PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

LIANE 75

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Liane 75 , 4641 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 434, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-2056 **Referansenummer:** EY9168

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sommerhytte med enkle standard. Opprinnelig del med ukjent alder (eier har opplyst 1960 tallet). Tilbygd del med (ekstra) soverom er fra 2010. Hytten fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men har generelt enkel standard og er uisolert (sommerhytte). Taktekking ble skiftet i 2010 i forbindelse med tilbygget. De fleste vinduer er av noe nyere dato. Ellers bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Båthus og utedo/bod er kun enkelte kontrollert og beskrevet med bilder og undertekst bakerst i rapporten.

Båthus er oppmålt til ca. 20 kvm BRA-e/Srom

Utedo/bod er oppmålt til ca. 4 kvm BRA-e/Srom

For øvrig må hele rapporten leses.

Fritidsbolig

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongstein og underliggende duk (isola).Taktekking ble lagt ny og skiftet i 2010 i forbindelse med tilbygget i følge eier. Takflater fremstår med normal slitasje.
Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.
Pipe er helbeslått og er fra 2010.
Takrenner og nedløp av plast. Usikker på alder.
Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Uisolert konstruksjon. Innvendig treverk er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.
Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. På opprinnelig del er det synlig undertak på hems. Øvrig del med lav høyde og mulighet for lagring. Lagrede ting på loft slik at det kun ble utført tilsyn fra luken. Lufting via ventil i gavl og gliper ned mot gesimser. Ingen synlige tegn til svikt registrert.
På tilbygd del er det lukket konstruksjon. Det er ikke utført inngrep eller lignende for nærmere kontroll.
TG satt ut fra synlige forhold.
Trevinduer med isolerglass. Åpnevinduer fra ca 2010. Stuevindu med fast karm er av noe eldre dato, men ukjent årstall.
Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Dobbelfløyet stuedør fra 2011. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes ut fra alder, standard og byggeskikk.
På ene soverom mangler det gulvbord under sengen inn mot vegg. TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen kontrollert.
Vedovn tilkoblet stålpipe i 2010. Plate på gulvet av ubrennbart materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsted.
Det foreligger dokumentasjon på at det er utført tilsyn av KBR uten påpekte avvik.
Under hytten er det krypkjeller med synlig fjellmasser og terreng. Krypkjeller vil måtte påregnes å være noe fuktig grunnet terrengforhold som leder vann til dette området. Det vurderes ellers å være tilstrekkelig gjennomlufting for god ventilering av krypkjeller. Ved bruk av piggelektroder i treverk (stikkontroll) ble det ikke registrert unormale målinger. Ingen synlige skader registrert.
Lagring av organisk materiale og større omfang bør begrenses.
TG er satt ut fra synlige forhold og målinger utført (stikkontroll)
Tretrapper. Funksjon ok, men det mangler rekkverk/sikring
En tredør med malte overflater. Funksjon ok.
Dør mellom kjøkken og soverommet er fjernet.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje.
Gasskomfyr på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kun naturlig ventilasjon. Anses som normalt med tanke på byggetid, bruk og konstruksjon.
Vedfyring som oppvarmingskilde

TOMTEFORHOLD Gå til side

Hytten er bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. TG settes ikke på dette punktet.
Gråsteinsmurte, støpte og lecablokker som grunnmur på hytten.
Ingen synlige tegn til betydelig svikt.
Naturlig terreng rundt og under hytten med naturlig avrenning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

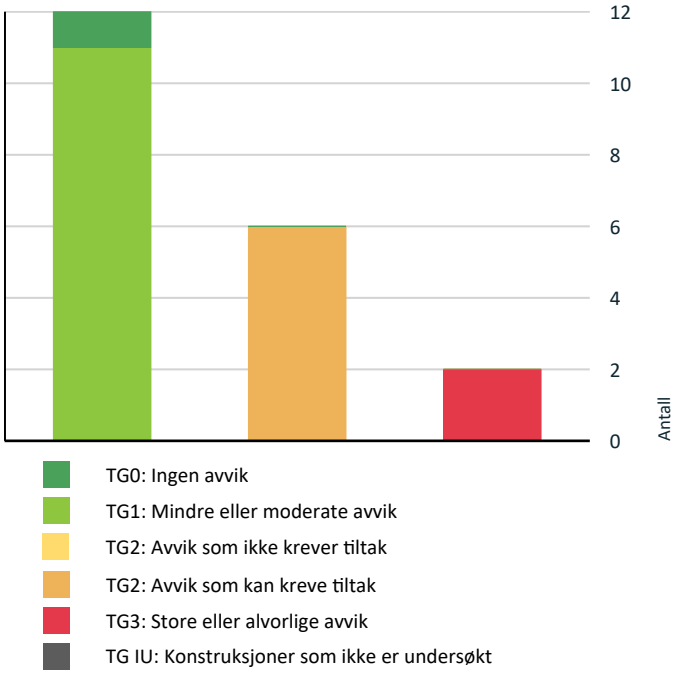
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

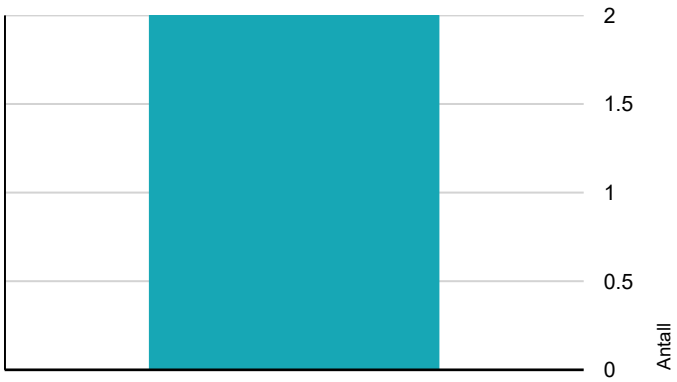
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - byggetid	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Kommentar
Ukjent byggeår

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Soverom

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein og underliggende duk (isola).Taktekking ble lagt ny og skiftet i 2010 i forbindelse med tilbygget i følge eier. Takflater fremstår med normal slitasje. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted. Normalt vedlikehold som utskifting av slitte og dårlige/knekte takstein må påregnes.



Takflater



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert.



Stikkontroll undertak. Normal slitasje registrert.

TG 2 Nedløp og beslag

Pipe er helbeslått og er fra 2010.
Takrenner og nedløp av plast. Usikker på alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne har slitasje. Utett skjøt på fremside.

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.

Skjøt eller takrenne må skiftes dersom man ønsker lukke avviket og tette skjøt.



Utett skjøt

Tilstandsrapport



Pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Uisolert konstruksjon. Innvendig treverk er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varierende alder og slitasje. I hovedsak ok stand basert på alder, men enkelte områder med mer slitasje og tegn til luftbobler under malingen. På hjørne ved inngangsdør er det tynne panelbord som har mykt treverk/råte i bunn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale utskiftinger av dårlige bord kan påregnes. Vanlig vedlikehold må påregnes.



Luftbobler under maling på bakside av hytte



Mykt treverk i bunn av bordene





Slitasje rundt vindu på hems

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. På opprinnelig del er det synlig undertak på hems. Øvrig del med lav høyde og mulighet for lagring. Lagrede ting på loft slik at det kun ble utført tilsyn fra luken. Lufting via ventil i gavl og gliper ned mot gesimser. Ingen synlige tegn til svikt registrert.
På tilbygd del er det lukket konstruksjon. Det er ikke utført inngrep eller lignende for nærmere kontroll.
TG satt ut fra synlige forhold.



Loft med lav høyde

Tilstandsrapport



Gjennomføring av pipe. Tørt i undertak



Undertak på hems

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Åpnevinduer fra ca 2010. Stuevindu med fast karm er av noe eldre dato, men ukjent årstall.
Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Vinduer - byggetid

To vinduer fra byggetid med enkle glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer med enkel standard og høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Byttes ved behov eller ønske om økt standard.

TG 1 Dører

Dobbelfløyet stuedør fra 2011. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Dører - 2

Utvendige dører til overbygd terrasse og kjellerdel er av gamle tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Funksjon ok med tanke på type bruk og generell standard på hytte. Skiftes ved behov eller ønske om økt standard.

INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes ut fra alder, standard og byggeskikk. På ene soverom mangler det gulvbord under sengen inn mot vegg.
TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn tilkoblet stålpipe i 2010. Plate på gulvet av ubrennbart materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsted.
Det foreligger dokumentasjon på at det er utført tilsyn av KBR uten påpekte avvik.



TG 1 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Under hytten er det krypkjeller med synlig fjellmasser og terreng. Krypkjeller vil måtte påregnes å være noe fuktig grunnet terrengforhold som leder vann til dette området. Det vurderes ellers å være tilstrekkelig gjennomlufting for god ventilering av krypkjeller. Ved bruk av piggelektroder i treverk (stikkontroll) ble det ikke registrert unormale målinger. Ingen synlige skader registrert.
Lagring av organisk materiale og større omfang bør begrenses.
TG er satt ut fra synlige forhold og målinger utført (stikkontroll)









TG 3 Innvendige trapper

Tretrapper. Funksjon ok, men det mangler rekkverk/sikring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk, håndrekke og sikring med tanke på fallfare. Dette gir grunnlag for TG3

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverk/sikring må etableres dersom man skal lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Innvendige dører

En tredør med malte overflater. Funksjon ok.
Dør mellom kjøkken og soverommet er fjernet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Gasskomfyr på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen avtrekksvifte over komfyr. Dette gir grunnlag for TG3

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avtrekksvifte med avsug som ledes ut av hytten må etableres dersom man ønsker å lukke avviket. Sporadisk bruk (hovedsakelig sommertid) tilsier likevel at dette ikke anses som kritisk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon. Anses som normalt med tanke på byggetid, bruk og konstruksjon.

TG 1 Varmesentral

Vedfyring som oppvarmingskilde

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytten er bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. TG settes ikke på dette punktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmurte, støpte og lecablokker som grunnmur på hytten. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.



Gråsteinsmurer på opprinnelig del

Tilstandsrapport



Tilbygd del

TG 2 Terrengforhold

Naturlig terreng rundt og under hytten med naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Under hytten er det en type brønn hvor vann vill ledes naturlig grunnet terrengforhold under hytten. Dette område vil kunne fylles med vannmasser ved mye nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eier opplyste at dette ikke er noe problem i seg selv, men at man kan pumpe eller øse bort vann fra brønn dersom behov.



Luke i gulv hvor vann samles

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

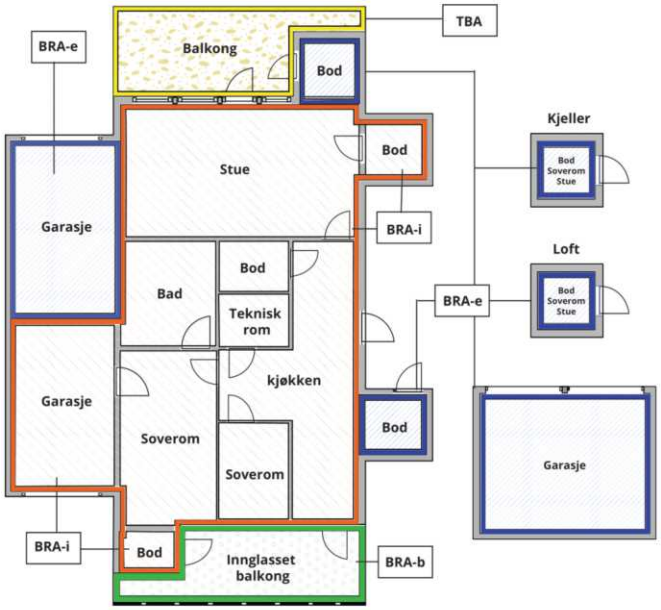
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	40			40	7
SUM	**40**				**7**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Det er kun terrasse med terrassebord langs hyttevegg som er medtatt i TBA.

Båthus er oppmålt til ca. 20 kvm BRA-e/Srom

Utedo/bod er oppmålt til ca. 4 kvm BRA-e/Srom

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Reidun Skarpeid Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	434	20		0	1558.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Liane 75

Hjemmelshaver
Olsen Reidun Skarpeid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	14.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	20.10.2025		Fremvist		Nei
Eier	17.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Andre bilder



Utedo og redskapsbod



Profilerte stålplater på taket med underliggende eternittplater. Eternittplater inneholder asbest og må behandles etter gjeldende regler ved riving/fjerning



Takplater og underliggende eternittplater. Enkle løsning i overganger



Redskapsbod i bakkant med plassbygd post



Utedo med tørrdo. Sommervann i kran



Båthus. Ukjent alder. Enkel og eldre konstruksjon.





Synlige skjevheter og sig på takflater





Støpt pilar på midtre del av vegg har flyttet seg og ikke lengre funksjon som understøtte. Støpte pilarer har generelt skjevheter og plassert delvis på fjell og steinmasser. Båthus har stått mange år og "klart" seg gjennom mange stormer og vintre. Konstruksjon og fundamentering vurderes likevel å være av enkel/ufagmessig standard og vil være utsatt for ytterligere skjevheter og fare for svikt/sammenbrudd ved betydelig påkjenning i tiden fremover.



Terrassedekke har skjevheter og betydelig planavvik



Utsatt område for fallfare. Forhold opplyses og bedre sikring anbefales å etablere



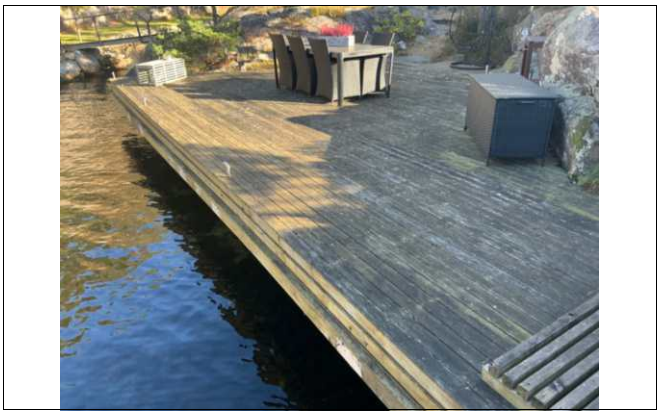
Bryggeanlegg er ikke kontrollert eller beskrevet



Terrasse og bryggeanlegg på "bakside" av hytten. Fundamentering og konstruksjon er ikke kontrollert, men det bemerkes at terrassebord har slitasje og noe dårlige bord. Utskiftinger vil være naturlig å påregne i nær tid.



Skadet og knekt terrassebord i ene hjørne



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250559

Selger 1 navn
Reidun Skarpeid Olsen

Gateadresse
Liane 75

Poststed	Postnr
SØGNE	4641

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1148329

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250559

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: lagt takstein på hyttetaket

Arbeid utført av: Byggmester Steinar TRY

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250559

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250559

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250559

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Skarpeid Olsen	68b8d0d619d0bb03833d4d6c41c7819f5ea9f55e	14.10.2025 14:58:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250559

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Liane 75

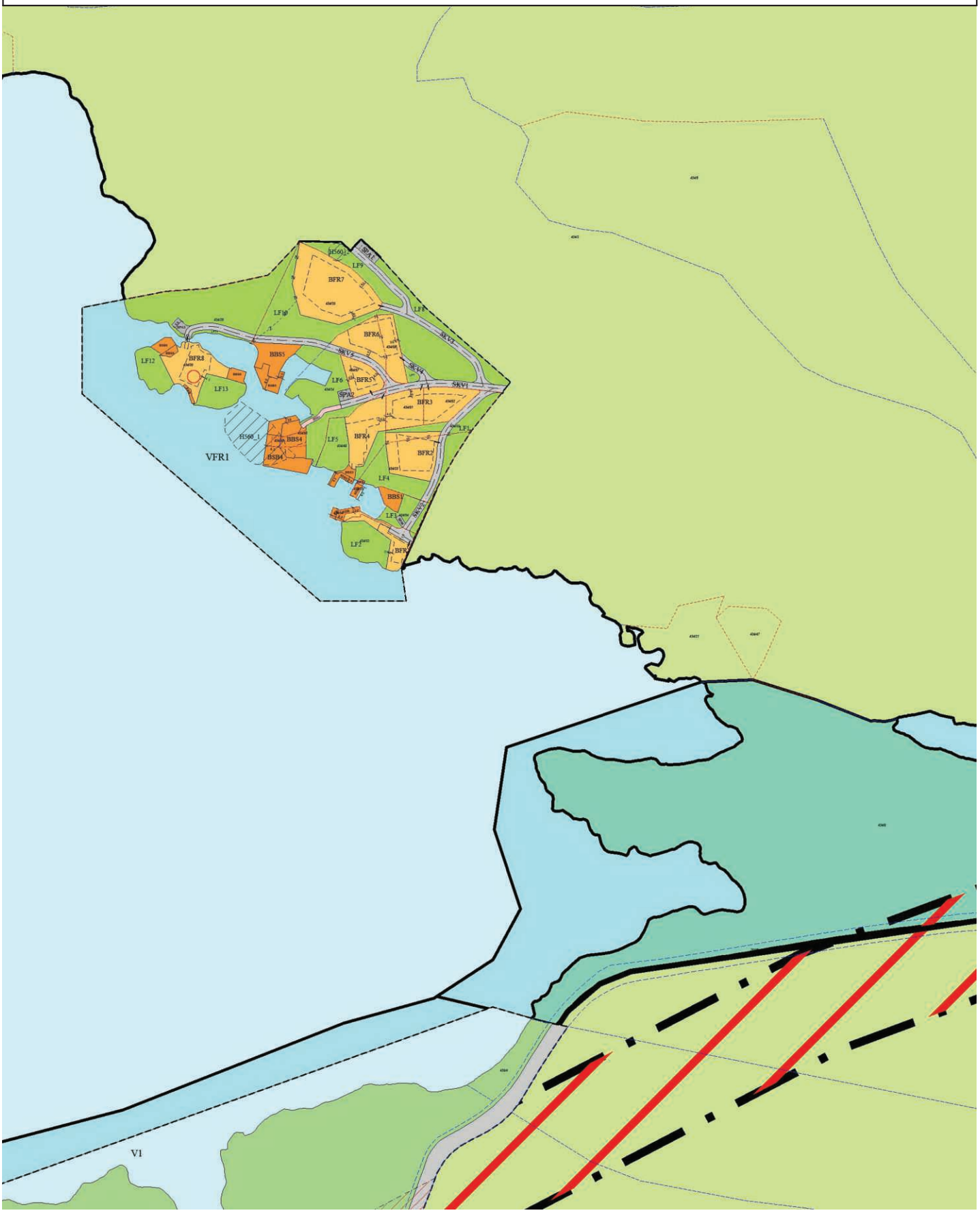
Dato: 14.10.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Detaljregulering for Liane – planbestemmelser

Plan ID: 1550
Dato: 5. mars 2021

1. Rekkefølgekrav (pbl § 12-7, nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i felt BFR 1-9 skal det være byggemeldt tilhørende veg og parkering med nødvendig infrastruktur til aktuell tomt fra eksisterende veg. Ved behov for søknad om veg kan denne fremmes parallelt med byggesøknad.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

2.1 Fritidsbebyggelse BFR1-7 og 9

Innenfor BFR 1-7 og BFR9 kan det oppføres fritidsbebyggelse. Bebyggelse (fritidsbolig, uthus og anneks) kan oppføres med maksimalt BYA som angitt i tabell. I tillegg kan det etableres terrasser med BYA inntil 50 m² maks 0,5 m over ferdig terreng. Parkeringsareal inngår i beregning av grad av utnytting når parkering skjer på tomt for fritidsformål. Hver tomt skal ha 1 parkeringsplass på minimum 18 m² innenfor planområdet.

Maks mønehøyde for fritidsboliger er 5,5 meter og maks gesimshøyde 4 meter. Takvinkel skal være mellom 6 og 36 grader.

Anneks kan oppføres med maks BYA = 20 m². Maks. mønehøyde er 4,5 meter og maks. gesimshøyde er 3 meter. Annekset skal ligge nærmere fritidsboligen enn 8 meter. Takvinkel skal være mellom 6 og 36 grader og tilpasses fritidsboligen. Det tillates ikke oppføring av anneks på tomt BFR 5 og BFR 9.

Uthus skal verken ha bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BYA) større enn 15 m². Maksimal mønehøyde 3,5 meter. Takvinkel skal tilpasses øvrig bebyggelse.

Tomt	BYA pr tomt	Antall fritidsboliger	Høyde H01 fritidsbolig
BFR1	60 (parkering i annet formål	1	+2,75 (U01)
BFR2	138	1	+15,0
BFR3	138 138	1 1	+6,5 øst +5,5 vest
BFR4	120	1	+6,5
BFR5	60 (parkering i annet formål)	1	+2,75
BFR6	138	1	+5,5
BFR7	138	1	+13,5
BFR8	90 (parkering i annet formål)	1	+3,5

På tomtene er det tillatt å etablere trapp, sti utenfor byggegrense, slike tiltak skal legges lavt i terrenget.

Estetikk

Taktekking skal ha ikke-reflekterende farge, det er tillatt å benytte solcellepaneler og sedumtak. Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Ved nødvendige inngrep inntil slike formål skal det reetableres stedlig masse.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Ved nødvendig avtrapping skal det være et repos på tilsvarende høyde før ny mur.

2.2 Småbåtanlegg i sjø BSB1-8

På brygger tillates utriggere plassert normalt på bryggens kaifront. Utriggere kan ha maks bredde 1 meter og maks lengde 8 meter, og må ikke være til hinder for annen båttrafikk. I området BSB4 kan anlegges brygge/molo over undervannsskjær som vist i plankart.

2.3 Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone BBS1-8

I områdene kan oppføres sjøboder i samsvar med bestemmelser for uthus. Nordligste bygg på BBS 4 er godkjent til kombinert bruk sjøbod/anneks.

Område	Utnyttelse eksisterende bygg/BYA/mønehøyde (m)	Utnyttelse nytt uthus/BYA/mønehøyde (m)
BBS1	1 stk. /38,5m²/4,5	0
BBS2	0	0
BBS3	0	1 stk./ 5m²/3,5
BBS4	2 stk. /20m² pr stk. /4,7	0
BBS5	1 stk. /53m²/4,7	0
BBS6	1 stk. /23m²/4	0
BBS7	0	0
BBS8	0	0

Dersom eksisterende bygg skal heves, gjenoppbygges eller repareres som følge av ny flomvannstand, kan de etablerte størrelser og volum beholdes.

Uthusene skal være eiendomsmessig tilknyttet fritidsboligene.

Nye brygger skal være plassert innen formålsgrenser. Maksimalt bryggeareal skal ikke overstige 30 m² pr eiendom. I område rundt uthus, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger og liknende.

Formålsgrense er byggegrense mot sjø.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

3.1 Kjørevei SKV1-4, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Alle veier i området er privat eiet. Veier opparbeides som vist i plankartet. Det tillates nedgraving av ledninger og kabler i formålet. Formålsgrense er byggegrense mot sjø.

3.2 Parkering SPA1,2,3 og 5

Parkeringsplasser er private.
SPA1 tilhører gnr. 434 bnr. 2
SPA2 tilhører BFR4, BFR5 og BFR6
SPA3 tilhører BFR8
SPA4 tilhører BFR1, BFR2

4 Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl § 12-5, nr. 5)

5.1 LF1-13 Friluftsformål

Områdene skal ikke opparbeides eller bebygges. Det er tillatt med vanlig skjøtsel av skog og vegetasjon. I områdene LF4 og LF10 kan anlegges sti/trapp i bredde maks. 1 m som atkomst mellom tilhørende bryggenivå og fritidsboligtomten. Slike tiltak skal legges skånsomt i terreng og oppføres av naturmaterialer, og skal byggemeldes.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6)

6.1 Friluftsområde VFR1

Området er avsatt som friluftsområde i sjø.

7. Hensynssoner

7.1 Hensyn bevaring Naturmiljø H560_1

Bevaring naturmiljø Ålegrassamfunn. I området skal det ikke etableres tiltak som kan føre til skade på forekomsten. Tiltak over skjæret i BSB4 tillates.

7.2 Hensynssone H560-2

Bevaring naturmiljø for veksten Skogfredløs. I området skal det ikke etableres tiltak som kan føre til skade på forekomsten.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 09.06.2021 som sak 157/21.

Plan og bygningssjefen



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5, nr. 1)

- BFR — Fritidsbebyggelse (SOSI 1120)
- BSB — Småbåtanlegg i sjø (SOSI 1587)
- BBS — Småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone (SOSI 1588)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5, nr. 1)

- SKV — Kjørevei (SOSI 2011)
- SGG — Gangvei (SOSI 2016)
- SPA — Parkering (SOSI 2080)

LNFR (Pbl. §12-5, nr. 5)

- LF — Friluftsformål (SOSI 5130)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl. §12-5, nr. 6)

- VFR — Friluftsområde (SOSI 6700)

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- H560 — Hensyn bevaring naturmiljø (SOSI 560)

JURIDISKE LINJESYMBOLER/PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning (SOSI 1201)
- Formålsgrense (SOSI 1202)
- Regulert tomtegrense (SOSI 1203)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (SOSI 1204)
- Byggegrense (SOSI 1211)
- Angitthensyngrense (SOSI 1220)
- Regulert senterlinje (SOSI 1221)
- Regulert parkeringsfelt (SOSI 1225)
- Bru (SOSI 1252)
- Målelinje/Avstandslinje (SOSI 1259)
- Avkjørsel (SOSI 1242)

Geodetisk grunnlag: UTM32 EUREF 89
Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse: 1m

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 50

DETALJREGULERING FOR

LIANE

PLAN ID 1550, KRISTIANSAND KOMMUNE

REVISJON		DATO	SAKSBH

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.:	DATO	SAKSBH
Oppstartsmøte		26.06.2019	AMT
Kunngjøring av planarbeid		01.07.2019	AMT
1. gangs behandling i Plan- og miljøutvalget			
Offentlig ettersyn 16.10.2020 - 27.11.2020			
2. gangs behandling i Plan- og miljøutvalget			
Kommunestyrets vedtak	**157/21**	**09.06.2021**	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	TEGN	DATO	SAKSBH
MØVIK byggetjenester AS	T. Omestad	03.05.2021	

LIANE – DETALJR EGULERING

PLAN ID 1550 KRISTIANSAND KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE - FEBRUAR 2021, REVIDERT 3. MAI 2021



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn for planarbeidet 3
2. Planområdet 3
   2.1. Planavgrensning 3
   2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet 3
3. Rammer og premisser 4
   3.1. Overordna føringer og planer 4
4. Planforslaget 5
   4.1. Hovedgrep 5
5. Arealbruk 5
   5.1. Bebyggelse, struktur og tiltak 7
   5.2. Samferdselsanlegg – mobilitet 7
   5.3. Teknisk infrastruktur 7
   5.4. Grønnstruktur 7
   5.5. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud) 7
   5.6. Barn og unges interesser 7
   5.7. Universell utforming 7
   5.8. Kulturminner 8
   5.9. Næringsinteresser 8
   5.10. Risiko- og sårbarhetsanalyse 8
   5.11. Overvannshåndering og blågrønne løsninger 8
   5.12. Naturmangfold 8
   5.13. Landbruk 10
   5.14. Luftkvalitet 10
   5.15. Lyd og støy 10
   5.16. Anleggsfasen 10
   5.17. Forurensning 10
   5.18. Energiforbruk 10
   5.19. Miljøkonsekvenser 10
   5.20. Folkehelse 10
   5.21. Veinavn 11
6. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen 11
7. Planprosess og medvirkning 11
   7.1. Oppstartsmøte 11
   7.2. Varsel om oppstart av planarbeid 12
   7.3. Innspill ved oppstart: 12
   7.4. Medvirkning 13
8. Forslagsstillers vurdering av planforslaget 13

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Møvik byggetjenester AS fremmer planforslag for følgende grunneiere i området:

34	2	Wenche Kjær Liane	Liane 19	4641 Søgne
34	25	Arve Frafjord	Hålandsvegen 29 B	4053 Ræge
34	25	Benedicte Frafjord	Hålandsvegen 29 B	4053 Ræge
34	24	Halvard Skarpeid	Røsstadveien 43	4641 Søgne
34	23	Roald Skarpeid	Liane 8	4641 Søgne
34	49	Torfinn Skarpeid	Foged Heibergsgate 30	4514 Mandal
34	23	Laila Malerød	Kattlia 10 a	3731 Skien
34	28	Reidun S. Olsen	Linnebakken	4640 Søgne

Hensikt med planen er å regulere inn etablerte forhold, og legge til rette for utnyttelse med bakgrunn i kommuneplanens arealdel som vedrører fritidsboliger, samt en mindre fortetting. Grunneiere er oppfordret av Søgne kommune til å utarbeide detaljregulering.
Atkomst er privat veg fra fylkesveien.

Planen er avklart for oppstart. Planen utløser i utgangspunktet ikke krav til utbyggingsavtale med kommunen.
Det er ikke krav om konsekvensutredning, da området er avsatt til byggeformål for fritidsboliger i kommuneplanens arealdel.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planavgrensingen er i tråd med avsatt område i kommuneplanen. Det er avklart med planavdelingen noen mindre fravik i nordøstre del for å ivareta nødvendig infrastruktur og allerede etablerte forhold. Her legges også til rette for å eventuelt senere fortsette veien nordover med kyststiforbindelse.

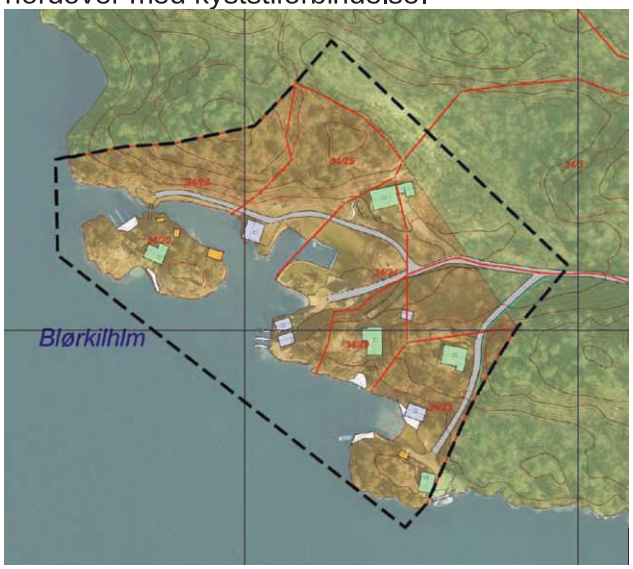


Fig. nr 1. Planavgrensning ved oppstart

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Eksisterende bebyggelse består av hytter, uthus, sjøhus/båthus og brygger samt internveger. Estetikken på stedet består av saltaksbygg i varierende form, båthus, sjøbuer, anneks og uthus fra forskjellige tidsepoker, med tradisjonelle hytteutforminger fra perioden 1950 til ca

2000. Eiendommene er også etablert med tilhørende sjøbumiljøer med brygger og båtplasser, badebukter og veier som er etablert gjennom årene.
Stedet er godt skjermet fra omgivelser og er ikke eksponert mot led eller trafikkert sted.

Områdets naturkvaliteter og naturverdier består av et mangfold i topografi, men med med relativt skrint jordsmonn, noe skogarealer og normale sol- og skyggeforhold. Området ligger stort sett sydvendt.
Grunnforholdene består vesentlig av fjellgrunn, med noe utfylte arealer i sjø tilbake til midten av 1900-tallet. Det er ingen ras- eller flomfare i byggeområdene for fritidsboliger, noen eksisterende bygg ligger under kommunens innførte flomsonehøyder ved stranda.

Flomsonehøyder innarbeides i planforslaget. Det er ingen kjente forurensinger verken fra luft eller i grunnen. Planområdet er ikke i nevneverdig bruk av andre enn hjemmelshavere.

3. RAMMER OG PREMISSER

3.1. Overordna føringer og planer

Rikspolitiske planretningslinjer som er særlig relevante for planarbeidet:

Regionale planer
- Regionplan Agder 2020
- Regional plan for Kristiansandsregionen

Kommuneplanen
Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel som gjaldt for Søgne kommune ved oppstart av planarbeidet. Etter sammenslåingen av Songdalen, Kristiansand og Søgne er denne planen endret til å være kommunedelplan for Søgne, og skal følges som overordnet plan.

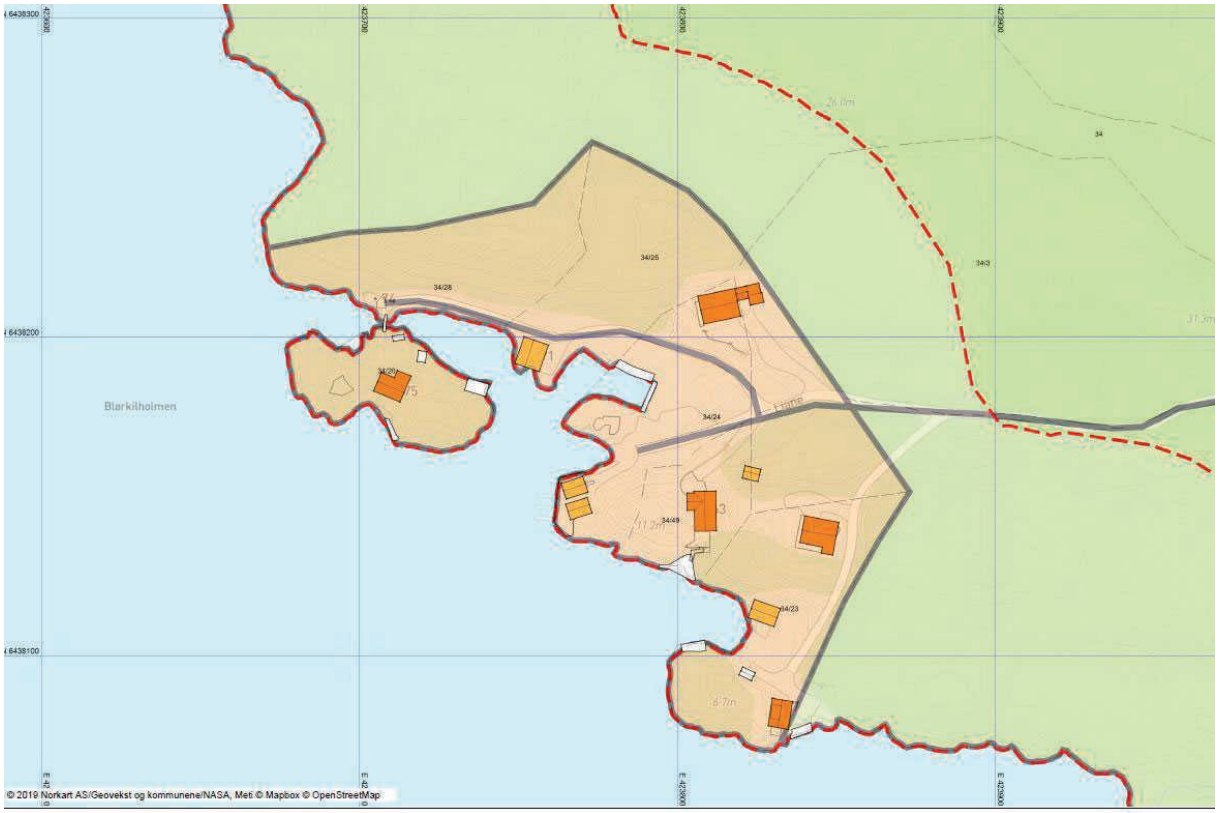


Fig. nr 2. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

4. PLANFORSLAGET

4.1. Hovedgrep

Området som er avsatt for fritidsbebyggelse i kommune(del)planens arealdel er ikke tidligere detaljregulert. Området er utbygd gjennom ca 70 år. En tomt er nylig omsøkt med dispensasjon fra plankravet. Dispensasjon ble avslått og plankravet ble gjort gjeldende.

Det ble foreslått 5 fortettingstomter, 7 tomter er allerede bebygd. Etter innspill og kommentarer er 1 fortettingstomt fjernet, og vi står igjen med 4 nye tomter. Samtidig er bnr . 23 oppdelt ut fra de tillatelser som tidligere er gitt for bebyggelsen her, og fordeles på 2 søsken.
Det er planlagt for en eventuell mulig framtidig trasé for kyststi nord for området. BFR 3 fortettes med 2 tomter og er tatt inn i planforslaget da grunneier avstår en del areal for å formalisere planforslaget med vei og atkomster. BFR5 er tomt for grunneier som har opparbeidet mye av infrastrukturen tilbake i tid. Det er lagt vekt på at tomtene blir plassert skånsomt i terrenget og uten unødig eksponering, det er også vurdert strørrelser i forhold til kommunedelplanens bestemmelser for å motvirke unødig eksponering i landskapet.



Plankartet pr. 3. mai 2021

5. AREALBRUK

Planområdets størrelse er på totalt 31574,6 m².
Arealregnskap:

Felt	SOSI	Formål	Areal	Til sammen
BFR1	1120	Fritidsbebyggelse	351,1	
BFR2	1120	Fritidsbebyggelse	754,3	
BFR3	1120	Fritidsbebyggelse	967,5	
BFR4	1120	Fritidsbebyggelse	634,7	
BFR5	1120	Fritidsbebyggelse	367,8	
BFR6	1120	Fritidsbebyggelse	872,7	
BFR7	1120	Fritidsbebyggelse	1 553,3	
BFR8	1120	Fritidsbebyggelse	658,9	6 160,2
BSB1	1587	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	75,8	
BSB2	1587	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	32,0	
BSB3	1587	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	59,3	
BSB4	1587	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	412,6	
BSB5	1587	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	147,1	
BSB6	1587	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	78,2	804,9
BBS1	1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands	126,4	
BBS2	1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands	12,8	
BBS3	1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands	42,0	
BBS4	1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands	286,9	
BBS5	1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands	323,1	
BBS6	1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands	69,4	
BBS7	1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands	21,3	
BBS8	1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strands	35,2	917,1
SKV1	2011	Kjørevei	388,9	
SKV2	2011	Kjørevei	468,2	
SKV3	2011	Kjørevei	523,5	
SKV4	2011	Kjørevei	88,3	
SKV5	2011	Kjørevei	544,8	2 013,9
SGG1	2016	Gangvei	65,8	65,8
SPA1	2080	Parkering	75,1	
SPA2	2080	Parkering	45,7	
SPA2	2080	Parkering	48,2	
SPA4	2080	Parkering	19,6	188,6
LF1	5130	Friluftsformål	520,5	
LF2	5130	Friluftsformål	560,1	
LF3	5130	Friluftsformål	206,8	
LF4	5130	Friluftsformål	738,8	
LF5	5130	Friluftsformål	764,9	
LF6	5130	Friluftsformål	780,1	
LF7	5130	Friluftsformål	52,4	
LF8	5130	Friluftsformål	473,9	
LF9	5130	Friluftsformål	470,0	
LF10	5130	Friluftsformål	3 900,4	
LF11	5130	Friluftsformål	52,6	
LF12	5130	Friluftsformål	384,0	
LF13	5130	Friluftsformål	417,7	9 322,3
VFR1	6700	Friluftsområde	12 101,8	12 101,8
Totalt			31 574,6	31 574,6

Grad av utnytting er innenfor kommunedelplanens bestemmelser men er varierende i størrelser. Tomtestørrelser framgår av arealregnskapet ovenfor.

For tomta BFR1 og BFR2 er tidligere oppførte bygg tillatt med to bygg til fritidsbruk. Disse er derfor nå splittet i planforslaget til 2 eiendommer. BBS1, BSB1, LF3 og SPA4 er lagt inn som felles formål for BFR1 og BFR2.
For tomt BFR6 foreligger en privat avtale om tilbygg over grense mot øst. Det åpnes opp for tilleggsgrunn mot øst inn mot LF7 som omfatter dette tilbygget og samtidig dekker privat rensemedium for BFR6.
For tomt nr. BFR7 er tilleggsgrunn avsatt mot vest da dette arealet naturlig faller mot denne tomta for skjøtsel og eiendomsbruken.

5.1. Bebyggelse, struktur og tiltak
Bygningers plassering er stort sett eksisterende. Nye tiltak er plassert med hensyn på å unngå negative landskapsvirkninger. Terrenginngrep visualiseres i byggesøknader.

5.2. Samferdselsanlegg – mobilitet
Planforslaget har ikke konsekvenser for eksisterende samferdselsanlegg. Ny infrastruktur gjelder kun SKV3 og SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4. SPA 2 og SPA3 er allerede etablert, der SPA 2 til nå har hatt en mer utflytende parkering på arealet. Planforslaget strammer nå dette opp som vist til 3 parkeringsplasser og øvrig areal er lagt til som LF formål , jfr. Fylkesmannens uttalelse ved offentlig utlegging..

Veityper og geometri er valgt ut fra dagens vei og tillagt ekstra areal for sidekanter og grøfter. Høyder på vei er som før, men det gis mulighet for å heve nivå på SKV 4, da vegen i dag kan stå under vann ved flom.
Krav til parkering skal løses på eiendommene med unntak av BFR1, BFR5, BFR8 der disse er gitt egne parkeringsplasser i egne formål. BFR 8 ligger på en holme med privat atkomstbru for gående.

5.3. Teknisk infrastruktur
Teknisk infrastruktur løses privat primært innenfor planområdet, via private godkjente utslippsordninger. Planen har ikke konsekvenser for eksisterende teknisk infrastruktur.

5.4. Grønnstruktur
Områder utenfor byggeområder er vist som LF områder. Det er ikke negative konsekvenser for eksisterende grønnstruktur. Eksisterende grønnstruktur er ivaretatt i planforslaget og er i tillegg strammet opp/ utvidet som formål på den enkelte eiendom. Man ungår da nedbygging og opparbeidelse av viktige grøntarealer. Teknisk infrastruktur kan etableres under bakken i formålene.

5.5. Sosial infrastruktur (barnehage-, skole-, helse- og kulturtilbud)
Planen gir ikke negative konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur og utløser ikke behov for annen tjenesteyting.

5.6. Barn og unges interesser
Områdets bruk av barn og unge er tilknyttet både den enkelte eiendom og mulighetene som området gir i seg selv både på land og i sjø.
Her er gode muligheter for et mangfold av sjøaktiviteter og også for gode naturopplevelser på land. Området ligger i enden av en privat vei og det er av den grunn svært lite trafikk.

5.7. Universell utforming
Det er ikke krav til universell utforming for disse formålene.

5.8. Kulturminner
Det er ikke kjente kulturminner innenfor planområdet eller i nærhet til området.
Dersom det dukker opp kulturminner skal arbeider stanses og kulturminnemyndighet varsles.
Det er ikke meldt inn behov for registrering av kulturminner, må dette utføres før offentlig ettersyn.

5.9. Næringsinteresser
Det er ingen næringsinteresser knyttet til området.

5.10. Risiko- og sårbarhetsanalyse
ROS analyse følger planforslaget til behandling. Det er krav til radonsikring av nye fritidsboliger. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder er benyttet for havnivåstigning og stormflo, sammen med tidligere Søgne kommunes vedtatte høyder. Alle nye bygg for opphold vil bli liggende over kote +2,75, innvendig golv H01. Nye uthus kan legges noe lavere dersom de prosjekteres for å tåle stormflo.

5.11. Overvannshåndering og blågrønne løsninger
Den enkelte grunneier må sørge for bortledning av overflatevann der det er nødvendig. Overvannet endrer seg ikke som følge av at området bygges ut. Nødvendig fordrøyning blir vurdert i nye tiltak, overvannshåndtering følger prosjektering for grunnarbeid i den enkelte byggesak/vegsak. For taktekking kan det benyttes sedumtak.

5.12. Naturmangfold
Planforslaget vurderes nedenfor opp mot Naturmangfoldloven.
Planforslaget og tiltakenes virkning på naturen i henhold til krav i naturmangfoldloven § 7 er vurdert mot naturmangfoldloven §§ 8 – 12, og vi har gjort følgende vurderinger:

Ifølge kunnskapsgrunnlaget er det aller meste av området allerede avgjort for dette delområdet i overordnet plan, kommuneplanen.
Det er gjort 2 funn i planområdet; Ålegras i sjøen og Skogfredløs nord for tomt BFR7. Det er lagt inn hensynssone i plankartet. Registreringene er gjort etter planoppstart. Andre forekomster av spesielle arter eller naturtyper på den delen som nå skal opparbeides er ikke kjent.
Naturbasene er undersøkt og funnene er ikke i konflikt med andre formål. Funn her tilsier da ingen negativ påvirkning i planområdet. Det er lagt inn 2 hensynssoner. Funn og tiltak anses å være av en slik art og størrelse at ytterligere kartlegging ikke vil kreves, jamfør § 8, første ledd, siste punktum. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å være tilstrekkelig og det foreligger ikke betydelig risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. "Føre-var-prinsippet" i § 9 er dermed ivaretatt.

Planområdet er utbygd i stor grad fra før. Nye tiltak er av en slik karakter at det ikke vil ha en betydelig samlet negativ belastning for økosystemet i henhold til § 10.

Avsatt område gir i overordnet plan hjemmel for utvikling av delområdet Liane. Vi kan ikke se at det må pålegges grunneiere/utbyggere å foreta spesielle tiltak for å verne dette etter § 11. Det er heller ikke vurdert å være nødvendig med særskilte vilkår etter § 12. Vi har derfor konkludert med at omsøkte utbygging ikke forringer de hensyn som er satt i plankartet ei heller de hensyn naturmangfoldloven er ment å ivareta.

De tiltak som gjenstår i denne delen av planområdet er ikke i vesentlig konflikt eller til vesentlig ulempe for regionale- og lokale friluftsinteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser, allmennheten, naboer eller omkringliggende miljø.

- §8 Kunnskapsgrunnlaget.

Det er gjort funn i Naturbase.no. Ålegras i sjøen mellom Blørkilholmen og bryggeanlegget, se kartutsnitt nedenfor:



I tillegg er det etter planoppstart gjort funn nord for nr. 62 / nord for BFR7:
Navn Skogfredløs, Vitenskapelig_navn Lysimachia nemorum
Id Observations/NBF/so2-vascul/23094932
Forvaltningskategori Arter av stor forvaltningsinteresse
Funn_år 2019, funndato 3. sep. 2019 kl. 02:00
Kriterier_kombinert nær trua arter
Institusjon Norsk botanisk forening
Fylke Agder, Kommune Kristiansand (4204)
Funnsted Liane 1, Kristiansand, Habitat: NA V2 Myr- og sumpskogsmark NA V2-C-1 kalkfattige og svakt intermediære myr- og sumpskogsmarker
Samling so2-vascul hos Norsk botanisk forening Finner er Solbjørg Engen Torvik
Datasett_navn Miljodir_naturtypekartlegging_2019
Gruppe karplanter Artsbestemt_av N/A Funntype observasjon
Aktivitet N/A Område Nei Økologisk_funksjonsområde Nei

- §9 Føre-var prinsippet
  Funnet av Skogfredløs og Ålegras har medført regulering av hensynssoner rundt funnene. Den nordligste veistrengen i planen er derfor trukket nordover og bort fra funnet. I sjø er det lagt opp til at utriggere og etablering av molo over skjæret. Akterfortøyninger vil derfor ikke være aktuelle her.

- §10 Samlet belastning
  Vi kan ikke se at artene vil bli skadelidende som følge av innholdet og de hensyn vi har satt i planen.

- §11 Kostnader

Ikke relevant, evt. kostnader bæres av tiltakshaver.

- §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
  - Utbyggeres ansvar.

5.13. Landbruk
Jordvern er en viktig del av det grønne skiftet. Det er ingen matjord eller dyrkbar mark i planområdet. Normal skjøtsel av skog er tillatt.

5.14. Luftkvalitet
Området er ikke utsatt for luftforurensning og det skal ikke etableres virksomheter/ tiltak som forurenser.

5.15. Lyd og støy
Det er ikke kjente lyd- eller støykilder i området eller områdets nærhet.

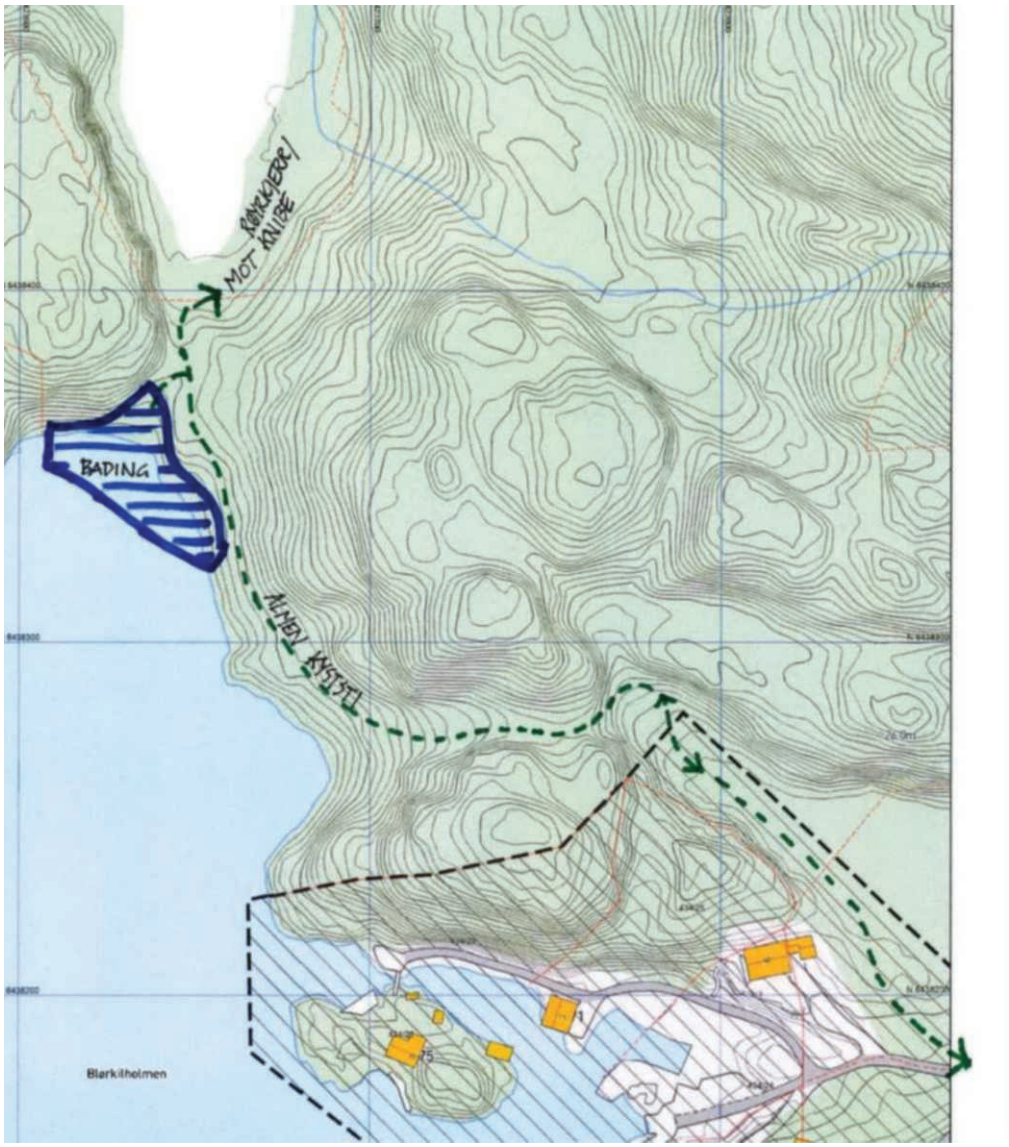
5.16. Anleggsfasen
I anleggsfase på ikke utbygde tomter må det forventes noe støy og lyd. Disse kan imidlertid legges til tider på året der det ikke er ferieavvikling.

5.17. Forurensning
Det er ikke kjent forurensning i grunnen.

5.18. Energiforbruk
Nye tiltak følger gjeldende tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven. For planforslaget gjelder TEK17, inntil nye eller reviderte TEK-forskrifter avløser disse.

5.19. Miljøkonsekvenser
De samlede miljøkonsekvenser og klimakonsekvenser er ikke av en slik størrelse at utredning er nødvendig.

5.20. Folkehelse
Planformålene og den utarbeidede planen fremmer rekreasjon og mefører også god helseeffekt. Fritidsbebyggelse og tilknyttede aktiviteter fremmer normalt god helse for brukere. Grunneier har pekt på muligheter for å i framtiden kunne utvikle området sammen med en allmen Kyststi i forlengelsen av veien som er planlagt mot nordvest. Se skisse på kartet nedenfor.



5.21. Veinavn
Området har offisiell adresse «Liane».

6. GJENNOMFØRING AV PLAN OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Rekkefølgekrav i planforslaget medfører at kostnadene står i forhold til utbyggingen. Tiltak finansieres av den enkelte grunneier. Avtaler er inngått for nødvendig grunn.

7. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

7.1. Oppstartsmøte
I oppstartsmøtet ble disse temaene satt i fokus: Atkomst til BFR7 og bakenforliggende arealer, tomtegrenser og parkeringsløsninger, samt regulere eksisterende forhold med noe fortetting.

7.2. Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte ble holdt 26. juni 2019.
Varsel om oppstart ble annonsert og sendt ut den 1. juli 2019.

7.3. Innspill ved oppstart:

Fylkesmannen i Agder, saksnr. 2019/6036 dato 4. juli 2019
Planarbeidet må legge til grunn de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av stransonen. Og unngå bygging og landskapsinngrep på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne ineteresser. ROS Analyse , Prinsipper i naturmangfoldloven, barn og unges oppvekstvilkår og universell utforming skal særlig gjøres rede for.
Kommentar: Innspillet er tatt med i planarbeidet.

Fiskeridirektoratet, saksnr. 19/10085 dater 4, juli 2019
Forutsetter at området med Ålegrassamfunn som er registrert som lokalt viktig blir hensyntatt i planarbeidet.
Kommentar: Funnet er gitt egen hensynssone i planen.

Agder Energi Nett, 5. juli 2019
AE Nett har ingen bestående anlegg i området. Har ingen kommenarer til detaljplanleggingen.
Kommentar: OK, eventuelt anlegg for nett må løses av utbyggere.

Kystverket, saksnr. 2019/2808 datert 3. juli 2019
Det må gjøres rede for eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen.
Kommentar: planarbeidet har ingen konsekvenser for sjøfarende, da det er lite nye tiltak i sjøen. Stedet ligger innerst i en arm fra en større fjord, og sjøfarende er stort sett grunneiere på stedet.

NVE, ref. 201907375 dater 26. juli 2019
Anbefaler og henviser til veiledere og verktøy i planleggingen. Viser til at NVE har innsigeleseskompetasne innenfor saksområdene flom, erosjon,skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Og er opptatt av hvordan disse saksområder innarbeides i planen.
Kommentar: Vi har tatt vurdert innspillet og viser til at det er vurdert liten fare for erosjon eller skred i området. Almennheten har sine vanlige rettigheter. Hensyn til innspillet er innarbeidet så langt det lar seg gjøre i planforslaget. Energiforsyning må eventuelt løses av utbyggere.

NMM, datert 9. juil 2019
Ingen maritime kulturminner på stedet som museet er kjent med. Ingen innvendinger.
Kommentar: ok

Statens Vegvesen , ref: 19/175688 dater 8. juli 2019
Det må sikres tilfredsstillende frisikt i avkjørsel fra fylkesveg.
Kommentar: Frisikt er ivaretatt.

Vest-Agder Fylkeskommune, ref. 19/06226. dator 15.aug. 2019
Ber om at det tas normale planhensyn , ellers ingen merknader. NMM svarer med eget brev.
Kommentar: OK

Ideelle foreninger:
Grønt Nettverk, datert 24. jui 2019

Ønsker hytteareal redusert til 50 m² og at det legges til grunn nennsomhet og forståelse for landskapets egenverdi og ikke fortsetter med dynamittkultur.

Direkte berørte parter og naboer:
Innspill gitt underveis og danner grunnlag for reguleringen.

7.4. Medvirkning

Det har vært fellesmøte med aktuelle grunneiere, og enkeltstående møter i etterkant med flere grunneiere i løpet av planprosessen.
Det er gjort viktige avklaringer der grunneiere som oppnår ytelser for må forvente gjenytelser, i dette tilfelle viser man til gamle avtaler og bruk av eiendommer som formaliseres med regulerte formål og bestemmelser. Forslagsstiller har vært i kontakt med kommunen underveis og faglige vurderinger er gitt underveis.

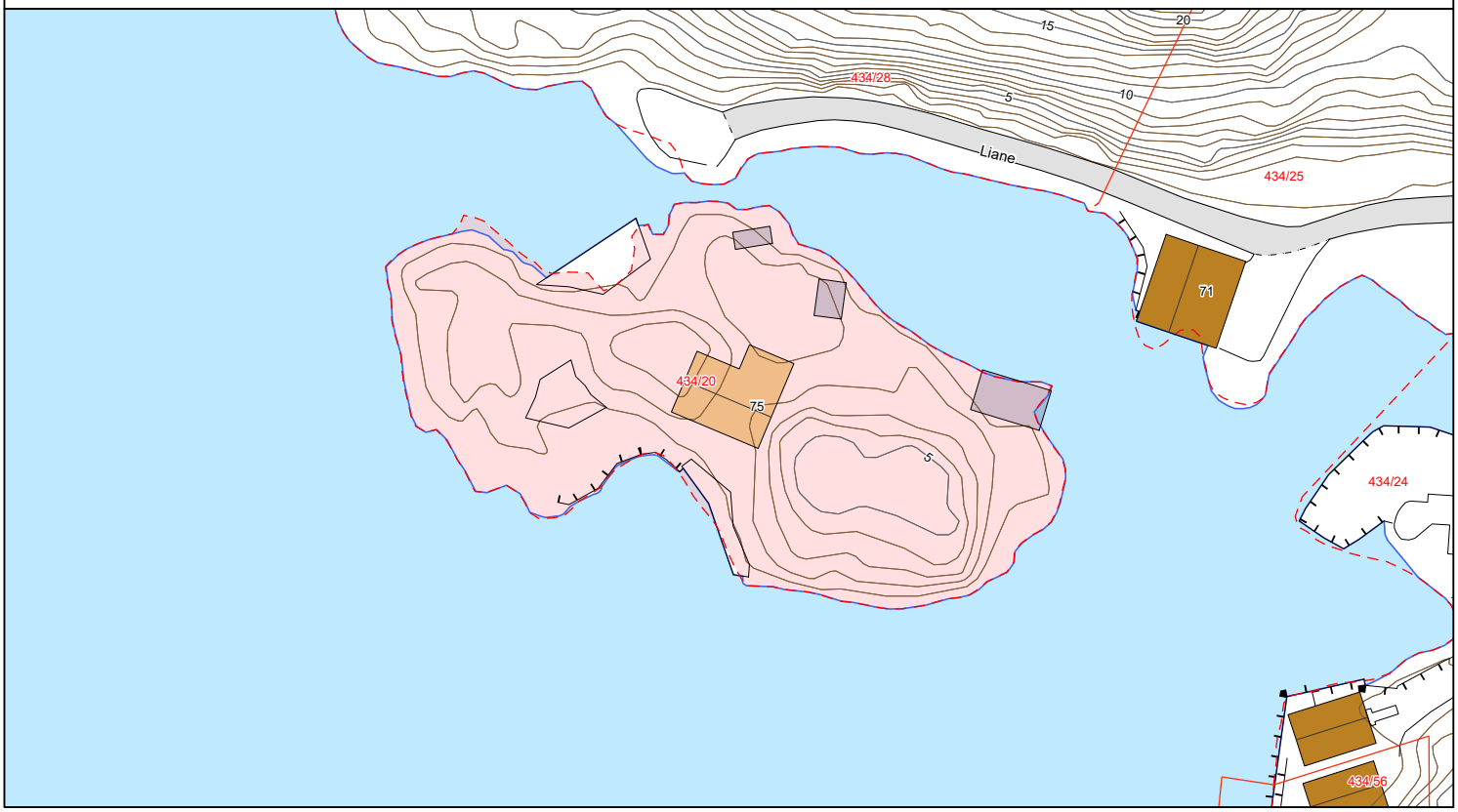
8. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Forslagsstiller begrunner valg av løsninger til å være innenfor det som kan aksepteres av en mindre fortetting i et allerede etablert område. Det er brukt mye tid på plasseringer i terreng og det er tatt inn eksisterende forhold for å formalisere området som har vært utbygd i flere tiår.
Atkomst itil BFR7 er flyttet til nordøstre del av planen da veg fra syd på egen tomt ikke er akseptert av kommunen. Dette ble årsak til en liten utvidelse av planavgrensingen. Man har da unngått vegatkomst i det bratteste terrenget fra syd. Veg fra syd på tomta erstattes med en smal gangatkomst på terreng.
Ved å flytte atkomst til nordøst er det også gitt mulighet for grunneiere å komme fram til SPA1 for skogsarbeid og skjøtsel av eiendommen nord for planområdet, samt at grunneier kan åpne for mulig framtidig kyststi.

Oversiktskart

Adresse: **Liane 75, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/434/20/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1559 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.10.2025



Matrikkelkart

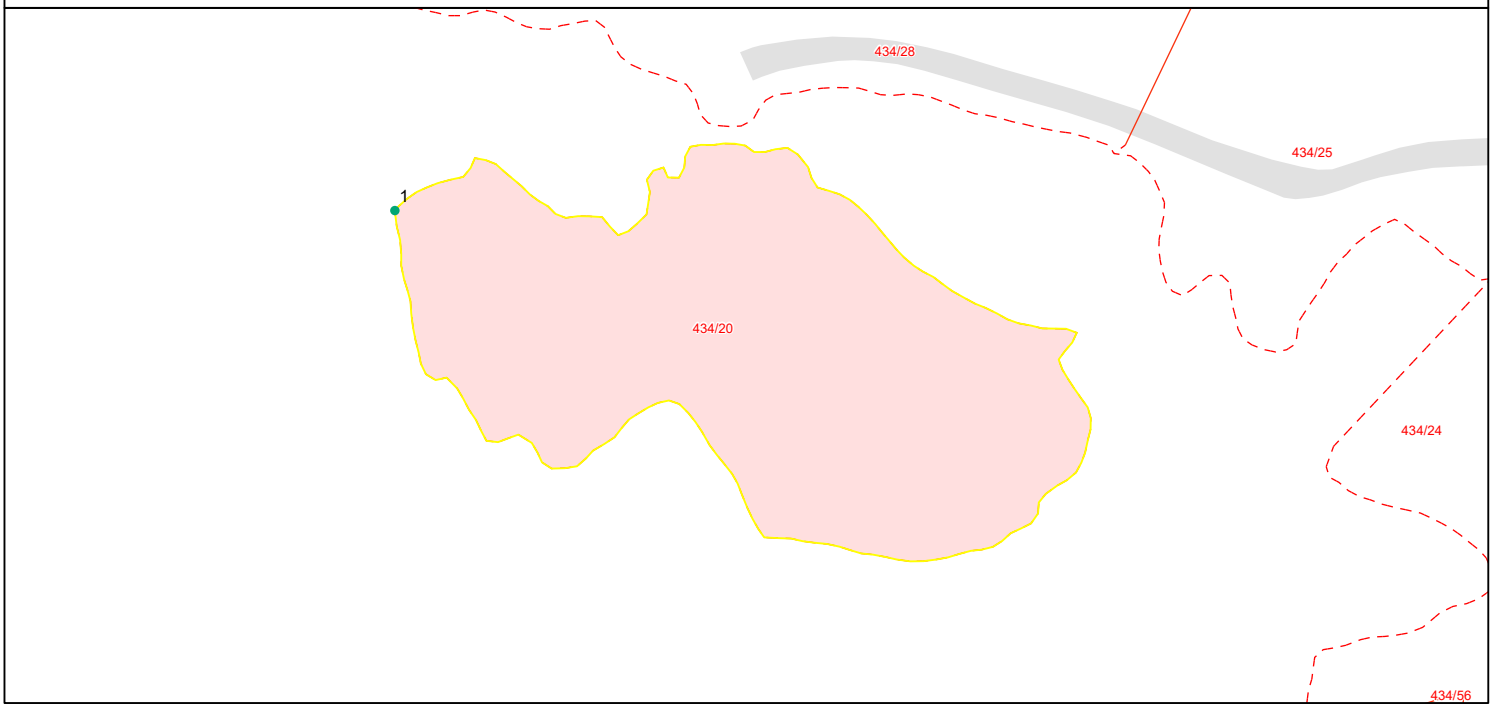
Adresse: **Liane 75, 4641 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/434/20/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1559 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1559 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438197.06	423677.18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Stereoinstrument	50	191.3	0

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.