



Velkommen til

Try 8
4641 Søgne

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Try 8

4641 Søgne

Sjarmerende småbruk på over 40 mål.
Stor garasje fra 2006, brygge på ca. 17
meter, strandlinje,

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 390 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	111 090
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 501 090
<u>BRA/BRA-I</u>		185/84 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>	ca. 40 624 m ²	
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1847
<u>Energimerking</u>		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



William Engjom
Eiendomsmegler

488 46 190
william.engjom@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 390 000
Omkostninger*	kr	111 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 501 090

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 110 000

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 111 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 9 813 pr. år for 2025

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter eiendomsskatt, renovasjon og avløpsavgifter. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 9 813,- inkl. mva i 2025.

Registerbetegnelse

Gnr. 450, bnr. 25 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 84 m2

BRA total: 84 m2

1. etasje

BRA-i: 67 m2.

TBA: 16 m2.

2. etasje

BRA-i: 17 m2.

Stabbur:

BRA-e: 9 m2

BRA total: 9 m2

1. etasje

BRA-e: 9 m2.

Garasje:

BRA-e: 92 m2

BRA total: 92 m2

1. etasje

BRA-e: 45 m2.

2. etasje

BRA-e: 47 m2.

Ikke målbare arealer

Eiendommen har totalt 56 m² ikke måleverdig areal (ALH). Dette fordeler seg på 21 m² i kjeller (bodareal) og 35 m² i 2. etasje, blant annet ut fra skjønnsmessig fastsettelse på grunn av skråtak og lav takhøyde.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Kun mindre del av terrasse medtatt. Er skiferstein rundt boligen, kun den nedre delen mot nabo medtatt.

Stabbur ca 9 kvm. Garasje nede 45 kvm. 47 kvm oppe.

Bygget 2006.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak og lav høyde, mindre areal avvik kan forekomme.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har garasje og parkering på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 40 624 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Eiendommen har en flott beliggenhet med solrike og pent opparbeidede uteområder. Tomten består av plenarealer, diverse beplantning og frukttrær. Det er lagt skiferstein rundt boligen og på uteplassen. Eiendommen består av flere teiger hvor noe grenser mot sjø, bryggem m.m.

Byggeår

Ca. 1847

Innhold

Enebolig over to etasjer og kjeller, med en frittstående garasje og stabbur. Eiendommen består av følgende rom:

Enebolig:

1. etasje BRA-i: 67 kvm.: Gang/trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad og toalettrom.

2. etasje BRA-i: 17 kvm.: Trapperom og fire soverom.

Kjeller: Bodareal.

Garasje:

1. etasje BRA-e: 45 kvm.: Garasje nede.

2. etasje BRA-e: 47 kvm.: Garasje oppe.

Stabbur:

1. etasje BRA-e: 9 kvm.: Stabbur.

Terrasse på 16 m².

Det foreligger ikke tegninger fra byggeår i kommunens arkiv.

Standard

Boligen bærer preg av sin alder på en måte som gir den karakter. Boligen fremstår som sjarmerende og velholdt, men det bør påregnes modernisering over tid. Det elektriske anlegget ble modernisert til automatsikringer i 2005, og kjelleren fikk nytt el-anlegg høsten 2025. Eiendommen har i tillegg en garasje fra 2006 over to plan og et SEFRAK-registrert stabbur.

Rundt boligen er det et større steinbelagt område av skiferstein. Den registrerte terrassen på bakkeplan har plass til sittegruppe og grill, og er omgitt av hage med etablerte busker og trær. Steintrapper med smijernsrekkverk på én side forbinder terrassenivået med øvrige deler av utearealet.

Døren åpner inn til en gang med trepanel malt i en varm rødtonet. Knaggrekke langs veggen gir plass til yttertøy.

Stuen er boligens romsligste rom, med tapetserte veggplater og eksponerte bjelker i taket. En Jøtul vedovn som gir rommet varme på kalde kvelder. Gulvet er av tre. Vinduene, fra 1982–84, slipper dagslys inn fra flere sider.

Spisestuen har trepanel malt i en dempet grønn tone og panel med synlige bjelker i taket. Store vinduer gir godt dagslys og plass til spisebord med benk og stoler. Peisinnsatsen, plassert i en hvitmalt rund ildstedskonstruksjon, er fra 1995 og er boligens mest karakteristiske interiørelement. Rommet har direkte forbindelse til kjøkkenet og til gangen.

Kjøkkenet har innredning fra ca. 1983 med laminerte fronter og benkeplate. U-formet løsning med skap både over og under benk, og god arbeidsplass. Kjøkkenet har oppgang til stuen via et lite trinn, og åpning mot spisestuen.

Badet er fra 1980-tallet og har fliser på gulv, malt strie på vegger og malt slett tak. Innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Lufteventil i taket. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrommet har eldre overflater med fliser på gulv og fliser samt våtromstapet på vegger. Baderomsvask og wc. Lufteventil i tak. Taket i rommet ble åpnet i 2024 etter en lekkasje fra ventiltoppen, som ble utbedret og tettet.

2. etasje:

Etasjen har fire rom under skråtak med eksponerte originale bjelker i taket. Rommene har trepanel på vegger, og malte tregulv i blått og naturfarger. Skråtaket gir lav himlingshøyde langs sidene, og en stor del av etasjearealet er ikke måleverdig på grunn av dette. Rommene er i dag innredet til overnatting.

Kjeller:

Kjelleren er en grovkjeller med grunnmur av gråstein. Den brukes til oppbevaring og har fått nytt el-anlegg høsten 2025. Varmtvannsberederen fra 1982 er plassert her. Det er periodevis fuktinnsig i kjelleren som følge av eldre dreneringsløsning og terrengforhold.

Overflater:

Gulv: Tregulv i stue og spisestue. Fliser på bad og toalettrom. Malte tregulv på 2. etasje. Støpt gulv i kjeller.

Vegger: Trepanel i spisestue og entré. Tapetserte veggplater i stue, kjøkken og gang i utbygg. Malt strie på bad. Fliser og våtromstapet på toalettrom. Trepanel på 2. etasje. Gråsteinsmur i kjeller.

Himling: Malt slett tak på bad. Trepanel med synlige bjelker i stue, spisestue og kjøkken. Trepanel på 2. etasje. Overflater generelt med normal bruks- og alderslitasje.

Lagring:

Kjeller med bodareal. Stabbur på ca. 9 kvm (SEFRAK-registrert, kledning er byttet på 3 sider, N, Ø og V). Garasje fra 2006 med ca. 45 kvm nede og ca. 47 kvm oppe, over to plan.

Beskrivelse fra takstmann:

Enebolig bygget 1847, vært i familiens eie siden 1930. Flott beliggenhet, solrikt og flotte opparbeidede uteområder. Sjarmerende bolig.

Boligen ansees i normal stand utfra alder og byggeskikk. Kjellerdør bør byttes, ellers må moderniseringer vurderes av kjøper av kjøkken og bad f.eks. Ellers vil det alltid være risiko punkter ved en slik bolig, og kontinuerlig vedlikehold påregnes.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8- 16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å

være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Dører | Kjellerdøren har råte i nedre del og anses moden for utskiftning.
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i trapperom og venstre soverom oppe, samt tilsvarende nivåforskjell i stue og kjøkken. Det er tegn til eldre aktivitet av borebille; oppsyn for boremel som tilsier aktivitet anbefales.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det er periodevis fuktinnsig i kjelleren. Dreneringsløsningen er eldre, og det mangler eller er sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren. Eier har lagt overvannsledninger og kummer for å lede vann bort.
- Våtrom - 1 etasje Bad - Bad generelt | Eldre bad uten dagens fuktsikringsløsninger, fra 1980-tallet. Fliser på gulv med noe lokalt fall mot sluk. Malt strie på vegger og malt slett tak. Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og innredning er eldre. Det er kun lufteventil; vifte er ønskelig.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.
- Utvendig - Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Piper er kun beslått ved overgang til tak. Det mangler snøfangere på tak med over 27 graders vinkel.
- Utvendig - Veggkonstruksjon | Eldre kledning med lite lufting i nedre del av konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondensfukt og råte. Bakenforliggende avvik som ikke er synlig må forventes.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Eldre trekonstruksjon bygget etter lavere bæreevne enn dagens standard. Det er observert tegn til eldre aktivitet av borebille på bjelker. Lite av konstruksjonen er synlig da det meste er kledd igjen.
- Utvendig - Vinduer | Eldre vinduer, hovedsakelig fra 1982–84 og 1995.
- Utvendig - Takvindu | Estimert levetid er oppnådd for takvinduer. Takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer og er et utsatt punkt for lekkasjer.
- Utvendig - Utvendige trapper | Steintrapper med ujevn trinnhøyde. Smijernsrekkverk på én side.
- Innvendig - Kryp kjeller | Det er kryp kjeller/hulrom under bjelkelaget i deler av boligen som ikke er tilgjengelig på noe vis.
- Innvendig - Innvendige trapper | Ingen håndløper i innvendig trapp. Trappen er noe bratt.
- Innvendig - Innvendige dører | Eldre innvendige dører med redusert funksjon som følge av alder og skjevheter.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte

røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Varmtvannstanken er over 20 år. Tanken er ikke fasttilkoblet i henhold til forskriftskrav fra 2014.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Tomteforhold - Terrengforhold | På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Full utbedring er ikke mulig.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.
- Tomteforhold - Septiktank | Tank fra 1983, som kan tilsa vedlikehold.
- Kjøkken - 1 etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Noe bruks- og aldersslitasje, men innredningen har en gjenværende bruksverdi.
- Kjøkken - 1 etasje Kjøkken - Avtrekk | Eldre, men funksjonell vifte.
- Spesialrom - 1 etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Eldre overflater. Sprekk i flis i hjørnet under vask. Kun lufteventil i tak, ikke vifte.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Våtrom - 1 etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking ikke mulig fordi badet er påbygget med ytterveggskonstruksjon mellom ifølge eier. Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone ga normalt utslag.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendig trapp: Ingen håndløper i innvendig trapp; dagens krav tilsier håndløper på begge sider grunnet fallfare.
- Utvendig trapp: Det mangler rekkverk/håndløper på én side av utvendig trapp; anbefales på begge sider grunnet fallfare.
- Radon: Det er ikke utført radonmåling, noe som kan medføre risiko for påkjenning av radongass.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sjarmerende og landlig landskap ved Trysfjorden, med flott utsikt over vannet. Her bor du med umiddelbar nærhet til naturen, samtidig som du har kort vei til tjenestetilbudene i Søgne og Kristiansand. De pent opparbeidede uteområdene og den solrike plasseringen gir en herlig følelse av ro.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv. Med skog og mark rett utenfor døren er det enkelt å ta en tur til fots, og nærheten til sjøen åpner for båtliv og bading på varme sommerdager. Fra eiendommen er det kort kjøretur til Lunde og Søgne sentrum, hvor du finner skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

For den som pendler, er det gode forbindelser. Busstoppet «Try» ligger kun et par minutters gange unna, og tar deg videre mot Søgne og Kristiansand. Med bil er det også effektiv adkomst til E39. Kristiansand sentrum er en kjøretur unna, og Kjevik lufthavn nås på omtrent 35 minutter.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig bygget i 1847. Grunnmuren er en gråsteinsmur. Bygningen har en trekonstruksjon med trekledning. Etasjeskillene er en trekonstruksjon, og det er krypkjeller under deler av boligen. Taket har yttertekking av teglstein fra slutten av 70-tallet, og takkonstruksjonen er en trekonstruksjon bygget etter lavere bæreevne enn dagens standard. Vinduene er trevinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 1982-84 og 1995, samt et eldre takvindu i stål. Ytterdører er tredører, hvorav inngangsdøren på fremsiden har isolerglass. Stabbur:

Arealet er ca. 9 m². Garasje:

Bygget i 2006 med et areal på 45 m² nede og 47 m² oppe.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1847, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er utstedt ferdigattest for forstøtningsmur datert 21.09.2017.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Godkjennelse av byggearbeid for innsetting av vinduer i stabbur, datert 05.07.1976.
- Byggetillatelse og delegert myndighet for tilbygg til bolighus med fasadeendring, datert 09.09.1982.
- Delegert myndighet for utskifting av diverse vinduer på bolighuset, datert 16.01.1984.

Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltakene. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For uthus med garasje (oppført i 2006) foreligger det "Godtatt melding" datert 27.02.2006. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Ifølge kommunens opplysninger er det innsendt en ferdigmelding datert 26.06.2007 til kommunen, men saken er ikke formelt avsluttet med utstedt ferdigattest. Bygningen står oppført som tatt i bruk i matrikkelen fra 04.07.2007.

Det foreligger ikke innvendige byggetegninger fra byggeår for eneboligen eller stabburet i kommunens arkiv. Dagens planløsning kan derfor ikke kontrolleres mot godkjente tegninger. For hovedbygningen foreligger det kun fasadeskisser datert 1982 og 1984 som gjelder godkjenning av nevnte tilbygg (ca. 6 m²) og fasadeendringer. For garasje med uthus foreligger det godkjente byggetegninger fra 2006. Boligen har i tillegg en steinbelagt terrasse anlagt på bakkeplan; mindre plattinger anlagt uten vesentlig høyde fra eksisterende terreng ansees normalt unntatt søknadsplikt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller

krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Oppvarming

Vedfyring. Peisinnset i spisestuen og vedovn i stuen.

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

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvatnen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Konsesjonsplikt

Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024-2035 (plan-ID 1600), vedtatt 28.02.2024. Hele eiendommen på 40 319,3 m² er i planen avsatt til LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluftsmål og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke

sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Hele eller deler av eiendommen ligger i et område markert som gul og rød støysone for veistøy fra Holmenfossveien. Gul støysone (iht. T-1442) innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til 55-65 dB, og at støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Rød støysone har beregnet støy over 65 dB, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal normalt unngås. Det kan være begrensninger for etablering av nye boenheter innenfor støysonene. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivarettatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Verneklasse/sefrak

To bygninger på eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veien vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann, men har vann fra privat borebrønn.

Eiendommen har privat avløpsanlegg med septiktank fra 1983. Det er kommunal tømmeordning for anlegget.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 698 405 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 2 793 618 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Sigbjørn Stie

Heftelser

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

4204/450/25:

03.06.1964 - Dokumentnr: 3401 - Skjønn

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1985 - Dokumentnr: 1439 - Erklæring/avtale

vedr. båndlegging av endel av d.e.

28.01.2008 - Dokumentnr: 75512 - Jordskifte

Saknr 1000 - 2005 - 0024 TRY

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2008 - Dokumentnr: 650767 - Jordskifte

Sak 1000-2008-0002 Try, skogsvei v/Marnar jordskifterett

Gnr. 50 i Søgne kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2010 - Dokumentnr: 216233 - Jordskifte

Marnar jordskifterett

Jordskiftesak 1000-2009-0035 Try, lasteplass

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2015 - Dokumentnr: 34019 - Jordskifte

Jordskiftesak 1000-2014-0028 Try "Grensegang"

Marnar jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 74704 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 1018 GNR: 50 BNR: 25

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1,55% (forutsatt salgssum kr 4 400 000,-), kr 66 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Betalingsutsettelse, kr 1 500,-

Markedspakke, kr 15 900,-

Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 14 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 800,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 611,-

Totalt, kr 118 516,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig M2 Takst AS den 16.06.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

William Engjom
Eiendomsmegler
Telefon: 488 46 190
E-post: william.engjom@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand
Skippergt. 59
4611 Kristiansand
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

































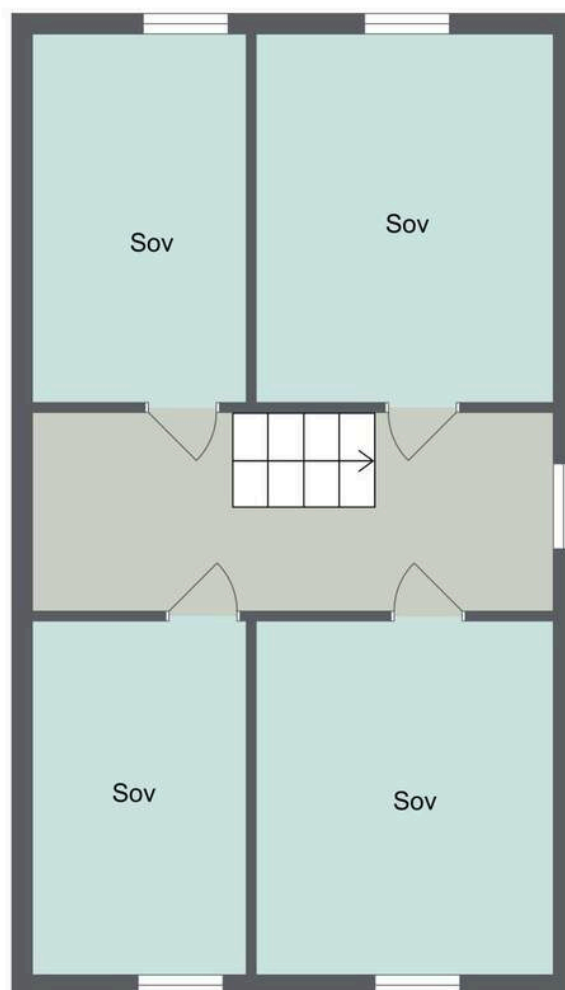








Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



afer.no

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

E

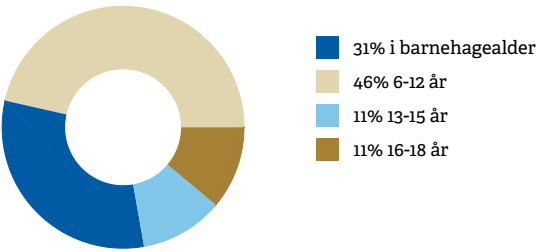
OFFENTLIG TRANSPORT

 Try	3 min 
Linje 210, 410	0.3 km
 Nodeland stasjon	18 min 
Linje F5	17.8 km
 Kristiansand Kjevik	36 min 

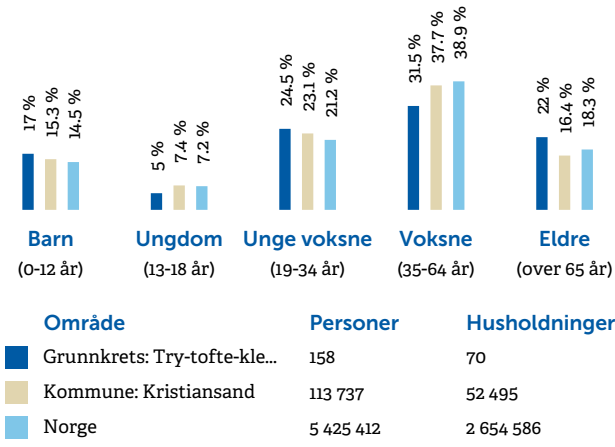
SKOLER

Lunde skole (1-7 kl.)	9 min 
368 elever, 26 klasser	7.7 km
Nygård skole (1-7 kl.)	12 min 
342 elever, 29 klasser	11 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.)	10 min 
157 elever, 11 klasser	8.5 km
Tangvall skole (8-10 kl.)	11 min 
280 elever, 25 klasser	10.5 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs	11 min 
600 elever	10.5 km
Søgne videregående skole	14 min 
180 elever, 12 klasser	12.6 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

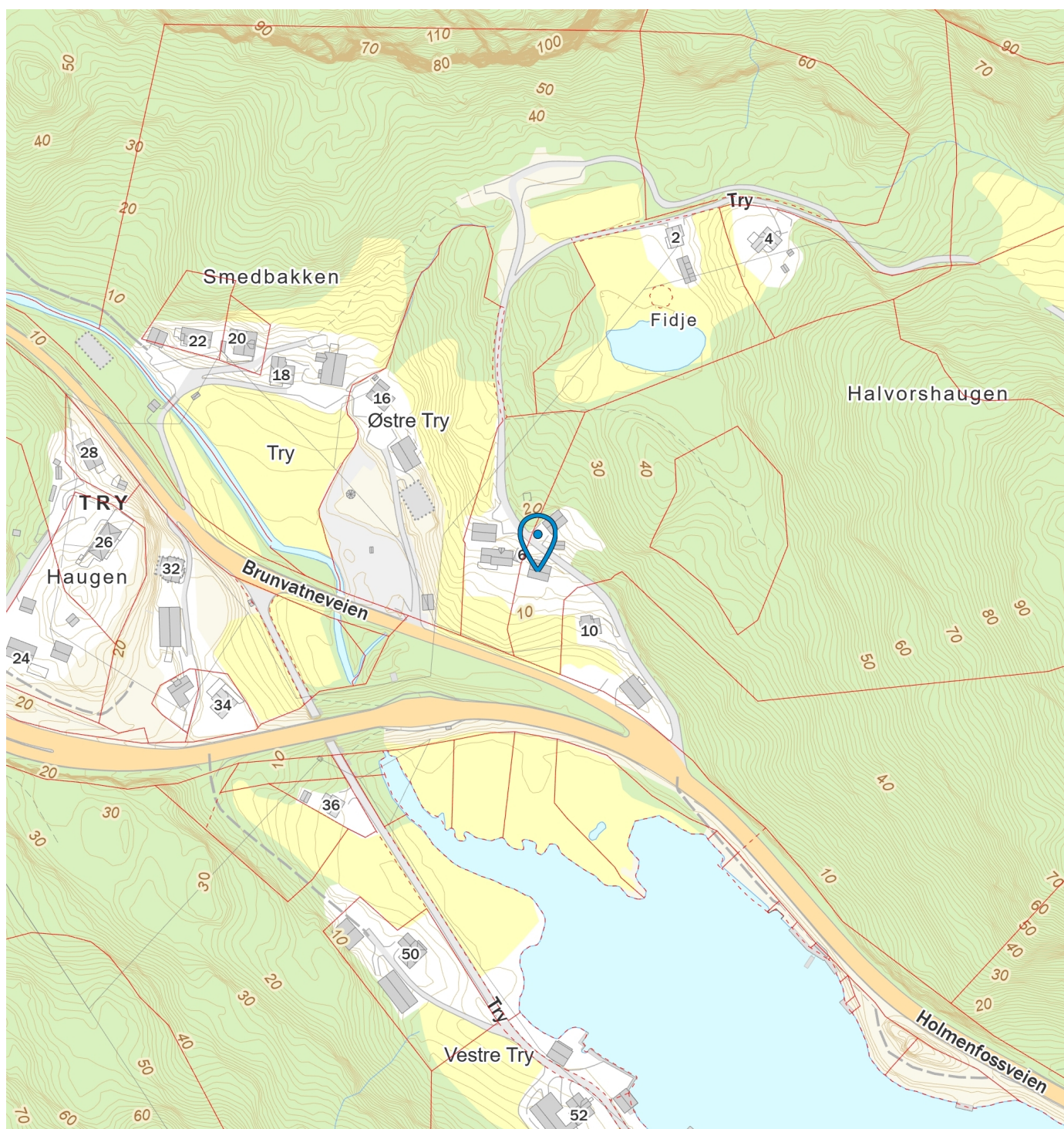
Havåsen barnehage (1-5 år)	11 min 
111 barn	10.5 km
Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år)	11 min 
34 barn	10.5 km
Espira Vedderheia barnehage (0-6 år)	12 min 
117 barn	9.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lunde	9 min 
Coop Mega Søgne	10 min 

SPORT

 Lundeparken ballflate	8 min 
Ballspill	7.4 km
 Lunde skole	9 min 
Ballspill, fotball	7.7 km
 Family Sports Club Søgne	10 min 
Fresh Fitness Søgne	11 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Stie, Sigbjørn

09.06.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sigbjørn Stie

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1995
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Try 8

4641 Søgne

4204-450/25/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2603260166 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lekkasje i tak over wc i 2024. sjekk dok på Try

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Glendrange

Beskrivelse av arbeidet: Rive ned tak i wc rom, fant lekkasje i ventiltopp. Satte på ny topp og tettet igjen tak.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Antar 2 vinduer i stue er punktert,

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: 3 vegger har fått ny kledning, samt takrenne på nordsiden. Utført med egen innsats.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Gravemaskin grov opp grøft fra sørøstre hjørne til nytt pumpehus. Drenerings slange med filt omkring ble lagt på seng av pukk og koblet til dren fra kjeller

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Se forrige punkt.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Ser ut til å ha noe fukt tenger in fra området hovedtrapp, samt etter mye regn noe innsig fra mur mot øst. Drenerer seg selv til gammelt utløp fra kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

"Morr" i en del tømmerstokker tak og kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrbekjemper fra telefonkatalogs gule sider. Vanskelig å si om alt ble kverket; ser ikke det fine puss fra hullene i stakkene mer



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Søgne elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Fornyte el i kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tilbygg 1984 med nytt bislag og wc, bad og gang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ja

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Nytt utvidet bislag med wc, bad og gang

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Gjelder tilbygg

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Try 8 , 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 450, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 16.06.2026

Rapportdato: 21.06.2026

Oppdragsnr.: 13333-5517

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MB3521

Autorisert foretak: M2 Takst AS

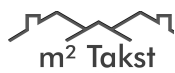


Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrappport



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1847, vært i familiens eie siden 1930. Flott beliggenhet, solrikt og flotte opparbeidede uteområder. Sjarmerende bolig.

Boligen ansees i normal stand utfra alder og byggeskikk. Kjellerdør bør byttes, ellers må moderniseringer vurderes av kjøper av kjøkken og bad f.eks. Ellers vil det alltid være risiko punkter ved en slik bolig, og kontinuerlig vedlikehold påregnes.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Ingen tegning på bolig eller stabbur, men garasje OK.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

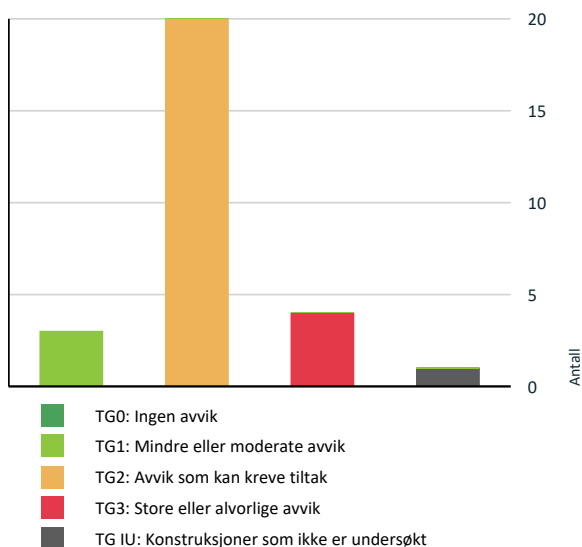
[Gå til side](#)

Try 8 , 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

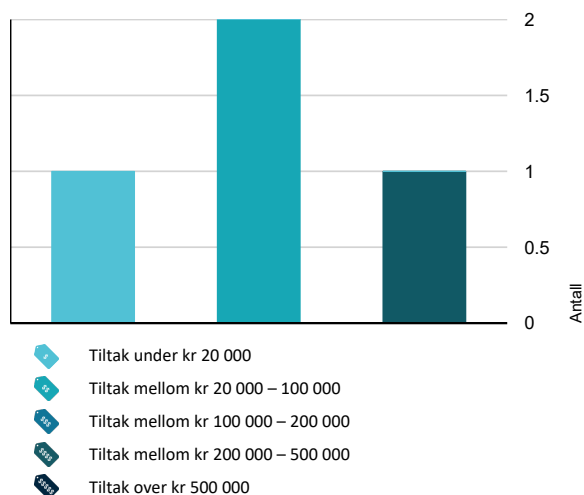
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring. Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Bad generelt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Try 8 , 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Try 8 , 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ENEBOILIG

Byggeår

1847

Kommentar

Ref eier

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking er fra slutten av 70 tallet.

Ukjent undertekking, men trolig asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Ytterteking av teglstein.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

Taket anses modent for modernisering.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Luftelyre nyere. Piper kun beslått overgang tak. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Takrenner og nedløp i stål/zink. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Anbefales å helbeslå piper. Utsatt punkt for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Kjøper må selv utføre en behovsvurdering snøfangere.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kledning.

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger iht behov.

Try 8 , 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjon. Lite av konstruksjon er synlig da det meste av takoverflater er kledd igjen. Det er utført observasjon i luke i trapperom oppe. Ikke observert åpenbare tegn til aktivitet borrebille som er vanlig på denne typen boliger. Det er dog observert tegn til eldre aktivitet på bjelker.

Takkonstruksjon er bygget etter lavere bæreevne enn dagens standard, oppsyn snølast etc. Skjervheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer. Vinduer hovedsaklig fra 1982-84 og 1995.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ved behov.

TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Eldre stålvinde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Estimert levetid oppnådd. Takvinduer får vesentlig større værbelastning kontra vanlige vinduer og er utsatt for lekkasje i beslag mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør bakside, tredør. Funksjon OK.
- inngangsdør front, tredør emd isolerglass. Funksjon OK:
- tredør kjeller. Tredør.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.
Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis en tg3 pga kjellerdør. Denne har råte i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdør ansees moden for utskiftning, ellers mer normalt oppsyn/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Skifter stein rundt om. Fremstår normalt. Mindre riss etc kan forekomme i fuger.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Steintrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Steintrapper. Ujevn trinn høyde mm. Smiejersrekkverk en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For en optimal trapp må man bytte den men ødelegger da historikk/sjarm. Håndløper begge sider anbefales.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Noe merker fra tidens tann og bruk må forventes.

Try 8, 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppe

Målt ca 15 og 20mm nivåforskjell i trapperom og det venstre soverom. Ca det samme i stue og kjøkken.

Det er tegn til eldre aktivitet borrebille. Oppsyn for borremel som tilsier aktivitet.

Konsekvens/tiltak

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

Oppsyn borremel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe. Den ene er trolig fra 80 tallet og den ved spisestue ble bygget 1995 ifølge eier. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peisinnstas spisestue, ubrennbar flate OK. Vedovn i stue, ubrennbar flate tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krypkjeller/hulrom under bjelkelaget i deler av boligen som ikke er tilgjengelig på noe vis. Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn i den grad mulig. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen håndløper. Noe bratt.

Konsekvens/tiltak

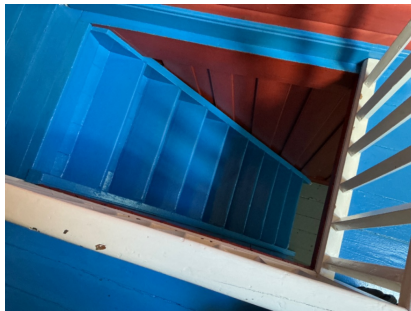
- Tiltak:

Håndløpere anbefales. Bruksoppsyn.

Try 8 , 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører. Disse har naturlig nok en redusert funksjon utfra alder, skjevheter og byggeskikk. De ansees som en del av boligens alder og sjarm, men fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Bad generelt

Beskrivelse

Eldre badrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bad uten dagens fuktsikringsløsninger. Fra 80 tallet. Fliser på gulv. Noe lokalt fall mot sluk. Rommet fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett.

Malt strie vegger og malt slett tak. Normalt utfra alder.

Opplegg vaskemaskin, dusjkabinett og innredning. Eldre.

Lufteventil, vifte er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt modernisering må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Try 8, 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig fordi bad er påbygget med ytterveggskonstruksjon mellom ifølge eier.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 1983 ca. Laminerte fronter og benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruks og aldersslitasje, men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt modernisering må vurderes av kjøper.



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre men funksjonell vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Evt modenrinsger må vurderes av kjøper.



SPESIALROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser gulv. Fliser og våtromstapet vegger. Baderomsvask og wc, funksjon OK. Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater. Sprekk i flis i hjørnet under vask. NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i tak og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere modernisering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i kjeller og fra 1982.. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Modernisert til automatsikringer i 2005, nytt el anlegg i kjeller høsten 25 ifølge eier. Ellers eldre.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Søgne elektriske.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja 2016.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved mye forbruk på likt på kjøkken.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

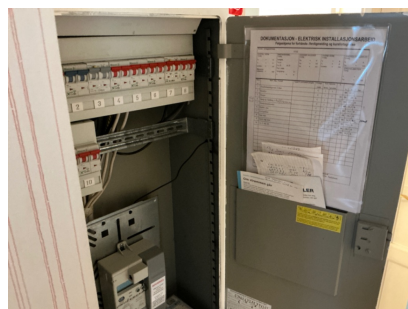
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja .

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger. Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuelt observasjon utført.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det gis en tg3 fordi det er periodevis fuktinnslag i kjeller. Dette skyldes eldre dreneringsløsning, terreng mm. Dette vil man aldri kunne utbedre på et fullverdig godt vis, men noe man må leve med.

Eier har lagt diverse overvanns ledninger/kummer rundt om for å lede vann best mulig bort, disse må holdes under oppsyn slik at de fungerer best mulig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utfra at det kun er grovkjeller så anses ikke utbedring økonomisk rasjonelt. Men man må følge med og sørge for at ting fungerer best mulig vis.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt oppsyn.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Oppyn med drengrofter mm. Le også punkt drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyng av dreneringsløsninger rundt boligen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og septiktank/borrevann. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tank fra 1983, som kan tilsi vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn og vedlikehold ved behov.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Ukjent alder pulverpulverapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Ingen håndløper i trappen. Dagens krav/forskrifter tilsier at dette skal finnes på begge sider grunnet fallfare mm.

Det mangler/er rekkverk/håndløper en side av utvendig trapp, anbefales begge sider pga fallfare

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt. .

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Håndløpere anbefales. Radonmåling anbefales.

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

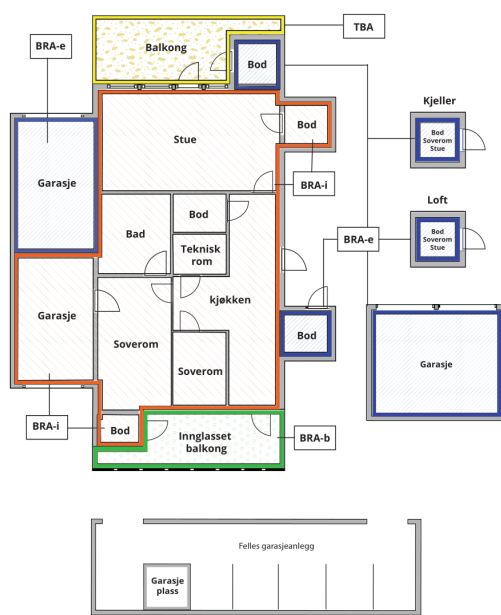
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Try 8 , 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						21	21
1 etasje	67			67	16		67
2 etasje	17			17		35	52
SUM	84				16	56	140
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bodareal		
1 etasje	Stue, kjøkken, bad, toalettrom, gang/trapperom, spisestue		
2 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, trapperom		

Kommentar

Kun mindre del av terrasse medtatt. Er skiferstein rundt boligen, kun den nedre delen mot nabo medtatt.

Stabbur ca 9 kvm.

Garasje nede 45 kvm. 47 kvm oppe.

Bygget 2006.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtak og lav høyde, mindre areal avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegning på bolig eller stabbur, men garasje OK.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har dokumentasjon på utført arbeid.

☒ Ja ☐ Nei

Vedlegg: Takstrapport

Try 8 , 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Sigbjørn Stie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	450	25		0	40319.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Try 8

Hjemmelshaver

Stie Sigbjørn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.06.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner. Punkt 7 kledning byttet, dette gjelder stabbur, ikke boligen.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.2026		Gjennomgått	41	Nei

Vedlegg: Takstrapport

Try 8 , 4641 SØGNE
Gnr 450 - Bnr 25
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på ett gitt tidspunkt.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

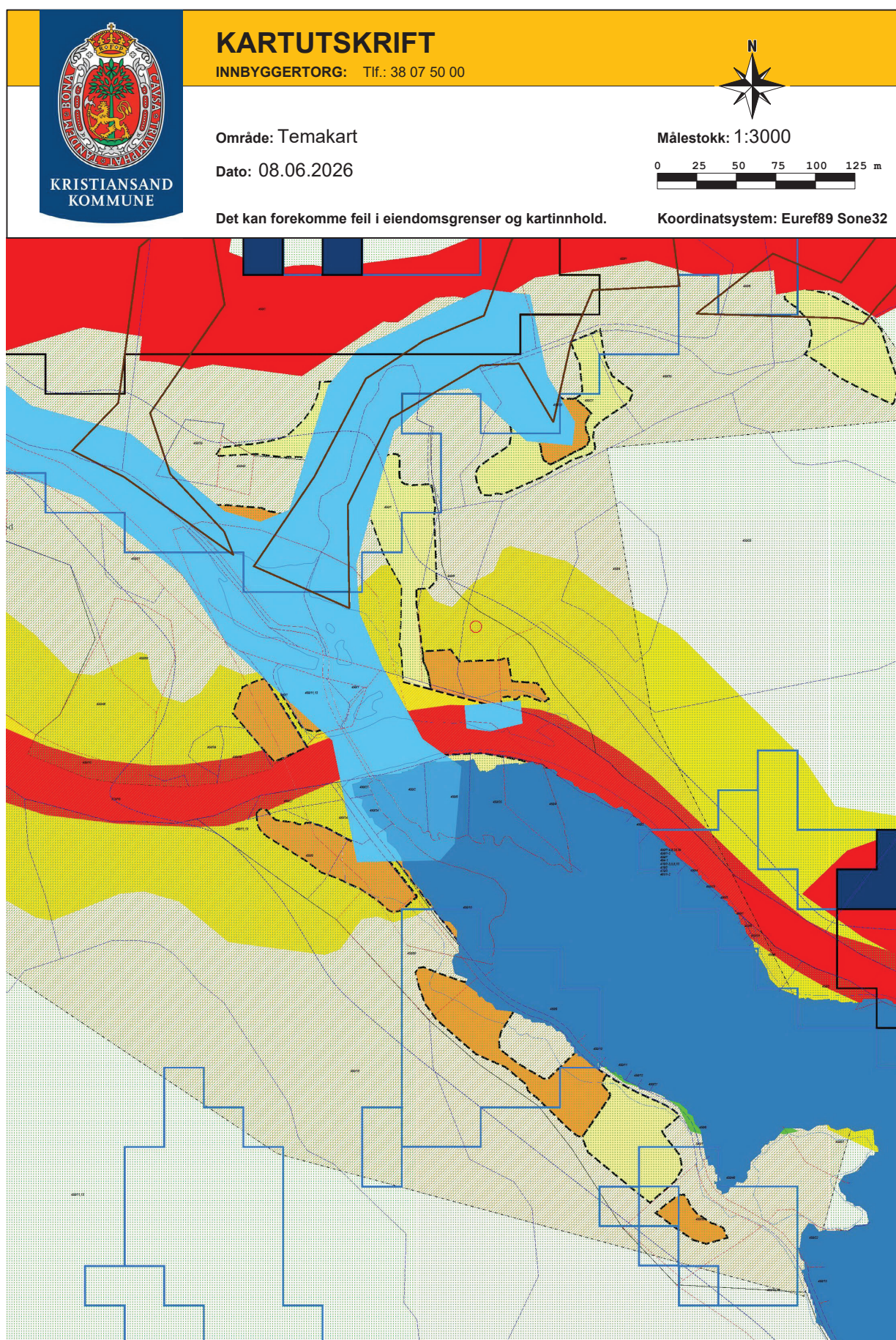
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/450/25/0/0

Eiendomsgrenser

— Nøyaktig måling 3-11 cm

— Middels nøyaktig 12-31 cm

— Mindre nøyaktig 32-100 cm

— Lite nøyaktig 101-600 cm

— Skissenøyaktighet 601-5000 cm

— Uavklart grense over 5001-30000 cm

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

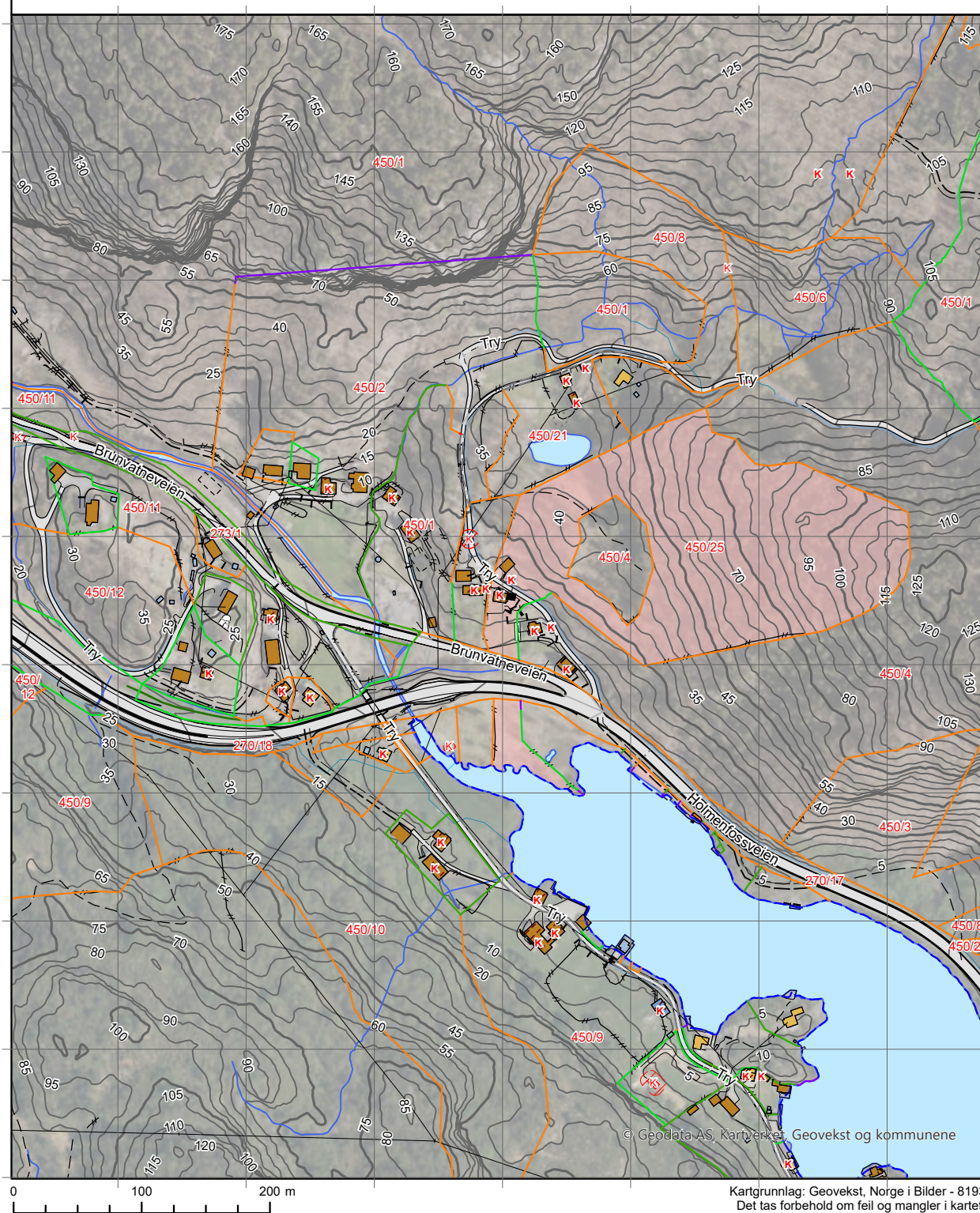
— Punktfeste

N



Målestokk 1:4000

Dato: 8.6.2026



Vedlegg: Kommunalinformasjon

SØGNE KOMMUNE
Bygningssjefen

Tekn. Etat Søgne
arkiv. nr503.1.....
Dato14.9.82.....

DELEGERT MYNDIGHET 184/82.
Jfr. bygningssak 405/81.

Saksbehandler: O. Hallandvik

TILBYGG TIL BOLIGHUS - FASADENDRING PÅ GNR. 50 BNR. 25 PÅ TRY.

Byggherre: Sofie Stie, 4645 Nodeland.
Skriv dat. 20.7.82
Skisser, fotografier udatert.

Det søkes om tillatelse til å rive et eksisterende vindfang og bygge et nytt noe større tilbygg med en grunnflate på 6 m². Videre søkes det om tillatelse til å gjøre diverse forandringer med vinduene i husets fasade mot nord. Tilbygget skal inneholde plass til WC, dusj, varmtvannstank, trykktank og vannpumpe. Bygningssrådet har tidligere i sak 405/81 gitt utslippstillatelse for avløpsvann fra bolighuset. Utslippstillatelse omfatter avløp uten vannklosett tilknyttet. Det skal installeres WC med tett samletank. Det er ikke sendt nabovarsel for tilbygget.

Vedtak:
"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes oppføring av tilbygg samt endring av vinduer som ønsket på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende for byggarbeidet må godkjennes av bygningssjefen.
Søknad om ansvarsrett må innsendes.
2. Det må sendes nabovarsel til eier av naboelendommene. Kommer det innsigelse fra nabo innen fristens utløp (2 uker fra sendt varsel) må denne behandles av bygningssrådet før evt. byggetillatelse kan utstedes.
3. Bygningssrådets vilkår for utslippstillatelse i sak 405/81 pkt. 1 - 4 må følges.
4. Forøvrig må gjeldende bestemmelser i bygningslov og byggeforskrifter følges.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.
Før byggetillatelse kan utstedes, må ovennevnte vilkår for godkjenning, pkt. 1 og 2 være oppfylt."

Sendes: Byggherren

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

Kopi: B-rådet.
Bygningssjef

SØGNE, den 9. september 1982
L. Tollevik
Bygningssjef
O. Hallandvik

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)
TRY

Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr
Gnr. 50 bnr. 25

Arbeidsart
Tilbygg

Bygningsart
Bolighus

Dato for søknad
20.7.82

Sak nr
DM 184/82

Byggherre
Sofie Stie

Adresse
4645 Nodeland

Til.
Til.

Ansønder
- - -

Adresse
- - -

Til.
Til.

Ansvarshavende
Øyvind Stie

Adresse
4645 Nodeland

Til.
Til.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende.

Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Tekn. Etat Søgne
arkiv. nr503.1.....
Dato14.9.82.....

Sted og dato
Søgne

Stempel
23.9.82

Underskrift
L. Tollevik

Sendes til
Byggherre
Ansønder
Ansvarshavende
Byggesjefmyndighet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SØGNE KOMMUNE
Bygningssjefen

DELEGERT MYNDIGHET 4/84
Jfr. DM sak 184/82

Saksbehandler: O. Hallandvik

UTSKIFTING AV DIV. VINDUER. BOLIGHUS PÅ GNR 50 BNR 25 PÅ TRY.

Byggherre: Sofie Stie, 4645 Nodeland.

Skriv dat: 12.1.84

Bygningssjefen har tidligere på delegert myndighet i sak 184/82, gitt tillatelse til oppføring av tilbygg samt div. utskiftninger av vinduer. Tilbygget er tidligere oppført, men utskifting av vinduer er ikke foretatt og byggetillatelsen er gått ut. Det søkes i skriv dat 12.1.84 om tillatelse til å foreta de tidligere godkjente vindusutskiftingene.

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet godkjennes utskifting av vinduer ol. som tidligere godkjent i sak 184/82 (DM). Arbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningsslov og byggeforeskrifter."

Sendes: Sofie Stie

SØGNE, den 16. januar 1984

L. Tollevik

O. Hallandvik
O. Hallandvik
avd.ing. II

Kopi: Bygningssjefen

Tekn. Etat Søgne
Arkiv. nr. 511.....
Dato 12.1.84.....

MØTEBOK BLAD 27

KOMMUNE BYGNINGSRÅDET Rådhuset 6. okt. 1981

SAK 405/81 Saksbehandler: Odd Raserød

SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FRA BOLIGHUS PÅ GNR. 50 BNR. 25 PÅ TRY.

Søker: Sofie Stie, 4645 Nodeland.

Søknad datert 27.8.81 m/vedlegg.

Det søkes om utslippstillatelse fra bolighus på gnr. 50 bnr. 25. Bolighuset er et tradisjonelt sørlandshus med grunnflate på ca. 70 m², delvis kjeller og 2 loftsrom. I boligen er innlagt vann fra brønn, utslagsvask med avløp til dike, samt installert elektrisk klossett. Det nye utslippsanlegget skal bestå av to-kamret slamavskiller og infiltrasjon i grunnen (infiltrasjonsledning med lengde 28 m). Det skal installeres vannbesparende klossett med tett tank. Den aktuelle eiendom er på ca. 43 dekar. Boligen har siden 1961 ikke vært brukt som helårsbolig.

Bygningssjefens merknader:

Den aktuelle bolig ligger i et område som etter fylkesmannens bestemmelser for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger, datert 21.5.80, er å betrakte som tettbygd strøk (sirkelregelen). Bygningssjefen har avgjort saken i saksomgjørelse. Begrepet eksisterende bebyggelse omfatter bl.a. eksisterende boliger hvor det er aktuelt med forbedret sanitær standard, innlagt vann, bad, wc m.v. I den aktuelle sak er det liten tvil om at bolig på gnr. 50 bnr. 25 er å betrakte som eksisterende bolig selv om den ikke har vært brukt som boligbygg i den senere tid. En må gå ut fra at det vil bli installert bad slik at den sanitære standard i boligen vil bli forbedret. Til tross for dette vil en anta at et nytt utslippsanlegg i samsvar med forskriftens krav vil redusere den eksisterende forurensningsbelastning. En har således små betenkeligheter med å anbefale søknaden.

Bygningssjefens forslag til vedtak:

"I medhold av lov av 26. juni 1970 § 10, og i samsvar med forskrifter av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse, gitt av Miljøverndepartementet 1. mai 1980, samt fylkesmannens bestemmelser av 21. mai 1980, finner bygningssjefen at Sofie Stie utslippstillatelse for avløpsvann fra eksisterende bolighus på gnr. 50 bnr. 25 på følgende vilkår:

1. For utførelse og drift av avløpsvann gjelder forskrifter for utslipp av avløpsvann fra bolig- og fritidsbebyggelse med separate avløpsløsninger gitt av Miljøverndepartementet med virkning fra 1. mai 1980 med tilhørende retningslinjer.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

NOTEBOK BLAD 21

Kommune
SØGNE Bygningsrådet Søgne rådhus 1. juli 76

Sak 285/76

INNSETTING AV VINDUER I STABBUR PÅ GNR. 50 INNR. 50 PÅ FYR. 503/

Byggherre : Todne Skjævesland og Sofie Stie.

Det foreligger skriv datert 15/6-76 fra Sofie Stie vedlagt kartutsnitt.

Vedtak:

"Det anmeldte byggearbeid godkjennes under forutsetning av at arbeidet utføres i samsvar med bygningslovens og byggeforskriftens bestemmelser."

Sendes : Sofie Stie, 4645 Nodeland

Søgne, den 5/7-76.

Gerhard Fiddjeland
Gerhard Fiddjeland
formann

Finn M. Røed
Finn M. Røed
avd.ing/sekr.

- 2 - (Sofie Stie)

2. Tekniske krav til avløpsanlegget vil bli gitt på eget skjema.

3. Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler, jfr. § 11, siste ledd i Lov om vern mot vannforurensning.

Det vises også til § 10 nest siste ledd, og § 12 vedrørende oppsigelsestid om mulig endring av vilkår.

4. Avløpsanlegget skal være brakt i orden før boligen tas i bruk.

Trygve Fiddje godkjennes som ansvarshavende for avløpsanlegget.

Bygningssjefens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Sendes: Fylkesmannen i Vest-Agder m/vedlegg.

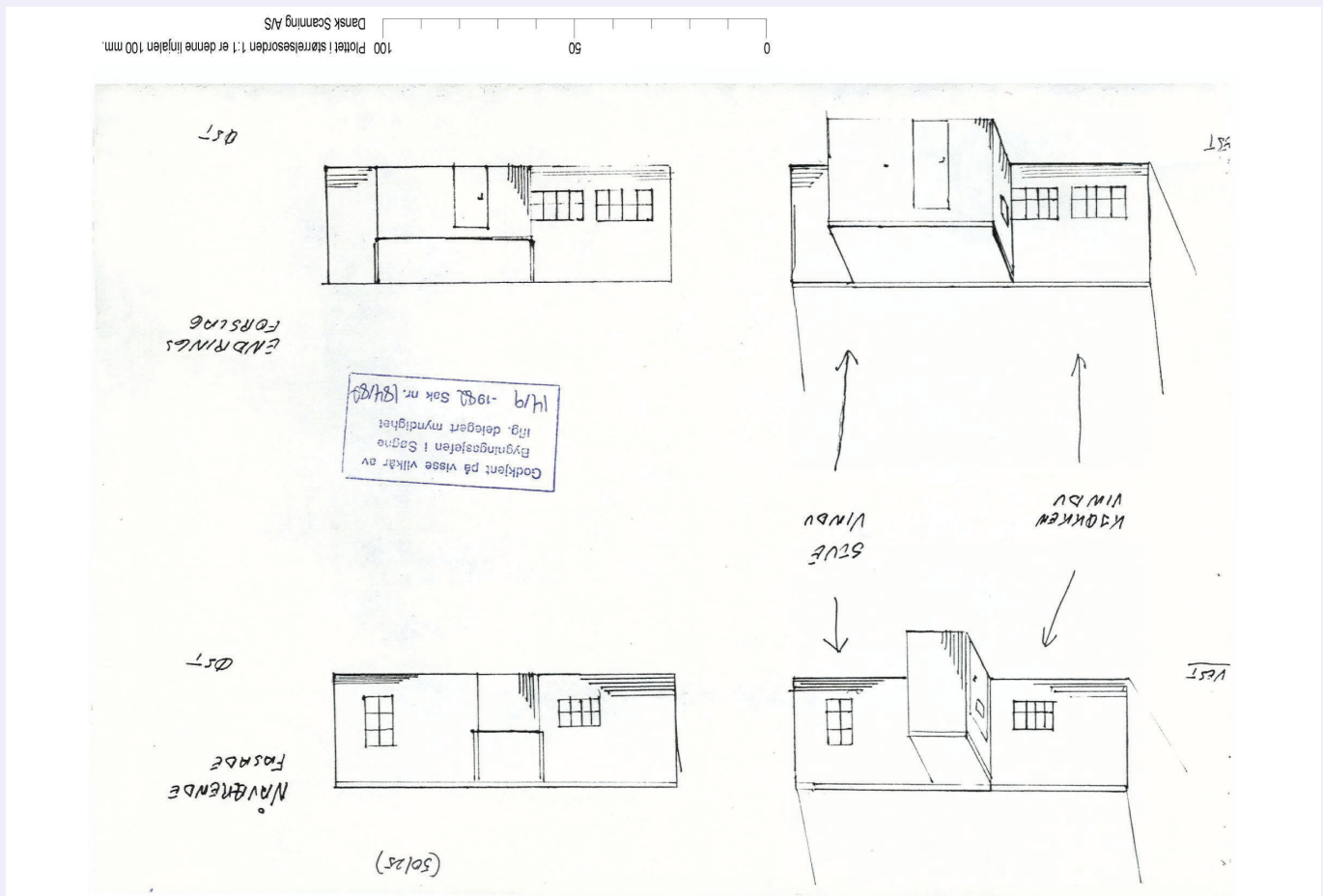
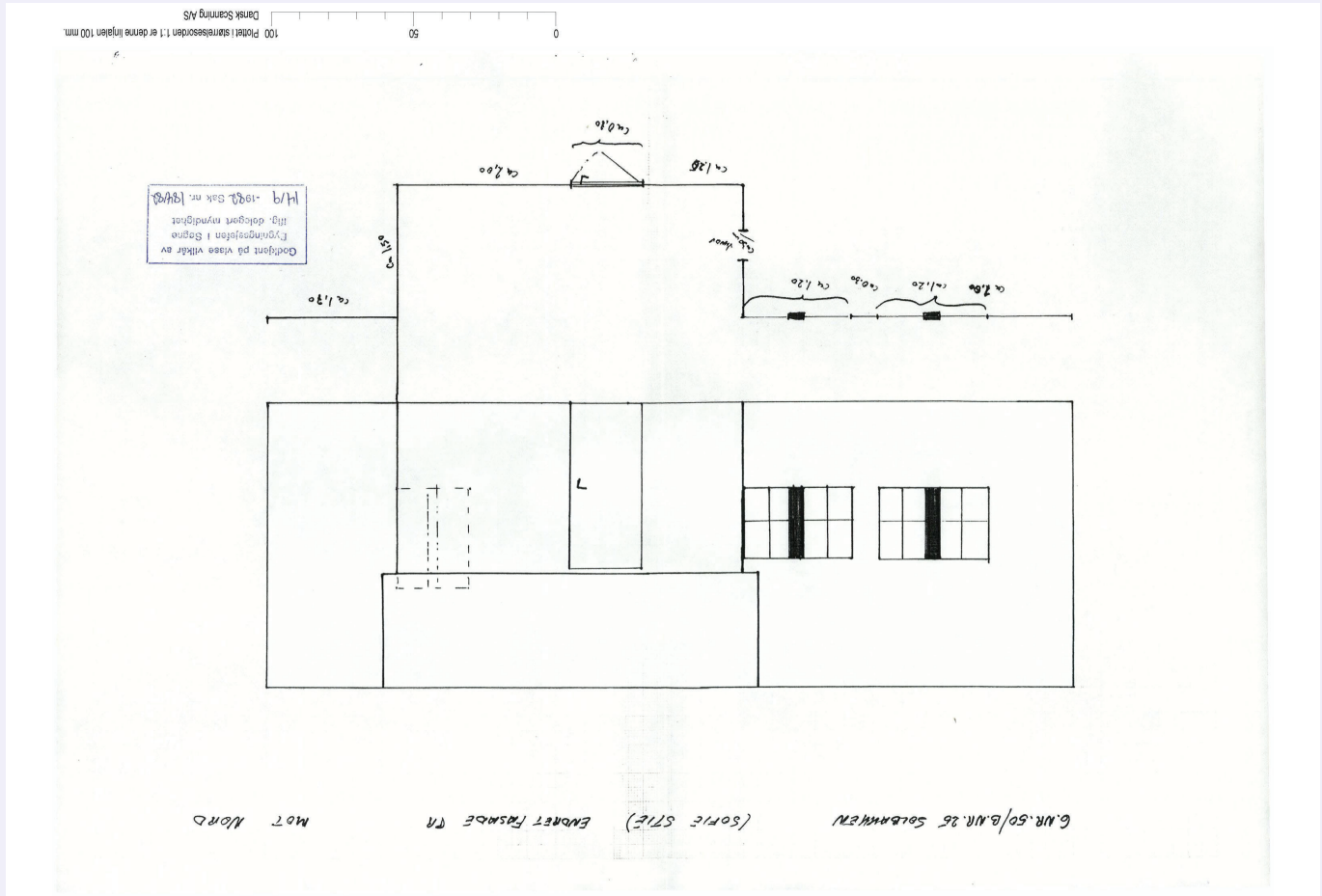
" : Sofie Stie, 4645 Nodeland

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

Søgne, den 9.10.81

Karl Eidem
formann

Leif Tollevik
Leif Tollevik
bygningssjef



Nommens saksnr

Side

Ferdigmelding

Gjelder
Etendom/
byggested

Gnr
50

Bnr
25

Festnær

Seksjonær

Bygningen

Bognr
TRY 8

Adresse
TRY 8

Postnr / Poststed
4060 SØGNE

Hva anmeldes om?

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLÅTELSE (seknadspiktig arbeid)

☐ FERDIGTÆTT (seknadspiktig arbeid)

☒ ARBEIDET ER FERGIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmeldes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmeldes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjensvarende arbeider og planlagt innsettning på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Aktkode P

Søknadsdato for midlertidig brukstillatelse

Dato for utløpsen av midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdiggjøring:

Energierforsyning

☒ Elektrisk panelovner, varmekabler o.l.)

☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)

☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)

Oppvarming

Energikilde

☒ Elektrisitet

☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel

☒ Bøbbrensel (ved, fiber o.l.)

☐ Soleenergi

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg

Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen

Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen

Kontrollklæringer

Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter

Andre vedlegg

Ikke relevant

☐

Ikke relevant

☐

Underskrift:

Ansvaret søker for tiltaket / Tiltakshaver

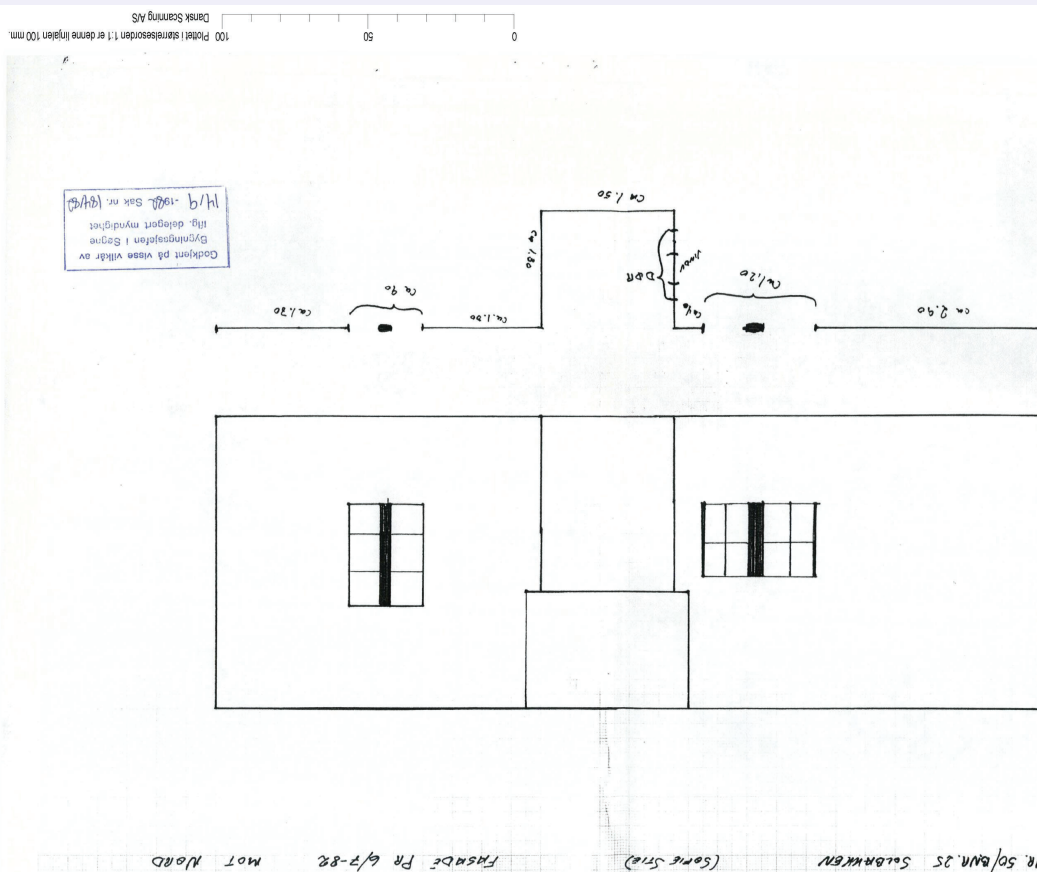
Forbruker / Tiltakshaver

Dato

Underskrift

Overtas med bokstavsnavn

NRB nr. 5167, juli-2003



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Dette brevet sendes kun med e-post.

Med hilsen

Bjørge Holme
byggesaksbehandler

Kopi til:
Kari Try Marøy og Tore Meinert Marøy Støbakken 13 4640 SØGNE
Advokat Sverre Bragde-Ellenes Serviceboks 517 4605 Kristiansand S
Vest-Agder Fylkeskommune Postboks 513 Lundsiden 4605 Kristiansand S
Fylkesmannen i Vest-Agder



Søgne kommune

AREALENHETEN

Sigbjørn Stie

Deres ref: 2014/2863 - 21174/2015 Vår ref: 2014/2863 - 21174/2015 Saksbehandler: Bjørge Holme Arkivkode: 50/25 Dato: 29.05.2015

Tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanen og PBL § 29 - 4 - Forstøtningsmur - GB 50/25 - Try 8

Plan- og miljøutvalget har nå gitt tillatelse til mur som søkt i sitt møte 27.5.2015, se vedlegg.

Det kan ikke gis tillatelse etter plan- og bygningsloven før klagefristen er utløpt, se nedenfor.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller § 20-2.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Kommunen opplyser at ved innlevering av søknad om tillatelse til tiltak kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjonen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Etter dette faller dispensasjonen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for endelig vedtak i klagesaken.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjennboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 9122,-. Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morantesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpente renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Telefax: 38055516
Drakten: 97990346

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 964 967 091 MVA



Søgne kommune

Arkiv: 50/25
Saksmappe: 2014/2863 - 19/20/2015
Saksbehandler: Bjørge Holme
Dato: 13.05.2015

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen og PBL § 29 - 4 - Forstøttingsmur - GB 50/25 - Try 8

Utv.saksnr	Urvalg	Motedato
88/15	Plan- og miljøutvalget	27.05.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanen og pbl § 29-4, for oppføring av forstøttingsmur på GB 50/25 Try 8, mottatt i kommunen 18.2.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Nabo på GB 50/4 har merknader til søknaden. Merknadene tas ikke til følge.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 27.05.2015

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanen og pbl § 29-4, for oppføring av forstøttingsmur på GB 50/25 Try 8, mottatt i kommunen 18.2.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Nabo på GB 50/4 har merknader til søknaden. Merknadene tas ikke til følge.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bakgrunn for saken:

Vi mottok 4.9.2014 anmodning om byggestopp når det gjaldt forstøttingsmur på GB 50/25, fra advokat Sverre Bragdo-Ellenes på vegne av eier av GB 50/4 Kari Try Marøy, se vedlegg.

I brev av 15.9.2014 ble det gitt stopordre for det videre arbeidet med muren. Det ble gitt mulighet til å komme med en uttalelse innen 15.10.2014.

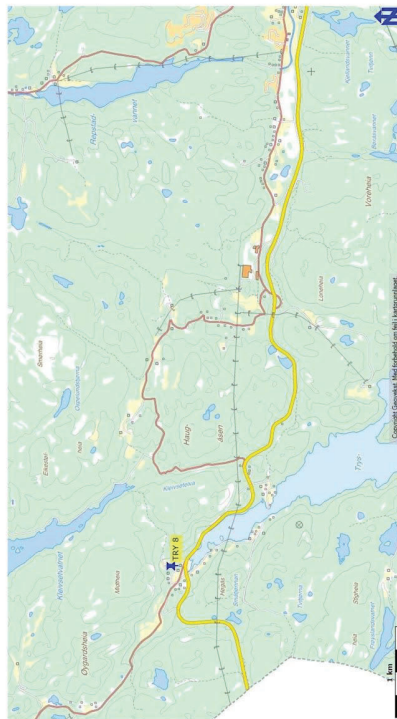
Kommunen mottok 9.10. bekreftelse på at arbeidet var stanset, se vedlegg. Det ble også informert om pågående grensetvist som var brakt innfor Marnar Jordskifterett for behandling 7.11.2014. Det ble anmodet om at fristen for å sende inn søknad i ettertid ble utsatt til det forelå rettskraftig dom fra Jordskifteretten.

Ny frist for å sende inn søknad i ettertid ble i første omgang fastsatt 31.1.2015. Fristen ble ytterligere forlenget til nytt kart over grense mellom GB 50/25 og 50/4 var tilgjengelig. 18.2.2015 mottok vi søknaden.

Saksutredning:

Søknaden:

Det søkes om oppføring av forstøttingsmur på GB 50/25 Try 8, søknad mottatt i kommunen 18.2.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanen og PBL § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense, mot GB 50/4, for å kunne få tillatelse.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Relevante bestemmelser i saken:

Plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense.

§ 29-4. *Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt.

Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd, bokstav b, gis ved forskrift.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivarett.

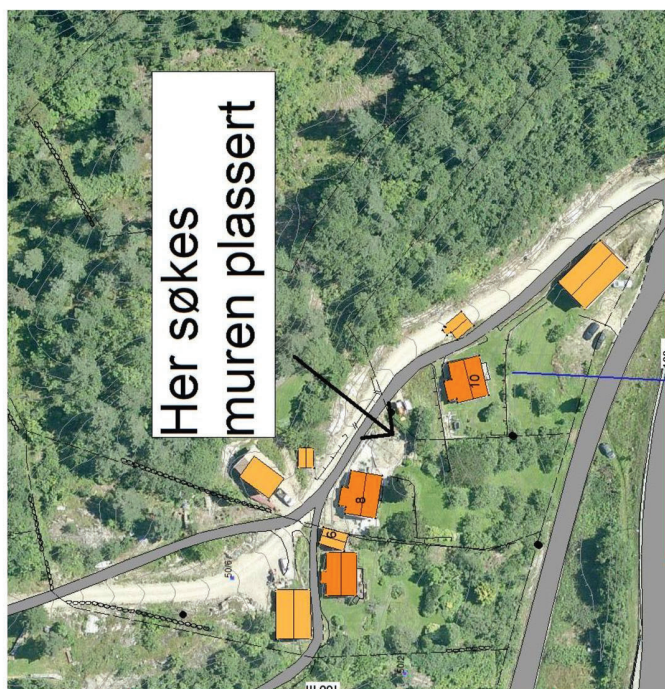
Klage fra nabo med tiltakshavers påfølgende kommentarer i kursiv skrift:

Det foreligger merknader fra eier av naboeiendommen GB 50/4.

Muren som det søkes om i ettertid ble gitt ny frist for søknad innen 1.12.2014. Denne fristen er ikke overholdt.

Frist for å innlevere søknad ble av Søgne kommune forlenget til etter rettskraftig dom i grensenvist mellom GB 50/4 og GB 50/25. Denne frist er overholdt.

Han har veirett over vår eiendom for å kunne kjøre til sitt hus, men bare en veirett. Han har imidlertid bygd garasje på eiendommen på den andre siden av veien. Vi har derfor gått ut fra at veiretten er overført til garasjen. Utenfor garasjen er det også parkeringsplass for bil. Vi kan



Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen, hensynssone bevaring kulturmiljø.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

erklæring om at de kan godta at muren kommer nærmere nabogrensa enn 4 m. Naboen har merknader til søknaden. Muren er påbegynt uten at det forelå tillatelse til dispensasjon eller tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2012, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Kommuneplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemper etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Hensynet bak kommuneplanen er at området skal benyttes til LNFR-formål. Kommunen ønsker å ha styring med arealbruken i dette område. Det er likevel en del eiendommer som ligger i dette området, som benyttes til beboelse, og har gjort det lenge. Det er ikke urimelig at også disse eiendommene kan utvikles på en lignende måte som en boligeiendom i et regulert boligområde, så lenge ikke formålet blir skadelidende. Vi kan ikke se at LNFR-formålet blir skadelidende i dette tilfellet ved at dispensasjon innvilges.

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra PBL § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense. Dispensasjon hadde ikke vært nødvendig hvis naboen hadde avgitt erklæring om at det var greit med plassering av muren nærmere nabogrensa enn 4 m.

I dette tilfellet har naboen merknader til tiltaket. Veien til GB 50/25 går over naboeeiendommen GB 50/4. Det foreligger veirett. Utover å fastslå at det er veirett, mener administrasjonen spørsmålet er privatrettslig og kommenterer ikke dette ytterligere.

Naboen mener også at det ikke er nødvendig med flere parkeringsplasser på eiendommen, og bemerker at huset blir brukt som sommerbolig. Det er ikke opp til naboen å avgjøre hvor mange parkeringsplasser søker har behov for på sin eiendom.

Vanligvis er det vanskelig å få dispensasjon fra PBL § 29-4. Det som likevel taler for å gi dispensasjon i denne saken er at det ikke er snakk om en bygning, men kun en mur, som bidrar til at søkers eiendom blir mer brukbar. Vi kan heller ikke se at naboen har framsatt noen relevante argumenter, mot tiltaket. Vi kan derfor heller ikke se at hensynet bak denne bestemmelsen blir skadelidende ved at dispensasjon innvilges. Det er ikke urimelig at søker ønsker et flatt område nær huset, som kan benyttes f. eks. til parkering. Vi kan ikke se at merknader vedrørende veirett er relevant i denne saken, da tiltaket ikke medfører noen økt bruk av veien.

derfor ikke se at det skal være nødvendig med flere parkeringsplasser også utenfor huset. Huset blir brukt som sommerbolig.

Når det gjelder veiretter er disse regulert i «Rettsbok fra Marnar jordskifterett i sak 1000-2008-0002 TR, SKOGSVEI, Gnr. 50 i Sogne kommune, avsluttet 25.04.2008» Dommen er tinglyst på de respektive eiendommer.

Punkt3 «Veiretter som gjelder for fremtiden»

«Følgende eiendommer har pr dags dato bruksrett til hele veistrekingen og inngår som medlemmer av veiforeningen: * Gnr. 50, bnr. 1,2,3,4,5,6,8,20, 21,25 og 35. Bruksretten omfatter også snuplass ved Fidja, rett til felles opplagsplass og tilhørende traktorveirett videre fra Fidja mot Kleivervannet. Veiforeningens medlemmer kan fradele/hortfeste leie ut nye enheter med veirett i samsvar med reglene i pkt.5, §4.»

Som det fremgår av pkt.3 ovenfor har jeg i bnr 25 veirett. At jeg velger ankjørsler fra veien på min grunn til mine formål burde være selvklart.

Jeg lurer på om det er noen vits å sende nabovarsel om å bygge en mur som er ferdig.

I siste avsnitt i Kari Try Marøys kommentar «...lurer hun på om det er noen vits i å sende nabovarsel om å bygge en mur som er ferdig». Vel, muren er jo ikke helt ferdig, men når hun gjennom advokat 4.9.2014 sender: «Anmodning om byggestopp – forstøttingsmur på Gb 50/25 i Sogne kommune» og «Videre vil det bli reist krav om fjerning av tiltaket», må hun jo forvente at kommunens regler følges.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Vest-Agder har ikke spesielle merknader til tiltaket.

Vest-Agder fylkeskommune har foreløpig ikke kommet med noen uttalelse. Fristen er 26.5.2015. Hvis fylkeskommunen har vesentlige merknader vil ikke saken bli tatt opp til behandling i plan- og miljøutvalgets møte 27.5.2015.

Fagleder landbruk har ingen merknader til søknaden.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Hensikten med muren er å kunne heve nivået for å kunne få en grei oppstillingsplass for kjøretøyer, samt få en nedkjøringsrampe for gressklipper etc. fra veg til området innefor den gamle låvemur. Rekkverk blir montert på sydsiden hvor høyden til underliggende terreng er størst.

Administrasjonen har forståelse for behovet for å tilrettelegge eiendommen på en mest mulig hensiktsmessig og brukbar måte.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om å oppføre en forstøttingsmur på en eksisterende boligeiendom som er plassert i et område som er avsett til LNFR-formål i kommuneplanen. Muren er derfor avhengig av dispensasjon fra LNFR-formålet for å kunne godkjennes. Den er også avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene plan- og bygningsloven, da nabo ikke har avgitt

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- 7 Uttalelse fra fagleder landbruk- søknad om dispensasjon - forstøtningsmur - GB 50/25 - Try 8
- 8 Uttalelse fra fylkesmannen - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen
- 9 Anmodning om byggestopp - forstøtningsmur på GB 50/25 - Try 8
- 10 Foto
- 11 Foto
- 12 Stoppordre - forstøtningsmur - GB 50/25 - Try 8
- 13 Bekrefter at arbeidet er stanset - pålegg om stans i arbeidet med bygging av mur
- 14 Foto
- 15 Mailkorrespondanse - ny frist for innsendelse av søknad - Forstøtningsmur - GB 50/25 - Try 8

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for oppføring av mur som søkt, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Kommunen skal behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Det må i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

Administrasjonen kan ikke se at det er spesielle ulemper knyttet til å innvilge dispensasjon. Det er forståelig at søker ønsker seg en parkeringsplass ved huset. Det er en fordel for samfunnet at eldre boliger blir tatt vare på og at eiendommer oppgraderes til dagens standard, og i tråd med dagens behov. Vi mener ønsket tiltak bidrar til en slik oppgradering ved å gjøre eiendommen mer anvendelig. Eiendommen ligger jo i hensynsone bevaring av kulturmiljø.

Når det gjelder oppføring av støtemurer, mener administrasjonen, etter ovennevnte, at fordelene ved å gi dispensasjon, er klart større enn ulemperne. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon derfor gis.



Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Skisse
- 3 Kart
- 4 Søknad om oppføring av forstøtningsmur uten ansvarrett
- 5 Merknader til mottatt nabovarsel
- 6 Kommentarer til svar på nabovarsel av 05.02.15



Sigbjørn Stie
Tryk
4640 Søgne

Deres ref: 2005/2183 - 3488/2006
Vår ref: 2005/2183 - 3488/2006
Saksbehandler: Bjørge Holme
Arkivkode: 50/25
Dato: 27.02.2006

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsslovens § 81

Eiendom/byggested: Tryk 8 - 4640 Søgne
Tiltakshaver: Sigbjørn Stie
Tiltaks art: Uthus med garasje 94,7 m² BRA
Gnr/bnr: 50/25
Adresse: Tryk 8, 4640 Søgne

I medhold av plan- og bygningsslovens § 86 a godkjennes melding om uthus med garasje datert 19.08.05, mottatt 22.08.2005, vedlagt kart og tegninger, datert 02.08.2005 mottatt 09.01.2006.

Det foreligger ikke protester til meldingen. Tiltaket tillates nå igangsatt.

Det foreligger tillatelse til dispensasjon sak 223/05, planutvalget, 26.10.2005. Det ble stilt krav om at garasjens utforming måtte endres. Garasjen er omarbeidet til et uthus, i samråd med Fylkeskonservatoren. Fylkeskonservatoren har uttalt seg til de nye tegningene. Betingelser i uttalelse fra Fylkeskonservatoren datert 11.01.2006, må følges.

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningssloven. Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding. Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltak er ferdig/tatt i bruk, opplyse til kommunen om plassering slik det er utført, se vedlegg.

Behandlingsgebyr kr. 1180,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

Med hilsen

Anne Karen Birkeland
enhetssleder
Kopi: Sigbjørn Stie
Bjørge Holme
byggesaksbehandler
Apd.de C. 276, 03130 Santa Pola (Alicante) Spania

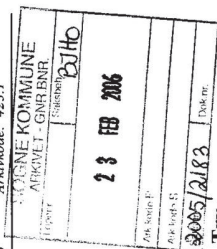
Vedlegg: Skjema for ferdigmelding (NBR nr 5167 juli -2003)



Fylkesmannen i Vest-Agder Samfunnsavdelingen

Saksbehandler: Ine B. Rolstad Hauken
Tlf.: 38 17 67 94
Deres ref.: 23.12.2005
Vår ref.: 2005/7243
Vår dato: 21.02.2006
Arkivkode: 433.1

Søgne kommune
Arealenheten
Postboks 1051
4682 Søgne



Klage på vedtak gjeldende tiltak på gnr. 50 bnr. 25, Tryk

Det vises til kommunens oversendelse, mottatt her 27. desember 2005.

Søgne kommunes tillatelse til oppføring av garasje er påklaget. Fylkesmannen opprettholder vedtaket.

Sakens bakgrunn:

Sigbjørn Stie søkte 19. august 2005 om oppføring av garasje i et område som i kommuneplanen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) hvor friluftsliv er dominerende.

Kari Tryk Marøy og Meinert Marøy har protestert på tiltaket, jf. brev av 31. august og 26. september 2005. Det vises til at veggen som søker må benytte opp til garasjen er en gammel kjerrevegg som er gjort om til traktorveg. Denne går over Kari og Meinert Marøys eiendom ca. 1 meter fra huset deres. De er redd for at oppføring av garasje som ønsket vil medføre enda mer trafikk på traktorvegen og mener derfor at denne ikke bør godkjennes.

Søgne kommune fattet følgende vedtak – datert 26. oktober 2005:

"Det innvilges dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen til at garasje kan oppføres, som søkt, på gnr. 50, bnr. 25, Tryk 8 på følgende vilkår:

1. Taktuforming og detaljering må tilpasses stedlig bebyggelse.

Protest fra nabo tas ikke til følge."

Kari Tryk Marøy og Meinert Marøy påklaget vedtaket i brev av 14. november 2005. Det anføres at eksisterende traktorveg ikke kan regnes for å være bilveg og at garasje som ønsket derfor ikke kan bygges. Søknaden er derfor innvilget på feil grunnlag.

Søker kom med kommentarer til momentene i klagen, jf. brev datert 1. desember 2005. Det vises til brevet i sin helhet.

Kommunen har ikke omgjort vedtaket og oversendt klagen til Fylkesmannen i Vest-Agder for avgjørelse.

Med hensyn til detaljene i saken vises det til dokumentene i sin helhet.

Best.sadr.	Tordenskjoldsgate 65	E-post	postmottak@fmva.no
Postadr.	Serviceboks 513, 4605 Kristiansand	Hjemmeside	http://www.fylkesmannen.no/va
Telefon	38 17 66 00 Telefaks 38 17 60 13	Org.nr.	NO974 762 994 Bankgiro 7694.05.01381

Fylkesmannens vurdering:

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15, samt delegasjon av myndighet fra Miljøvern-/Kommunaldepartementet. Klageinstansen kan prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven (fvL) § 34. Klageren har klagerett, og klagefristen er overholdt, jf. fvL §§ 28 og 29.

Saken anses tilstrekkelig opplyst, jf. fvL § 17 første ledd. Det vises til saksdokumentene, samt flyfoto fra området. Ut fra de spørsmål saken reiser er det ikke funnet nødvendig å foreta befarig.

Bygningsmyndighetene kan bare avslå en byggesøknad, eller innvilge den på andre og mer tyngende vilkår enn omsøkt, dersom tiltaket er i strid med bygningslovgivningen (lov, forskrift, vedtekt eller plan), jf. pbl. § 95 nr. 2. Dersom så er tilfelle, kan søknad bare innvilges hvis det er grunnlag for å gi dispensasjon etter pbl. § 7. Dispensasjonsvurdering skal foretas på grunnlag av søknad om dispensasjon fra tiltakshaver.

Plan- og bygningsmyndighetenes primæroppgave er å kontrollere at søknads- og meldepiktige tiltak ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 95 nr. 2. I utgangspunktet er det bare i den utstrekning plan- og bygningsloven selv gir anvisning på prøving av privatrettslige forhold, at plan- og bygningsmyndighetene skal ta stilling til dette. Dette kan føre til at en tiltakshaver får tillatelse til å gjennomføre tiltak som er i strid med andre privates rettigheter vernet ved avtale eller særlige lørbestemmelser. Private som på dette grunnlag vil bestride byggetillatelsen, vil normalt være henvis til å reise sak for domstolene mot tiltakshaver for å hindre at byggetiltaket blir utført. I en viss, begrenset utstrekning har imidlertid plan- og bygningsmyndighetene plikt til å undersøke om det planlagte tiltaket kommer i strid med private rettsforhold. Den enkelte situasjon og type konflikt vil være momentene i vurderingen av hvor langt undersøkelsesplikten går. Siktemålet må være å klarlegge at det ikke blir gitt tillatelse til noe som klart ville være i strid med privatrettslige forhold. I så fall må plan- og bygningsmyndighetene kunne avvise saken.

I klagen er det nevnt forhold vedrørende eksisterende veg og rettigheter knyttet til denne. Styret for vegen har vedtatt at den skal kunne brukes til bilkjøring på visse vilkår, og den har vært brukt som atkomst til omsøkte eiendom i mange år. Fylkesmannen legger til grunn at oppføring av omsøkte garasje ikke vil innebære noen endring i forhold til eksisterende avkjørsel. Den vil heller ikke medføre noen endringer i forhold til belastningen på vegen da det ikke er snakk om å opprette nye boenheter. Fylkesmannen kan da ikke se at en tillatelse til oppføring av garasje vil være "klart i strid med privatrettslige forhold" på en slik måte av bygningsmyndighetene bør avvise saken. Fylkesmannen slutter seg derfor til kommunens syn om at dette er privatrettslige forhold som plan- og bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til. Fylkesmannen bemerker imidlertid at det i denne saken er tatt stilling til søknadens forhold til plan- og bygningsloven og at en igangsetting krever at tiltakshaver opptrer korrekt i forhold til privatrettslige forhold.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Søgne, godkjent av kommunestyret 28. november 2002 hvor eiendommen i arealdelen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) hvor friluftsliv er dominerende, jf. pbl. § 20-4 første ledd nr. 2.

Saken er sendt inn som en melding. Tiltaket oppfyller imidlertid ikke de aktuelle kriterier i pbl. § 86a med forskrifter, jf. at tiltaket er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av

pbl. (herunder plangrunnlag). Saken skal da behandles etter reglene om søknadsbehandling, det vil si pbl. § 93 første ledd bokstav a). Tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan, jf. pbl. § 20-6 annet ledd.

I områder som i arealdelen er lagt ut til LNF-områder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til stedbunden næring, jf. miljøverndepartementets veileder T-1382 side 31. Det er på det rene at omsøkte garasje ikke kan sies å være tilknyttet stedbunden næring. Tiltaket er da i strid med kommunedelplanens arealbruksformål (LNF-område). En eventuell godkjenning krever således dispensasjon fra gjeldende kommuneplan, jf. pbl. § 7.

Etter pbl. § 7 kan kommunen dispensere fra lov, forskrift, vedtekt eller plan, dersom det foreligger "særlige grunner". Vilkåret om "særlige grunner" må ses i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta, og da i første rekke areal- og ressursdispenseringshensyn, jf. Ot. prp. nr. 56 (1984-85) s. 101. I helt spesielle tilfeller vil også forhold knyttet til søkers person kunne anses som særlig grunn. Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av relevante hensyn eller forhold som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall vil dispensasjon ikke kunne gis.

En kommuneplan er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, hvor de ulike interessene har fått anledning til å delta. Planen gir således uttrykk for reguleringsmyndighetenes konkrete vurdering av arealdisponeringen i området. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike den. En dispensasjon fra plan innebærer at det er godkjent et avvik fra planen uten at selve planen er blitt endret. Vesentlige offentlige planforutsetninger må ikke fraviktes ved dispensasjon. I slike tilfeller bør det i tilfelle reises forslag om endring av planen, jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-1382 side 87. Kommunen må ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte at den undergraver planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Hensynene bak en bestemmelse om forbud mot annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er direkte knyttet til landbruk/stedbunden næring må antas å være at kommunen vil sikre seg styring med den samlede arealutnyttelse og arealbruken i et område, og på den måten sikre jordbruksarealer og allmenhetens natur- og friluftsinnteresser.

Det må etter dette vurderes om de hensyn som ligger bak kommuneplanen blir skadelidende dersom dispensasjon innvilges.

Fylkesmannen legger til grunn at landbruksinteresser ikke blir skadelidende dersom det gis dispensasjon. Det vises til at garasjen er omsøkt i et område hvor det er oppgitt i kommuneplanen at friluftsinnteresser er dominerende. Denne markering i kommuneplanens arealdel er ikke juridisk bindende, men har karakter av veiledende retningslinje som er av betydning i vurderingen av enkeltsaker, jf. miljøverndepartementets veileder T-1382 s. 31.

Videre må det vurderes om hensynet til allmenhetens natur- og friluftsinnteresser blir skadelidende ved at dispensasjon innvilges. Omsøkte garasje har en grunnflate på ca. 50 m², den ligger 4 meter fra et eksisterende uhus og i nær tilknytning til eksisterende boliger, og akkomstveier. Dette tilsier at tiltaket vil få liten betydning for natur- og friluftsinnteressene i området. Kommunen er av den oppfatning at de hensyn som kommuneplanen skal ivareta

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Side 4 av 5

ikke blir skadelidende i dette konkrete tilfellet, dersom dispensasjons innvilges.

Fylkesmannen er enig med kommunen i dette syn. Det vises også til at saken har vært til uttalelse hos Vest-Agder fylkeskommune og Fylkesmannens miljøvernavdelingen som ikke hadde vesentlige merknader til dispensasjonssøknaden. Dette underbygger kommunens og fylkesmannens syn i dispensasjonsspørsmålet.

Fylkesmannen legger til grunn at Sigbjørn Stie har søkt om tillatelse til oppføring av garasje da det pr. i dag ikke eksisterer noen garasje på eiendommen. Det er ikke urimelig at det er behov for garasje på denne type eiendom, og momentet er derfor av betydning i dispensasjonsvurderingen.

Klager har anført at de er redd for at en tillatelse til oppføring av garasje som omsøkt vil medføre mer trafikk på traktorvegen. Fylkesmannen kan ikke se at oppføring av garasje i denne saken kan være utslagsgivende for trafikkbelastningen på veggen, og kommer til at dette argument ikke kan tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen.

Videre er klager av den oppfatning at eksisterende veg ikke er en bilveg, og at avkjøring/påkjøring på E 39 ikke er godkjent av vegmyndighetene. Fylkesmannen bemerker i denne forbindelse at hovedregelen er at det stilles krav i pbl. om opparbeiding av veg, vann og avløp når tomt skal bebygges. I dette ligger at plikten utløses hvis det skal oppføres bygning for beboelse eller for næringsformål. Det vil si at opparbeidelsesplikten ikke utløses uten videre. Det er forutsatt i Ot.prp. nr. 39 (1993-94) at opparbeiding av veg, vann og avløp ikke gjelder med mindre det foretas endringer i bruken som påvirker kapasitetsbehovet til bebyggelsen. I angjeldende sak er det søkt om oppføring av garasje. Dette er ikke bygning for beboelse, garasjen medfører ikke en utvidet bruk av veggen og opparbeidelsesplikten gjelder således ikke. Fylkesmannen kommer til at klagers anførsel på dette punkt ikke kan tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen av hvorvidt naboen skal få tillatelse til å føre opp en garasje på eiendommen sin.

Det vises for øvrig til bestemmelsen i fvl. § 34 annet ledd tredje punktum, om at statlig organ som er klageinstans for vedtak truffet i kommunen skal legge vekt på det kommunale selvstyret ved prøvingen av kommunens frie skjønn. Det innebærer at Fylkesmannen har plikt til å ta kommunens standpunkt i betraktning som et relevant moment i ovennevnte vurdering, og legge en viss vekt på dette. Kommunens egen vurdering er at vilkåret til særlige grunner i pbl. § 7 for å gi dispensasjon, er oppfylt. De overordnede regionale og nasjonale interesser eller hensyn i saken må anses ikke å bli vesentlig berørt. Vi finner det da riktig å legge betydelig vekt på kommunens egen vurdering mht. at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon.

Fylkesmannen kommer etter dette til at omsøkt garasje kan tillates, og opprettholder derfor kommunens vedtak, jf. fvl. § 34 siste ledd.

Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i fvl. § 34 opprettholder Fylkesmannen Søgne kommunes vedtak av 26. oktober 2005, jf. vedtaket av 23. desember 2005.

Fylkesmannen opplyser:

Fylkesmannens vedtak i klagesaken kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Side 5 av 5

Partene i saken har rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18, 19.

Partene er underrettet herfra ved kopi av dette brev.

Efter fullmakt



Elin Saltrøe
ass. avdelingsdirektør



Ine B. Rolstad Hauken
rådgiver

Kopi:

- Sigbjørn Stie, Try 8, 4640 Søgne
- Kari Try Marøy og Meinert Marøy, Støbakken, 4640 Søgne



SØGNE KOMMUNE
Arealenheten

Sigbjørn Stie

Res. Monte v Mar. Panel Luxembourg, buzon 75
03130 Santa Pola (Alicante) / Spania

Deres ref: Vår ref: Sakshandler: Arkivkode: Dato:
2014/7863 -4668/2017 Bjørg Holme 50/25 21.09.2017

FERDIGATTTEST
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr: 509/17 Behandlet i: Plansjefen
Byggested: Try, 8 4640 SØGNE Gnr/Bnr: 50/25
Tilakshaver: Sigbjørn Stie Res. Monte v Mar. Panel
Luxemburg, buzon 75, 03130 Santa
Pola (Alicante) / Spania

Tilakets art: Forstøttingsmur

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

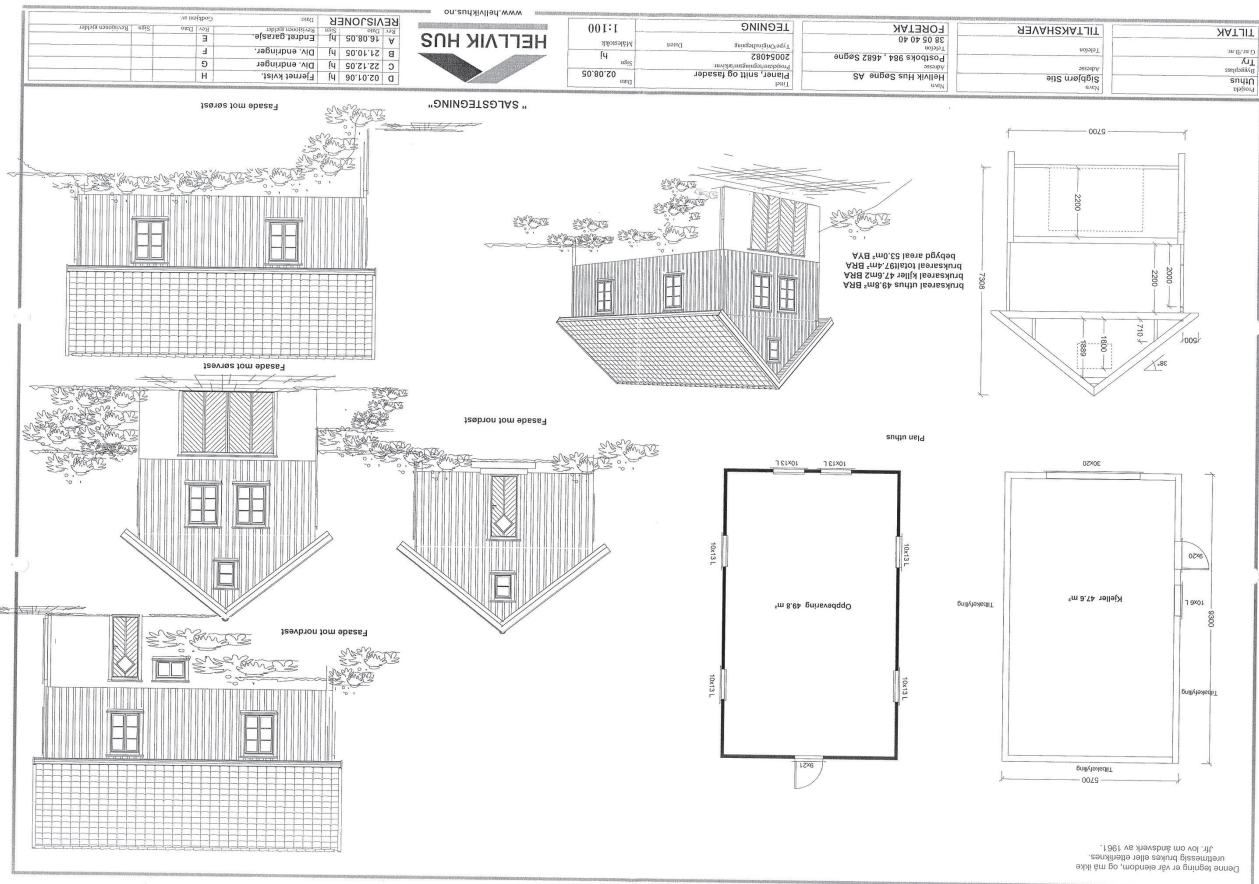
Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Bjørg Holme
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Kopi: GIS-avdelingen, her

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: 38055555 Epost: postnotat@søgne.kommune.no
4682 Søgne, 4682 Søgne Direkte: 97590346 Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 904 967 091 NVA



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Søgne kommune Arealenheten

Sigbjørn Stie

Res. Monte v Mar. Panel Luxemburg, buzon 75
03130 Santa Pola (Alicante) / Spania

Deres ref: 356/15
Vår ref: 2014/2863 -
24537/2015

Saksbehandler:
Björg Holme

Arkivkode: 50/25
Dato: 23.06.2015

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningssloven § 20-2.

Saksnr: 356/15
Behandlet i: Plussjefen

Byggested: Try 8, 4640 SØGNE
Tiltakshaver: Sigbjørn Stie
Gnr/Bnr: 50/25
Adresse: Res. Monte v Mar. Panel
Luxemburg, buzon 75, 03130
Santa Pola (Alicante) / Spania

Tiltakets art: Forstøtningsmur

Vedtak:

Søknaden oppfatter oppføring av forstøtningsmur på GB 50/25 – Try 8.

I medhold av plan- og bygningssloven § 20-2 bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt arealenheten den 18.2.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er avsatt til LNFR-formål i arealdelen til kommuneplanen, og ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til fore-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivarettatt.

Dispensasjoner:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanen, og denne er gitt av plan- og miljøutvalget i vedtak datert 27.15.2015 i sak 88/15.

Ansvar:

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

Plassering

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Ferdigstillelse:

For muren kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagt skjema fylles ut og sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne. Husk å oppgi saksnr.

Vi varsler samtidig om at hvis søknadspåklagte tiltak blir tatt i bruk uten at kommunen har utstedt ferdigattest eller brukstillatelse, vil det bli vurdert å legge overtredelsesgebyr, jf. PBL § 32-8 punkt d.

Tilsyn:

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningssloven, har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 andre ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker, jf. plan- og bygningssloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort, og bygningssmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Bortfall av tillatelse:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Søgne kommune

AREALENHETEN

Sigbjørn Stie

Deres ref: Vår ref: 2014/2863 - 21174/2015
Saksbehandler: Bjørn Holme
Arkivkode: 50/25
Dato: 29.05.2015

Tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanen og PBL § 29 - 4 - Forstøtningsmur - GB 50/25 - Try 8

Plan- og miljøutvalget har nå gitt tillatelse til mur som søkt i sitt møte 27.5.2015, se vedlegg.

Det kan ikke gis tillatelse etter plan- og bygningsloven før klagefristen er utløpt, se nedenfor.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller § 20-2.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Kommunen opplyser at ved innlevering av søknad om tillatelse til tiltak kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjonen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Etter dette faller dispensasjonen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for endelig vedtak i klagesaken.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjennboere og andre med rettslig klagerinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Prosterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 9122,-. Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morantesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Postadresse:
PB 1051
4682 Søgne

Besøksadresse:
Rådhusveien 1
4682 Søgne

Telefon: 38055555
Telefax: 38055516
Direktnr: 97950346

Epost: postmottak@sogne.kommune.no
Web: www.sogne.kommune.no
Org.nr: 964 967 091 MVA

Gebyr:
Behandlingsgebyr kr. 5705,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ.
Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morantesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Hilsen

Atle Danielsen
fagleder byggesak
Bjørn Holme
byggesaksbehandler

Kopi:
Kari Try Marøy og Tore Meinert Marøy Støbakken 13 4640 SØGNE

Vedlegg:
Søknad om ferdigattest.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Søgne kommune

Arkiv: 50/25
Saksmappe: 2014/2863 - 19220/2015
Saksbehandler: Bjørg Holme
Dato: 13.05.2015

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen og PBL § 29 - 4 - Forstøttingsmur - GB 50/25 - Try 8

Utv.saksnr	Utvvalg	Møtedato
88/15	Plan- og miljøutvalget	27.05.2015

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanen og pbl § 29-4, for oppføring av forstøttingsmur på GB 50/25 Try 8, mottatt i kommunen 18.2.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Nabo på GB 50/4 har merknader til søknaden. Merknadene tas ikke til følge.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 27.05.2015

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanen og pbl § 29-4, for oppføring av forstøttingsmur på GB 50/25 Try 8, mottatt i kommunen 18.2.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Nabo på GB 50/4 har merknader til søknaden. Merknadene tas ikke til følge.

Dette brevet sendes kun med e-post.

Med hilsen

Bjørg Holme
byggesaksbehandler

Kopi til:
Kari Try Marøy og Tore Meinert Marøy 4640 SØGNE
Advokat Sverre Braggdø-Ellenes 4605 Kristiansand S
Vest-Agder Fylkeskommune 4605 Kristiansand S
Fylkesmannen i Vest-Agder Postboks 513 Lundsiden

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bakgrunn for saken:

Vi mottok 4.9.2014 anmodning om byggestopp når det gjaldt forstøttingsmur på GB 50/25, fra advokat Sverre Bragdo-Ellenes på vegne av eter av GB 50/4 Karl Try Marøy, se vedlegg.

I brev av 15.9.2014 ble det gitt stopordre for det videre arbeidet med muren. Det ble gitt mulighet til å komme med en uttalelse innen 15.10.2014.

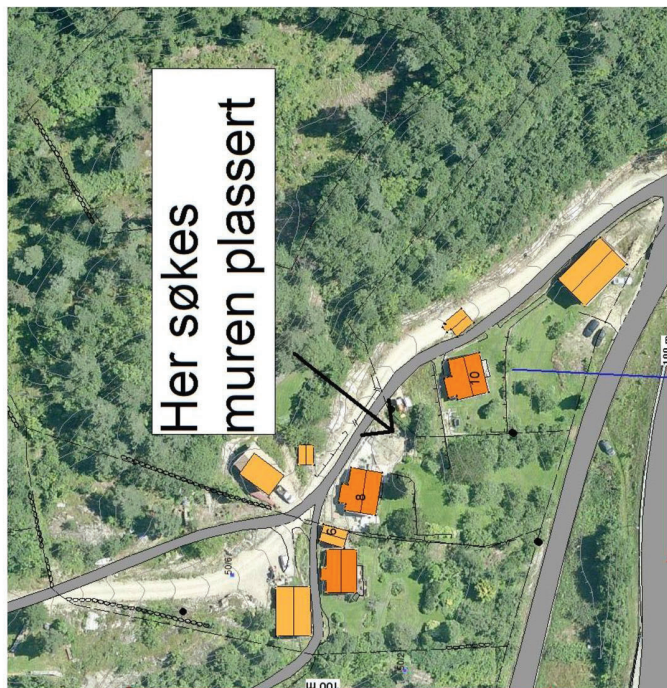
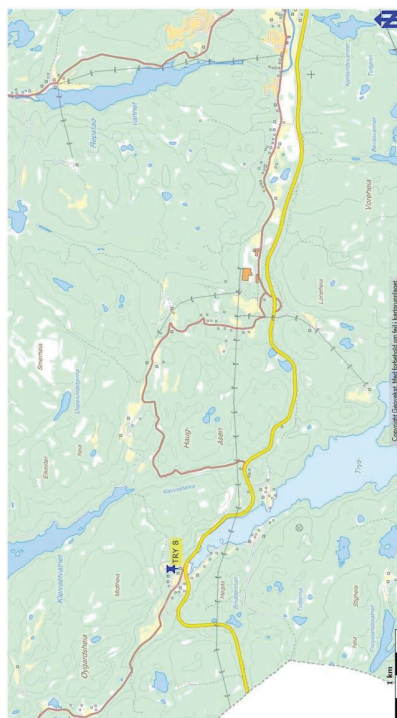
Kommunen mottok 9.10. bekrefteelse på at arbeidet var stanset, se vedlegg. Det ble også informert om pågående grensetvist som var brakt innfor Marnar Jordskifterett for behandling 7.11.2014. Det ble anmodet om at fristen for å sendes inn søknad i ettertid ble utsatt til det forelå rettskraftig dom fra Jordskifteretten.

Ny frist for å sende inn søknad i ettertid ble i første omgang fastsatt 31.1.2015. Fristen ble ytterligere forlenget til nytt kart over grense mellom GB 50/25 og 50/4 var tilgjengelig. 18.2.2015 mottok vi søknaden.

Saksutredning:

Søknaden:

Det søkes om oppføring av forstøttingsmur på GB 50/25 Try 8, søknad mottatt i kommunen 18.2.2015. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanen og PBL § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense, mot GB 50/4, for å kunne få tillatelse.



Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen, hensynssone bevaring kulturmiljø.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

derfor ikke se at det skal være nødvendig med flere parkeringsplasser også utenfor huset. Huset blir brukt som sommerbolig.

Når det gjelder veiretter er disse regulert i «Rettsbok fra Marnar jordskifterett i sak 1000-2008-0002 TRY, SKOGSVEL Gnr. 50 i Sogne kommune, avsluttet 25.04.2008». Dommen er tinglyst på de respektive eiendommer.

Punkt3 «Veiretter som gjelder for fremtiden»

*«Følgende eiendommer har pr dags dato brukrett til hele veistreken og inngår som medlemmer av veiforeningen: * Gnr. 50 bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 20, 21, 25 og 35. Bruksretten omfatter også snuplass ved Fridja, rett til felles opplagsplass og tilhørende traktorveirett videre fra Fridja mot Kleivsetvannet. Veiforeningens medlemmer kan fradele bortfeste/leie ut nye enheter med veirett i samsvar med reglene i pkt.5, §4.»*

Som del fremgår av pkt.3 ovenfor har jeg i bnr 25 veirett. At jeg velger avkjørsler fra veien på min grunn til mine formål burde være selvklart.

Jeg lurer på om det er noen vits å sende nabovarsel om å bygge en mur som er ferdig.

I siste avsnitt i Kari Try Maroys kommentar «...lurer hun på om det er noen vits i å sende nabovarsel om å bygge en mur som er ferdig». Vel, muren er jo ikke helt ferdig, men når hun gjennom advokat 4.9.2014 sender: «Anmodning om byggestopp – forståningsmur på Gb 50/25 i Sogne kommune» og «Videre vil det bli reist krav om fjerning av tiltaket», må hun jo forvente at kommunens regler følges.

Uttalelser fra annen myndighet:

Eykesmannen i Vest-Agder har ikke spesielle merknader til tiltaket.

Vest-Agder fylkeskommune har foreløpig ikke kommet med noen uttalelse. Fristen er 26.5.2015. Hvis fylkeskommunen har vesentlige merknader vil ikke saken bli tatt opp til behandling i plan- og miljøutvalgets møte 27.5.2015.

Eagleder landbruk har ingen merknader til søknaden.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Hensikten med muren er å kunne heve nivået for å kunne få en grei oppstillingsplass for kjøretøyer, samt få en nedkjøringsrampe for gressklipper etc. fra veg til området innenfor den gamle løvemur. Rekkverk blir montert på sydsiden hvor høyden til underliggende terreng er størst.

Administrasjonen har forståelse for behovet for å tilrettelegge eiendommen på en mest mulig hensiktsmessig og brukbar måte.

Administrasjonens samlede vurdering:

Det søkes om å oppføre en forstøttingsmur på en eksisterende boligeiendom som er plassert i et område som er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanen. Muren er derfor avhengig av dispensasjon fra LNFR-formålet for å kunne godkjennes. Den er også avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene plan- og bygningsloven, da nabo ikke har avgitt

Relevante bestemmelser i saken:

Plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense.

§ 29-4. Byggeværkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggeværkets plassering, herunder høydeplassering, og byggeværkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt.

Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggeværkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboieendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd¹ bokstav b, gis ved forskrift.

Naturangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltaksøver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Klage fra nabo med tiltakshavers påfølgende kommentarer i kursiv skrift:

Det foreligger merknader fra eier av naboieendommen GB 50/4.

Muren som det søkes om i ettertid ble gitt ny frist for søknad innen 1.12.2014. Denne fristen er ikke overholdt.

Frist for å innlevere søknad ble av Sogne kommune forlenget til etter rettskraftig dom i grensevisi mellom GB 50/4 og GB 50/25. Denne frist er overholdt.

Han har veirett over vår eiendom for å kunne kjøre til sitt hus, men bare en veirett. Han har imidlertid bygd garasje på eiendommen på den andre siden av vegen. Vi har derfor gått ut fra at veiretten er overført til garasjen. Utenfor garasjen er det også parkeringsplass for bil. Vi kan

Vedlegg: Kommunalinformasjon

erklæring om at de kan godta at muren kommer nærmere nabogrensa enn 4 m. Naboer har merknader til søknaden. Muren er påbegynt uten at det forelå tillatelse til dispensasjon eller tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2012, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Kommuneplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Hensynet bak kommuneplanen er at området skal benyttes til LNFR-formål. Kommunen ønsker å ha styring med arealbruken i dette område. Det er likevel en del eiendommer som ligger i dette området, som benyttes til beboelse, og har gjort det lenge. Det er ikke urimelig at også disse eiendommene kan utvikles på en lignende måte som en boligendom i et regulert boligområde, så lenge ikke formålet blir skadelidende. Vi kan ikke se at LNFR-formålet blir skadelidende i dette tilfellet ved at dispensasjon innvilges.

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra PBL § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense. Dispensasjon hadde ikke vært nødvendig hvis naboen hadde avgitt erklæring om at det var greit med plassering av muren nærmere nabogrensa enn 4 m.

I dette tilfellet har naboen merknader til tiltaket. Veien til GB 50/25 går over naboeiendommen GB 50/4. Det foreligger veirett. Utover å fastslå at det er veirett, mener administrasjonen spørsmålet er privatrettslig og kommenterer ikke dette ytterligere.

Naboen mener også at det ikke er nødvendig med flere parkeringsplasser på eiendommen, og bemerker at huset blir brukt som sommerbolig. Det er ikke opp til naboen å avgjøre hvor mange parkeringsplasser søker har behov for på sin eiendom.

Vanligvis er det vanskelig å få dispensasjon fra PBL § 29-4. Det som likevel taler for å gi dispensasjon i denne saken er at det ikke er snakk om en bygning, men kun en mur, som bidrar til at søkers eiendom blir mer brukbar. Vi kan heller ikke se at naboen har framsatt noen relevante argumenter, mot tiltaket. Vi kan derfor heller ikke se at hensynet bak denne bestemmelsen blir skadelidende ved at dispensasjon innvilges. Det er ikke urimelig at søker ønsker et flatt område nær huset, som kan benyttes f. eks. til parkering. Vi kan ikke se at merknader vedrørende veirett er relevant i denne saken, da tiltaket ikke medfører noen økt bruk av veien.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for oppføring av mur som søkt, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Kommunen skal behandle dispensasjonen videre når andre ledd første punktum er oppfylt, da loven består av to kumulative vilkår. Det må i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

Administrasjonen kan ikke se at det er spesielle ulemper knyttet til å innvilge dispensasjon. Det er forståelig at søker ønsker seg en parkeringsplass ved huset. Det er en fordel for samfunnet at eldre boliger blir tatt vare på og at eiendommer oppgraderes til dagens standard, og i tråd med dagens behov. Vi mener omsøkt tiltak bidrar til en slik oppgradering ved å gjøre eiendommen mer anvendelig. Eiendommen ligger jo i hensynsone bevaring av kulturmiljø.

Når det gjelder oppføring av støttemurer, mener administrasjonen, etter ovennevnte, at fordelene ved å gi dispensasjon, er klart større enn ulemperne. I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon derfor gis.



Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 Skisse
- 3 Kart
- 4 Søknad om oppføring av forstøttingsmur uten ansvarrett
- 5 Merknader til mottatt nabovarsel
- 6 Kommentar til svar på nabovarsel av 05.02.15

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- 7 Uttalelse fra fagleder landbruk- søknad om dispensasjon - forstøttingsmur - GB 50/25 - Try 8
- 8 Uttalelse fra fylkesmannen - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen
- 9 Anmodning om byggestopp - forstøttingsmur på GB 50/25 - Try 8
- 10 Foto
- 11 Foto
- 12 Stoppordre - forstøttingsmur - GB 50/25 - Try 8
- 13 Bekrefter at arbeidet er stanset - pålegg om stans i arbeidet med bygging av mur
- 14 Foto
- 15 Mailkorrespondanse - ny frist for innsendelse av søknad - Forstøttingsmur - GB 50/25 - Try 8

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2603260166 / William Engjom, tlf. 48846190

Try 8, 4641 Søgne

Gnr. 450, bnr. 25 i Kristiansand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

