse fra Arne Kjell Kristensen og Bjarne Dønnestad.
4. Div. skriv og kvitteringer vedr. grusing av felles veg på Leire.
5. Vegskisse i forbindelse med jordskiftesak nr. 2/1953.

6. Rettsbok for jordskiftesak nr. 2/1953, avsluttet 12.8.1953.
7. Kart i målestokk 1:1000 over det aktuelle området på Leire.

Sigurd Valebrokk la frem:

8. Fullmakt fra John Leire, dat. 7.9.1988.

Ingrid Frøysland la frem:

9. Fullmakt fra Dagny Svantesen, dat. 12.8.1988.
10. Fullmakt fra Olga Iversen, dat. 29.8.1988.

Dok. nr. 1 og 8-10 ble lest opp.
Dok. nr. 2-7 ble referert.

Anne Lise Lund fremstilte sak, nevnte de bevis hun ville føre o
ba om at vegsaka blir fremmet etter kravet.
Kontorsjef Jan Stray fremstilte saka på vegne av Søgne kommune
Han erklærte at kommunen ikke har nytte av vegen og derfor ikk
ønsker deltakelse i denne. Dersom brukerne av vegen ønske
kommunal deltakelse, må det søkes om dette, og vegen må i så fal
rustes opp, og det må opparbeides snuplass.

Partene var etter dette enige om at spørsmålet om kommuna
deltakelse i vegen kan utstå til senere.

De øvrige partene fikk anledning til å uttale seg. De nevnte d
bevis de ville føre og erklærte at de ikke hadde noen innvendin
til at saka blir fremmet.

Det ble diskutert en del spørsmål vedr. hvilke bruk som
fremtiden skal ha deltakelse i vegen og oppnevning av styre for
forestå vedlikeholdet av vegen.

Jordskifteretten og partene dro så til Leire for å se på forhol-
dene i marka.

Det viste seg at det siden ordning av vegen ved jordskiftesak
2/1953, sluttet 12.8.1953, er foretatt en del endringer i
området. Den nye E-18 har skåret av vegen, slik at de eiendommer
som ligger på nordsiden av denne er henvist til annen adkomst.
Det er videre bygget en del bolighus som sokner til vegen, og

enkelte bruk som hadde vegrett i 1953, har ordnet med annen vegutløsning.

Det viste seg at eiere av eiendommer som i liten grad vil få nytte av vegen, ikke er innkalt til dette møtet.
Dette omfatter følgende eiendommer:
15. Gnr. 29, bnr. 13, eier Stein Helge Dovland.
16. " 29, " 29, " Edith Leland.
17. " 29, " 67, " Sigurd Hansen.
18. " 29, " 72, " Odd Arild Jakobsen.

Stein Helge Dovland, Sigurd Hansen, Odd Arild Jakobsens kone, Bjørg Jakobsen og Edith Lelands mor, Birgit Leland ble kontaktet. De var alle interesert i ha rett til å bruke vegen, og godtok at de ikke hadde fått det lovhjemlede varsel på 3 uker.

Etter endt befaring erklærte rettens formann forhandlingene for avsluttet, og spørsmålet om fremming av kravet om ny fordeling av det fremtidige vedlikeholdet, opptatt til avgjørelse. Jfr. paragrafene 1, 2e og 4.4 i jordskifteloven.

Partene ble gjort kjent med at de skal få forkynt utskrift av rettsboka i rek. brev, vedheftet kartet og reglene for anke.

Etter at partene var permittert, tok jordskifteretten opp til behandling spørsmålet om fremming av saka.
Etter å ha diskutert påstandene og gjennomgått de fremlagte dokumenter, fattet jordskifteretten vedtak i saka.

Den 22. september 1988 fortsatt rettsmøtet med samme jordskifterett på rettsformannens kontor i Tinghuset.
Partene var ikke innkalt til dette møtet.
Rettens medlemmer visste ikke om at det var inntrådt noe som skulle gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Rettens formann la frem:
De dokumenter som er lagt frem før.

Jordskifteretten gjorde enstemmig slikt

vedtak:

Angjeldende veg ble behandlet ved jordskifteretten som sak nr 2/1953, avsluttet den 12. august 1953. Vegen er adkomstveg fo både landbrukseiendommer og private bolighus.

Anne Lise Lund har gjort gjeldende at da E-18 ble bygget, bl vegen skåret av slik at hennes eiendom måtte få annen vegutløs ning og dermed ikke lenger hadde interesse av å delta i vegen Hun satte på bakgrunn av dette frem krav om å bli fritatt fo andel i vegen.

Tordis Leire har gjort gjeldende at for hennes bruk er de vegutløsning fra Leirevegen til den dyrkede marka, slik at de bare i liten grad er bruk for vegen.

Gunnar Repstad og Svein Jarl Johannessen har gjort gjeldende a det er jordbrukerne med sine tunge redskaper som sliter mest p vegen. Vegen kan også bli skadet ved tilgrising av jord o ødelagt av jordbruksredskap. Det må derfor tas hensyn til dett ved vedlikeholdsfordelingen.

Ingrid Frøysland hevdet at det er små landbruksområder som sokne til vegen, og at disse ikke kan forårsake stor slitasje. Egentli trengs ikke bilveg, da en for drift av jordene like godt ka klare seg med traktorveg. Vedlikeholdet må ikke bli så kostbar at en som alternativ lar jordene ligge brakk.

Walter Try påpekte at det er huseierne som har nytte av vegen For landbrukseiendommene er det lite behov for vegen.

Jordskifteretten skal bemerke:
Med de endrede partsforhold som følger av husbygging og byggin av ny E-18, finner jordskifteretten det påkrevet å foreta n behandling av vedlikeholdet av vegen.
Jordskifteretten finner også at med den tekniske utviklingen so har foregått siden siste vedlikeholdsfordeling ved jordskiftet

1953, er det mer hensiktsmessig å fordele vedlikeholdet av he fellesvegen etter andel i stedet for å dele vegen inn i roder. Jordskifteretten finner videre at det etter dagens forhold naturlig å legge ut vegen som felles bilveg fra Leirevegen frem til avkjørselen til gnr. 29, bnr. 63. Derfra bør gnr. 2 bnr. 67 og 72 ha rett til å kjøre over gnr. 29, bnr. 70 etter d gamle vegtraséen fram til grensa mot E-18. I tillegg til ovenfo nevnte bruk, bør også andre som har hatt vegrett langs fellsveg ha rett til gangveg over gnr. 29, bnr. 70 etter vegtraséen fr til grensa mot E-18.

Jordskifteretten finner at bruk som sokner til vegen og hverk har dyrka mark eller beboelseshus, ikke bør ha fast vedlikehold andel, men ha rett til å bruke vegen mot å utbedre de skad bruken av vegen måtte medføre.

I forholdet mellom bruken av vegen til jordbruksformål og fa bosetning, finner jordskifteretten at det er den daglige bruk av privatbil som jevnt over skaper den største slitasjen. Rett er imidlertid klar over at transport med landbruksredska spesielt i enkelte perioder av året som vår og høst, kan ska store skader på vegen dersom det ikke vises forsiktighet. Bruk av landbruksområdene er også avhengig av utnyttelsesgrad metode, noe som kan skifte fra år til år, og som er vanskelig forutsi ved fordeling av vedlikeholdet. Jordskifteretten h derfor funnet at den ved fordelingen av vedlikeholdet vil leg vekt på en relativ lav utnyttelse av landbruksområdene, m heller pålegge brukerne av disse for egen regning å utbedre skader på vegen som måtte oppstå.
Ved at det opprettes et styre som står for det daglige vedlik holdet av vegen, vil en kunne motvirke at vegen i unødig gr slites ned. Det er også styret som etter rettens mening foreståde nødvendige skritt for å søke om kommunal overtakel av vedlikeholdet av vegen, og event. stå for nødvendig utvidel av denne.

Jordskifteretten finner ikke at en ny fordeling av vedlikehold

av vegen vil medføre større ulemper og kostnader for noe bruk er nytten av tiltaket, jfr. paragraf 3 i jordskifteloven.

Etter dette og med hjemmel i paragrafene 1, 2e og 4.4. i jord skifteloven, finner jordskifteretten å måtte fremme saka samsvar med kravet, framsatt av Anne Lise Lund den 4/3 1988.

Slutning:

Sak nr. 12/1988, Leire i Søgne, fremmes.

Saka vil omfatte følgende eiendommer:

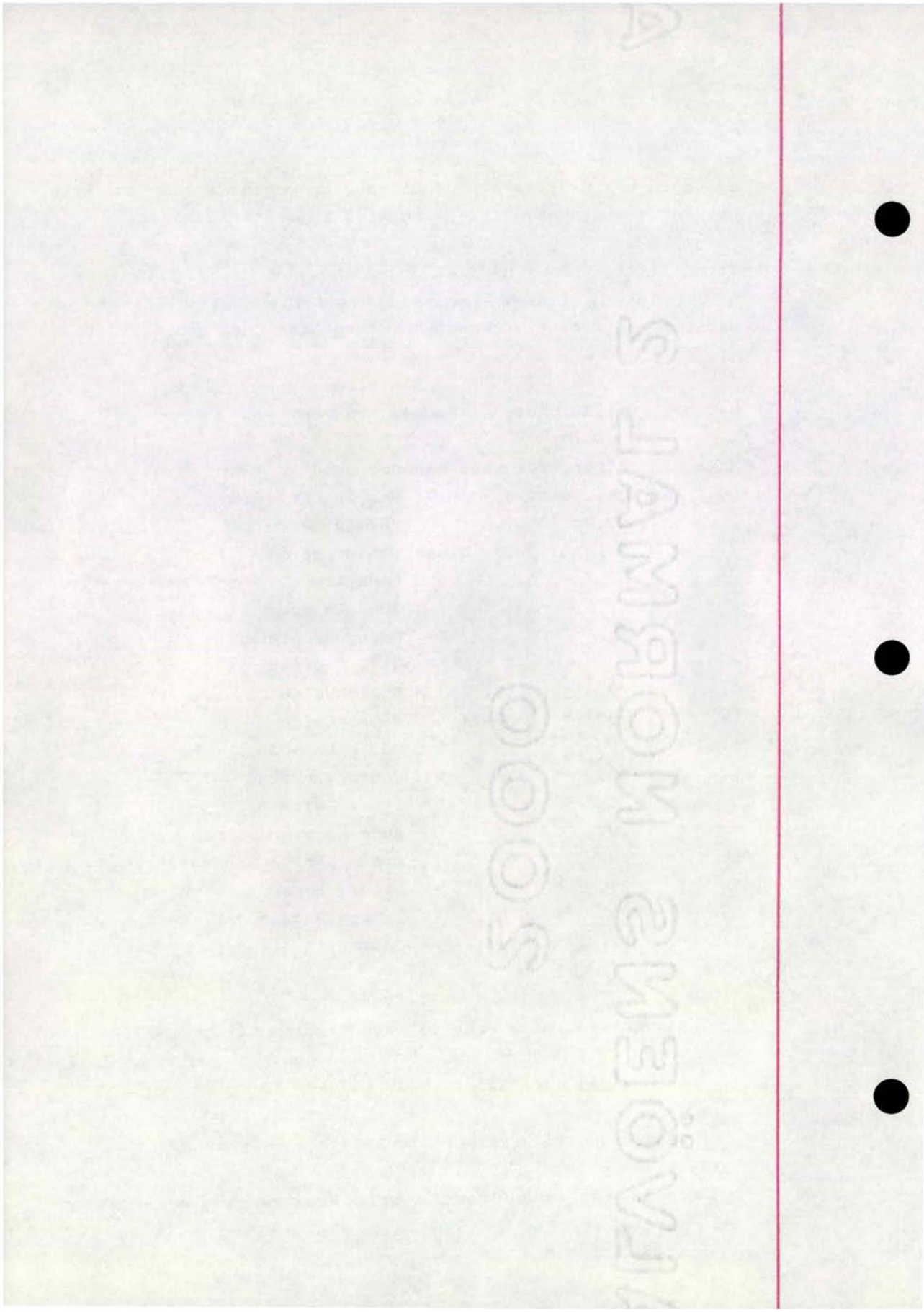
1.	Gnr. 29,	bnr. 6,	eier	Margit Ditlefsen
2.	" 29,	" 7,	"	Tordis Leire
3.	" 29,	" 8,	eiere	Tomas Leire
			"	Anna Try
			"	John Leire
			"	Dagny Svantesen
			"	Olga Iversen
4.	" 29,	" 13,	"	Stein Helge Dovland
5.	" 29,	" 23,24	"	Simon Leire
6.	" 29,	" 29,	"	Edith Leland
7.	" 29,	" 34,	"	Gunnar Repstad
8.	" 29,	" 52,60	"	Tomas Leire
9.	" 29,	" 61	"	Rune Hægeland
10.	" 29,	" 63	"	Svein Jarl Johannessen
11.	" 29,	" 67	"	Sigurd Hansen
12.	" 29,	" 70	"	Erling Hansen
13.	" 29,	" 72,	"	Odd Arild Jakobsen

I. Veger.

1. Bilveg fra Leirevegen til avkjørselen til gnr. 29, bnr. 63. Vegen er til bruk for eierne av grn. 29, bnr. 6, 7, 8, 13 23, 24, 29, 34, 52, 60, 61, 63, 67, 70 og 72.

   Veggrunnen tilhører det bruket vegen går over.

   Vegen kan om nødvendig opprustes og utvides slik at de tilfredstiller kravene til skogsbilveg, klasse IV. (S


5000 MOHAMMAD

normaler for skogsveger med byggebeskrivelser, april 1980
Arbeidet kan settes igang dersom andelshaverne med minst 5
av vedlikeholdskostnadene forlanger det.
Jordskifteretten bestemte på møtet i dag at det fremtidi
vedlikeholdet og event. opprusting fordeles som følger:

Gnr. 29,	bnr. 6	=	8%
" 29,	" 8,	=	5%
" 29,	" 23, 24	=	17%
" 29,	" 34,	=	6%
" 29,	" 52, 60	=	17%
" 29,	" 61	=	17%
" 29,	" 63	=	25%
" 29,	" 70	=	5%
	sum		100%

Dersom det ved bruk av vegen oppstår skade eller unorm
slitasje fra noen av rettighetshaverne til vegen, skal d
som forårsaker skaden utbedre denne for egen regning.

For å ivareta vedlikeholdet av vegen bestemte jordskiftere
ten i samråd med partene at det skal oppnevnes et styre t
å ta seg av dette. Styret består av tre medlemmer med ett
medlemmene som formann.
Styrets funksjonstid skal være 3 år. Første periode var
fra jordskiftet er trådt i kraft og 3 år fram i tiden fra
januar etter ikfraftsettingen.
Som styre i den første perioden oppnevnte jordskifteretten
1. Svein Jarl Johannessen (formann)
2. Gunnar Repstad
3. Erling Hansen

Ved avstemming blant rettighetshaverne skal stemmene ha ve
etter andelen i vegen. Det vises forøvrig til "Normalve
tekter for skogsvegforeninger" av 17. november 1969.

Ovennevnte vegrett og fordelingsprosent referer seg t
dagens forhold.

Dersom det ved hus- hyttebygging eller på andre mål oppstår vegbehov for andre enn de som er nevnt her, k bruken av vegen utvides ved at de nye brukere kjøper seg i i vegen etter avtale med vegstyret eller skjønn ett reglene i vegloven.

2. Traktorveg fra veg nr. 1, over eiendommen til gnr. 29, bn 70 og frem til grensa mot E-18 etter gammel vegtrasé.

Vegen er til bruk for eierne av gnr. 29, bnr. 67, 70 og 7 Dessuten har de øvrige rettighetshaverne til veg nr. 1 re til å bruke vegen som gangveg ved nødvendig passering av 18.
Eieren av gnr. 29, bnr. 67 har for egen regning rett til ruste opp vegen til nødvendig standard ved en mer intens utnyttelse av sin teig enn tilfellet er i dag.

II. Sakskostnader.

Jordskiftemeddommer Kristensen:		
2 dager a kr. 250,-	500,-	
Diett	225,-	
Skyss 108 km a kr. 2,50	270,-	kr. 995,-
Jordskiftemeddommer Dønnestad:		
2 dager a kr. 250,-	500,-	
Diett	225,-	
Skyss 15 km a kr. 2,50	37,50	" 762,50
Det offentlige:		
Arbeisgiveravgift	172,-	
Grunngebyr	700,-	
Tilleggsgebyr	1400,-	kr. 2272,-
	Sum	kr. 4029,50

Summen kr. 4029,50 skal betales av etternevnte parter som følg

Gnr/Bnr./Navn	Skal bet.	Har bet.	Skyld. Tilgo
29/1 Anne Lise Lund	402,50	700,-	297,5

Gnr/Bnr./Navn	Skal bet.	Har bet.	Skyld.	Tilgode
29/6 Margit Ditlefsen	403,-		403,-	
29/7 Tordis Leire	403,		403,-	
29/8 Tomas Leire m.fl.	403,-		403,-	
29/23, 24 Simon Leire	403,-		403,-	
29/34 Gunnar Repstad	403,-		403,-	
29/52, 60 Tomas Leire	403,-		403,-	
29/61 Rune Hægeland	403,-		403,-	
29/63 Svein Jarl Jhannessen	403,-		403,-	
29/70 Erling Hansen	403,-		403,-	
	4029,50	700,-	3627,-	297,50

Sakskostnader som er pålagt ved saka, og som ikke er betalt, ska betales til rettens formann innen 15 dager etter at saka e forkynt - under tvang etter loven.

III. Forskjellige bestemmelser.

1. Den tinglyste utskrift av saka blir sendt eieren av gnr. 29 bnr. 63, Svein Jarl Johannessen, til felles bruk for d interesserte.

2. Saka blir tinglyst på gnr. 29, bnr. 1, 6, 7, 8, 10, 13, 23 24, 29, 34, 52, 60, 61, 63, 67, 70 og 72 i Søgne kommune.

IV. Ikrafttreden.

Jordskiftesak nr. 12/1988, Leire, i Søgne kommune blir satt kraft den 15. desember 1988 - under tvang etter loven.

V. Forkynning.

Saka blir forkynt ved at partene får tilsendt utskrift a rettsboka i rekomandert brev, vedlagt rettledning om anke og kop av paragrafene 61-73 og 91 i jordskifteloven.

VI. Avslutting av saka.

Saka ble avsluttet ved at rettsboka ble lest opp for jordskifte

meddommerne som ikke hadde noen merknad til forhandlingene ell
føringa av rettsboka.

Retten hevet.
Kristiansand den 22/9 1988.

Arne Kjell Kristensen Arne Christiansen Bjarne Dønnest

16/6-1970 B-106-241

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 1757 1970
Kristiansand byrett

Erklæring.

Undertegnede:

1. Gustav Simonsen eier av gnr. 29 bnr. 7 Leire, Søgne
2. Simon Leire eier av gnr. 29 bnr. 23 Leire, Søgne
3. ~~Tønnes Pedersen eier av gnr. 29 bnr. 13 Leire, Søgne~~
4. Didrik Ditlefsen eier av gnr. 29 bnr.6 Leire, Søgne,-

gir herved Torstein Skarpeid, f. 2o.12.49 tillatelse til å gjøre bruk av den allerede anlagte vei over våre eiendommer, som adkomstvei til sin eiendom gnr. 29 bnr. 6 (parsell av) Haugen Leire, Søgne.

Denne erklæring blir å tinglyse.

Tillatelsen er gitt under forutsetning av at eieren av gnr. 29 bnr. 6 (parsell av)..., Torstein Skarpeid, deltar i felles vedlikehold av veien,- inntil nytt fordelingsskjønn er holdt.

Søgne, den 20/5.1970.

Gustav Simonsen.

Simon Leire

Simon Leire.

~~Tønnes Pedersen.~~

Didrik Ditlefsen

Didrik Ditlefsen.

Torstein Skarpeid

Kr.

33½

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 3265 1953

Utskrift Torridal sorenskriverembede

av Underutskiftningsprotokoll nr.5 for Torridal sorenskriveri for så vidt etterstående angår.

År 1953 den 30. april ble jordskifterett satt i huset til Sevrin Hansen Leire på gården Leire i Søgne.

Rettsstyrer: Jordskiftedommer Odd Høye.

Behandlet ble:

Sak nr.2/1953, minnelig voldgiftsmessig ordning på Leire, gnr.29 i Søgne herred etter begjæring av:

Arnljot Lund, eier av gnr.29, bnr. 1,
Didrik Ditlefsen, " 29, " 5,
" , " 29, " 6,
Sevrin Simonsen, " 29, " 7,
Johan Abrahamsens enke
Elisabeth Leire, " 29, " 8,
Sevrin Hansen, " 29, " 10,
Simon Leire, " 29, " 23 og
" " 29, " 24.

---.

Forevist ble:

1. " Extrakt-Udskrift af Forhanlingsprotokol ved Udskiftningsforretninger i Lister og Mandals Amt " for så vidt angår overutskiftingsforretning på Leire, gnr.29 i Søgne, sluttet 1.august 1885.
2. Utskiftingskart over innmarken på gården Leire,- opptatt år 1883 av Sverre Holmesland.

Saken gjelder:

1. Ny fordeling av det veivedlikehold som ble bestemt ved utskiftingen i 1885 i en den gang utlagt vei,- Mjålandsveien.
2. Fastsettelse av Mjålandsveiens svingutvidelse i sammenstøtet

med Leireveien.

Ledsaget av Sevrin Hansen,Arnljot Lund, Didrik Ditlefsen, Elisabeth Leire, Simon Leire og Sevrin Simonsen ved sønnen Gustav foretokes åstedsbefaring. Samtlige rekvirenter erkjente å ha mottatt lovlig varsel til i dag,- de krevde saken fremmet.

Med unntak av Tønnes Pedersen, eier av gnr.29 bnr.13 og Agnar Leland,eier av bnr.29 og 31 i samme gnr., visste partene ikke om flere enn de som er nevnt foran der kan bli interessert i saken,- denne berører på den annen side ikke gnr.29,bnr.5.

----------.Forretningen utsattes deretter på ubestemt tid den 30.april 1953.

Odd Høye.

År 1953 den 12.august sattes igjen jordskifterett hos Sevrin Hansen Leire til fortsettelse av den under 30.april s.å. påbegynte sak nr.2/1953, minnelig voldgiftsmessig ordning på Leire, gnr.29 i Søgne herred.

Rettsstyrer: Jordskiftedommer Odd Høye.

Tilstede var:

Arnljot Lund, Didrik Ditlefsen, Sevrin Hansen, Gustav Simonsen for sin far Sevrin Simonsen, Elisabeth Leire og Simon Leire.

Markbefaring foretokes. Den veilengde de forskjellige parter skal vedlikeholde,ble påvist.

De i saken interesserte eiere og bruk er:

Gnr.	Bnr.	Skyldmark	Eierens navn.
29	1	4.02	Arnljot Lund.
"	6	3.32	Didrik Ditlefsen.
"	7	2.45	Sevrin Simonsen.
"	8	0.77	Johan Abrahamsens enke, Elisabeth Leire.
"	10	2.86	Sevrin Hansen.
"	13	1.07	Tønnes Pedersen.

Gnr.	Bnr.	Skyldmark	Eierens navn.
29	23	0.05	Simon Leire.
"	24	0.02	" .
"	29	0.06	Agnar Leland.
"	31	0.03	" .

Bestemmelsene som er beskrevet i pkt. 129 og 144 i forevist dok. nr.1 skal fremdeles gjelde,- dog med følgende unntak:

I. Det framtidige vedlikehold av Mjålandsveien fastsettes slik:

Gnr.29,bnr.10, Sevrin Hansen vedlikeholder veien 51 m over egen mark i sør-sørvestlig retning fra grensen mot bnr.1 på Mjåland til et punkt, hvorfra

Gnr.29, bnr.8, Elisabeth Leire vedlikeholder veien, først over marken til bnr.10 og videre over egen eiendom S.S.V. i samlet lengde av 15 m.

Gnr.29, bnr.1, Arnljot Lund vedlikeholder derpå veien S.S.V. og S.S.Ø. 77 m til et punkt i marken til bnr.6, hvorfra

Gnr.29, bnr.6, Didrik Ditlefsen vedlikeholder veien S.S.Ø. til grensen mot bnr.24 på veiens sørvestside.

Gnr.29, bnr.24, Simon Leire vedlikeholder veien på den strekning hvor han støter til med eiendom på veiens sørvestside.

Det samme gjør

Gnr.29, bnr. 23, Simon Leire, der hvor han støter til veien med mark på sørvestsiden.

Gnr.29, bnr.7, Sevrin Simonsen vedlikeholder endelig resten av veien,- nemlig fra grensen mot bnr.23 påv veiens sør-side til Leireveien.

De anførte mål er reknet midt etter veien.

Eier av gnr.29, bnr.13 har rett til å bruke veien.

- 4 -

II. Der hvor Mjålandsveien og Leireveien møtes, har først nevnte vei svingutvidelse mot sør, markert ved en nå nedsatt korshugget merkestein.

Partene var enige om å oppheve følgende bestemmelse i pkt.144 i forevist dok. nr. 1 : " ----- Det bemerkes, at Veifyld er utstenet ved Mjålandsveiens østlige Ende, dels i G's og dels i E's Eiendom ----". Det bemerkes: Littera G er identisk med gnr. 29,bnr.7, og marken til littera E ved Mjålandsveiens østlige ende, tilsvarer i dag gnr.29, bnr.29 og 31, der eies av Agnar Leland.

Den tinglyste utskrift av saken oppbevares for ettertiden av eieren av gnr.29, bnr.1, nå Arnljot Lund, til felles bruk for de interesserte.

De medgåtte omkostninger er: ----- I alt kr.13.90, -
----------. Betalt.

Etter at tid og sted var kunngjort for partene ble rettsboken lest opp i huset til Sevrin Hansen i nærvær av: Arnljot Lund, Didrik Ditlefsen, Sevrin Simonsen, Sevrin Hansen, Simon Leire ved sin hustru Karin og Elisabeth Leire.

Det fore-viste dok. nr. 1 ble tilbakelevert.

På forespørsel fra administrator framkom ingen bemerkning mot det forhandlede eller føringen av rettsboken. Denne vil partene underskrive til bekreftelse på at,de vedtar foran beskrevne sak og fraskriver seg enhver rett til å anke.

Arnljot Lund. Didrik Ditlefsen . Karin Leire. Sevrin Simonsen.
Elisabeth Leire. Sevrin Hansen.

Hermed sluttet den 12.august 1953.

Odd Høye.

Utskriftsgebyr, 2 ark a kr.2.- : kr. 4.-, betalt.
Odd Høye.

JORDSKIFTEDOMAREN I MARNAR

Rett utskrift.
Odd Høye.

Nabolagsprofil

Leireveien 86 - Nabolaget Lunde/Vedderheia - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Mjåbakken Linje 43, 44, 585T	3 min 0.2 km	
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	4 min 2.9 km	
Høllen brygge Linje 92	9 min 5 km	
Nodeland stasjon Linje F5	13 min 10.6 km	
Kristiansand Kjevik	32 min	

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	5 min 3.2 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	5 min 3.2 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	7 min 5.4 km

«Godt og trygt nabolag med gode muligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

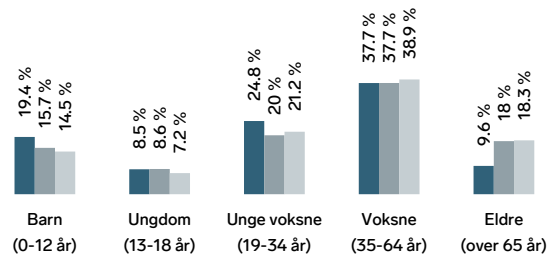
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lunde/Vedderheia	2 185	921
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havåsen barnehage (1-5 år) 111 barn	3 min 2.4 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 34 barn	5 min 3.2 km
Søgne barnehage (1-5 år) 94 barn	5 min 3 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	11 min
Coop Mega Søgne	4 min

FINN 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

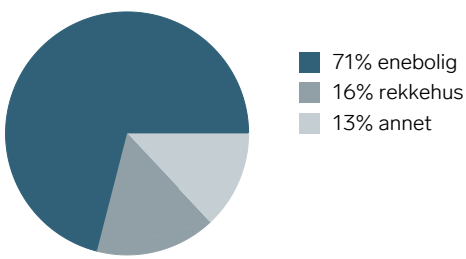
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Lundeparken ballflate Ballspill	11 min 0.9 km	
Lunde skole Ballspill, fotball	12 min 1.1 km	
Family Sports Club Søgne	4 min	
Fresh Fitness Søgne	5 min	

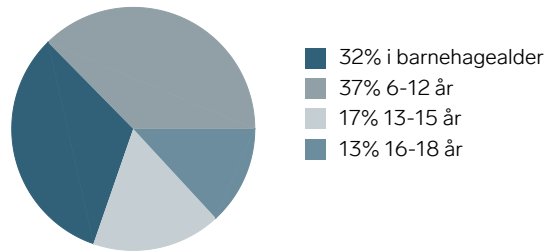
Boligmasse



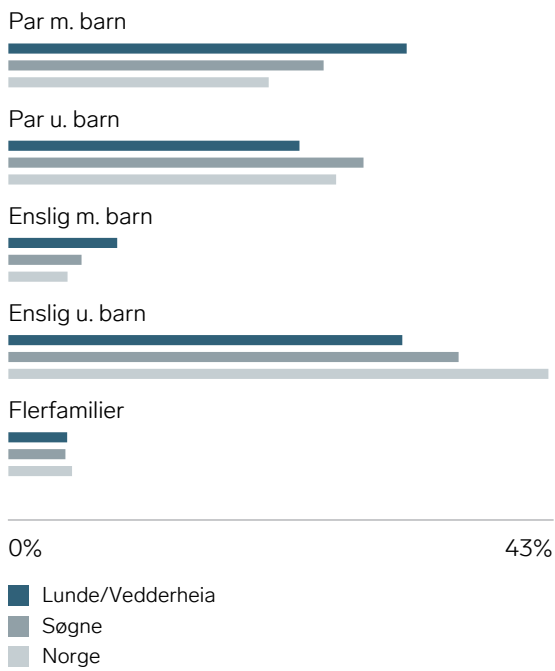
Varer/Tjenester

Brennåsen senter	9 min
Vitusapotek Søgne	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



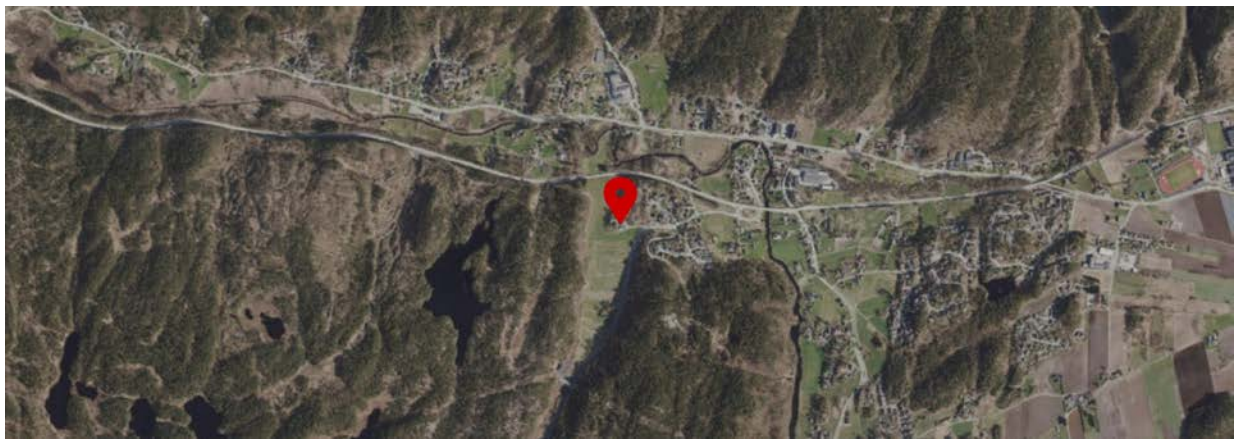
Familiesammensetning

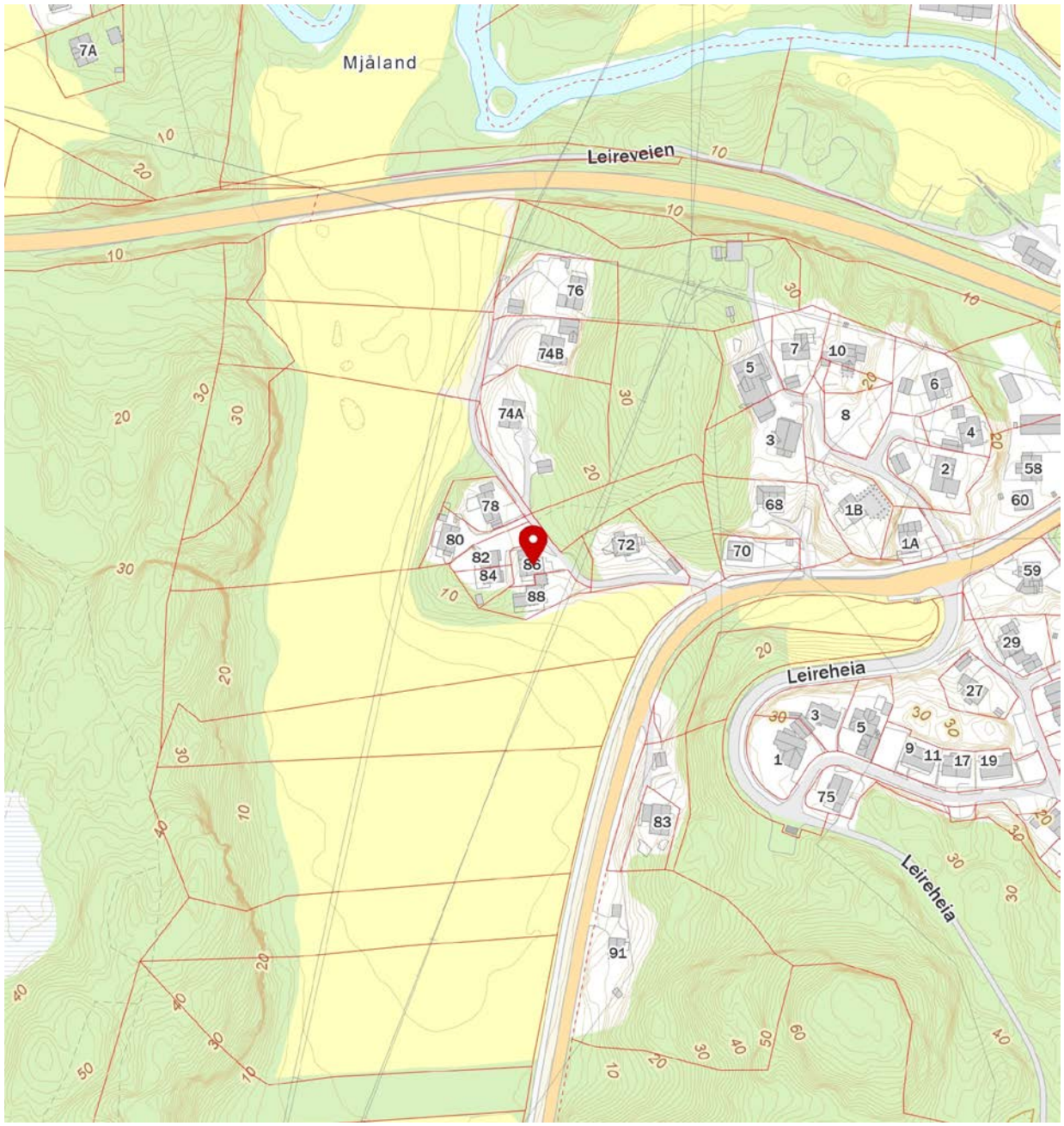


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN 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





FINN 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

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 budgiverne 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

HELELIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Inge Johan Jenssen
T: 464 25 438
ijj@exbo.no

Følg oss på

Søgne og Greipstad Sparebank