

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 29 990 000,-
Omkostn.: Kr 751 140,-
Total ink omk.: Kr 30 741 140,-
Selger: Else Berit Bø Uppstad
Svein Arne Uppstad

konkursbo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 251/308 kvm
Tomtstr.: 1430.2 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 14
Gnr. 95, bnr. 48
Gnr. 95, bnr. 419
Gnr. 95, bnr. 428
Oppdragsnr.: 1411250401

Enestående strandeiendom med panoramautsikt mot skjærgården - Basseng

Andre Sandvik v/Aktiv Kristiansand har gleden av å presentere en av Sørlandets mest imponerende eiendommer. Beliggende på øverste hylle, med 90 meter strandlinje og uforstyrret utsikt mot skjærgården, tilbyr eiendommen en sjelden kombinasjon av beliggenhet, eksklusiv utførelse og moderne komfort. Her er det ingen boplikt.

Boligen er gjennomført med eksklusive materialvalg og detaljer i toppklasse. Hovedetasjen er et lyst og åpent samlingspunkt med stue og kjøkken som vender mot sjøen, mens underetasjen tilbyr fleksible løsninger med tre soverom, to bad, TV-stue og treningsrom.

Eiendommen inkluderer en flott sjøbu på brygga samt en romslig garasje. Terrasser og basseng kompletterer den unike opplevelsen av luksus og sjøliv.

Sjelden mulighet! Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	143
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA totalt: 308 kvm

TBA: 140 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 141 kvm Gang, tv-stue, soverom, vaskerom, teknisk rom, bad, soverom 2, bod/treningsrom, gang 2, bad 2, soverom 3

1. etasje

BRA-i: 110 kvm Entré, bad, tv-stue, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

Underetasje

100 kvm

1. etasje

40 kvm

Sjøbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 0 kvm Hems

BRA-e: 24 kvm Sjøbod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 kvm **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

TBA er et ca. areal og er areal hvor det er lagt terrassebord av tre. 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. Alle utvendige vegger står skrått i forhold til hverandre. Svært

vanskelig å få et areal som er likt når man sammenligner forskjellige målinger. Areal som er opplyst er middelveien av tre målinger.

Lovlighet:

Noe avvik på innredningen av innvendige vegger. Bla er ikke vaskerom i under etg. tegnet inn på tegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1430.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger særdeles attraktivt til og kombinerer eksklusive kvaliteter med vakre omgivelser tett på naturen.

Utearealene er gjennomført og innbydende med flere soner til både hvile og aktivitet. Her kan du starte dagen rolig med en kopp kaffe ute, tilbringe tid ved bassenget, eller ta en spasertur langs vannkanten på kvelden. Beliggenheten gir enkel tilgang til sjøen, perfekt for båtliv, fiske eller rolige dager ved vannet.

Tinglyste rettigheter:

Den til enhver tid eier av gnr. 95, bnr. 17 har bruksretten til "trekantareal" på gnr. 95 bnr. 14 ved den nordre sjøbod i grensområdet til gnr. 95 bnr. 17 - Bryggearealet mellom grensen og grunnmur til sjøbod på 95/14. Grensen for bruksretten er angitt på vedlagt fotografi i avtalen.

Bruksretten innebærer at eier av gnr. 95, bnr 14 ikke kan bebygge eller på annen måte disponere over arealet på annen måte enn som tilgang for å kunne vedlikeholde egen sjøbod.

Eier av gnr. 95, bnr. 14,34 og 48 har gitt tillatelse til å anlegge parkeringsplass frem til sin eiendom.

Det erklæres herved for nuværende og senere eiere av gnr. 95, bnr. 34 i Kristnansand at en ikke kan bygge på bryggen (merket A) på vedlagte kart, og, videre at boden som er på eiendommen i dag (merket B) ikke kan bygges høyere enn den er i dag. Videre har eier av gnr. 95, bnr. 34 rett til å sette opp gjerde i grensen mellom bnr. 14 og bnr 34 fra boden og vestover i inntil 2-to-meters høyde. Dette for at en ikke skal ta utsikt fra boligen i gnr. 95, bnr. 14
Vavikbakken 22.

Nuværende og senere eiere av gnr. 95, bnr. 14 og bnr. 48 har rett til å bygge garasjer (merket 1 og 2) helt i grensen mot denne eiendom, i området merket på vedlagte kart.

Nuværende og senere eiere av bnr. 34 har ikke rett til å sette opp bygg på eiendommen som kan hindre dette.

Det kan ikke settes vinduer i vegg som ligger i nabogrensen mellom gnr. 95, bnr. 14 og gnr. 95, bnr. 34. Dette gjelder eksisterende og nye bygg som føres opp. Nuværende og senere eiere av gnr. 95, bnr. 14 har ikke rett til tillatt å fortøye større båt/båter i bukten (merket C) på sydsiden av eiendommen, slik at denne blir liggende i utsikten og til sjenanse for opphold på bryggen til gnr. 95, bnr. 34 Vavikbakken 26. Dette vil gjelde lengre opphold ikke dagsbesøk.

Disse spesielle bestemmelsene skal tinglyses som heftelse på gnr. 95, bnr 14 og gnr. 95, bnr. 34 og gnr. 95, bnr. 48 alle i Kristiansand Kommune

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig område med kort vei til både fasiliteter og naturopplevelser ved sjøen. Området har et godt etablert nærmiljø preget av trygghet og trivsel, hvor både barn og voksne lever i lignende livsfaser og bidrar til et inkluderende og sosialt fellesskap.

Randesund regnes som et av de mest etterspurte boligområdene på Sørlandet. Her finnes det et rikt utvalg av lekeplasser, badeområder samt gang- og sykkelveier som gjør det enkelt og trygt å bevege seg rundt i nærområdet. I tillegg ligger flotte turområder i umiddelbar nærhet, med blant annet stier som tar deg ut i naturen fra Fidjekilen.

I nærheten har du flere barnehager og skoler innen komfortabel gangavstand, inkludert både barneskole, ungdomsskole og videregående tilbud. Dagligvarebutikker og nødvendige servicetilbud er lett tilgjengelig i området. For den aktive finnes det også mange fritidsmuligheter, som opplyste turstier, golfbane og et variert idrettsanlegg med aktiviteter som fotball, tennis, håndball, bordtennis og frisbeegolf.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Vegg i underetasjen henger på nabo

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Roy A Andersen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er bygd i 2018 og fremstår i det store og hele som godt vedlikeholdt og i normal god teknisk stand. Dog må man være obs på de forhold som er beskrevet i rapporten, bla de installasjoner som det er umulig å kontrollere og som har fått benevnelsen TG IU.

Hele rapporten må leses i sin helhet.

Lovlighet - Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Noe avvik på innredningen av innvendige vegger. Bla er ikke vaskerom i under etg. tegnet inn på tegning.

Lovlighet - Naust

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

Lovlighet - Garasje

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja.

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

- Ja. Var litt problemer med å få varme i anlegget.

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

- Ja. Kontroll og kalibrering av anlegg.

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

- Ja. Kontroll og kalibrering av anlegg.

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

- Ja. I forbindelse med oppussing av huset så byttet vi blant annet noen spotter.

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

- Ja. Det er gjort noen små endringer da vi overtok huset i 2024. Blant annet ny trapp, åpning inn til tv-stue oppe ble lukket og ny dør satt inn, dør mellom tv-stue og master

bedroom lukket. Alt ble gjort av Bico.

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

- Det mangler sluk på vaskerom, se takstrapporten. Det er vannstopp montert.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Underetasje: Gang, tv-stue, soverom, vaskerom, teknisk rom, bad, soverom 2, bod/
treningsrom, gang 2, bad 2, soverom 3

1. etasje: Entré, bad, tv-stue, stue, kjøkken

Sjøbu

Garasje

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettejsikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater gulv

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon. Tilstandsrapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Statuen skal ikke medfølge salget.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje på tomt.

Solforhold

Eiendommen byr på fantastiske solforhold hele dagen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Ved Agder tingretts kjennelse av 23. oktober 2025 ble Svein Arne Uppstad tatt under konkursbehandling. Advokat Christian Bohne ble oppnevnt som bostyrer. Etter dekningsloven § 2-2 får konkursboet beslag i skyldnerens eiendeler ved konkursåpningen. Kjøper er innforstått med boets svært begrensede kunnskap om eiendommen, og at det er særlige forhold og risiko som gjør seg gjeldende ved kjøp fra et konkursbo. Boet fraskriver seg ansvar for alle forhold knyttet til overdragelsen så langt lovgivningen tillater dette. Boet har ikke, eller i meget begrenset grad, kunnskap om eiendommen, og selger den ideelle andelen uten kunnskap om dens tilstand. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelse av eiendommen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte ha kjent til da avtalen ble inngått. Dette gjelder likevel ikke hvis selger har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming samt varme i gulv i enkelte rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2025.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 29 990 000

Omkostninger kjøper

29 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

749 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

751 140 (Omkostninger totalt)

768 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

770 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

30 741 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

30 758 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

30 760 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 44 900

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 31 444,- og inngår i kommunale avgifter.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 14 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 95, bruksnummer 48 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 95, bruksnummer 419 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 95, bruksnummer 428 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/95/14:

22.03.1989 - Dokumentnr: 4349 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2016 - Dokumentnr: 200035 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:17

Gjelder nærmere angitt areal ved nordre sjøbod

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1942 - Dokumentnr: 500886 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:2

18.12.2007 - Dokumentnr: 1045699 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2016 - Dokumentnr: 581841 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:420

10.02.2017 - Dokumentnr: 128273 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:429

10.02.2017 - Dokumentnr: 128312 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:427

01.01.2020 - Dokumentnr: 614404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:95 Bnr:14

19.08.1965 - Dokumentnr: 6003 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:114

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:445

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:446

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:448

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:34

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2015 - Dokumentnr: 410923 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:114

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:445

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:446

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1989 - Dokumentnr: 4349 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2016 - Dokumentnr: 200035 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:17

Gjelder nærmere angitt areal ved nordre sjøbod

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1942 - Dokumentnr: 500886 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:2

18.12.2007 - Dokumentnr: 1045699 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2016 - Dokumentnr: 581841 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:420

10.02.2017 - Dokumentnr: 128273 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:429

10.02.2017 - Dokumentnr: 128312 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:427

01.01.2020 - Dokumentnr: 614404 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:95 Bnr:14

19.08.1965 - Dokumentnr: 6003 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:114
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:445
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:446
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:448
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:34
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2015 - Dokumentnr: 410923 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:114
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:445
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:446
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

4204/95/48:
22.03.1989 - Dokumentnr: 4349 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2016 - Dokumentnr: 200035 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:17
Gjelder nærmere angitt areal ved nordre sjøbod
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1942 - Dokumentnr: 500886 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:2

18.12.2007 - Dokumentnr: 1045699 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2016 - Dokumentnr: 581841 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:420

10.02.2017 - Dokumentnr: 128273 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:429

10.02.2017 - Dokumentnr: 128312 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:427

01.01.2020 - Dokumentnr: 614404 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:95 Bnr:14

19.08.1965 - Dokumentnr: 6003 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:114
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:445
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:446
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:448
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:34
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2015 - Dokumentnr: 410923 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:114
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:445
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:446
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:448
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1989 - Dokumentnr: 4349 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2016 - Dokumentnr: 200035 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:17
Gjelder nærmere angitt areal ved nordre sjøbod
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1942 - Dokumentnr: 500886 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:2

18.12.2007 - Dokumentnr: 1045699 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2016 - Dokumentnr: 581841 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:420

10.02.2017 - Dokumentnr: 128273 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:429

10.02.2017 - Dokumentnr: 128312 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:427

01.01.2020 - Dokumentnr: 614404 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:95 Bnr:14

19.08.1965 - Dokumentnr: 6003 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:114

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:445

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:446

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:448

Bestemmelse om garasje/parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:34

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2015 - Dokumentnr: 410923 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:114

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:445

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:446

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:448

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for eiendommen er datert

Eiendommen er oppført og godkjent som en tomannsbolig på grunn av tilknytning til naboeiendom i kjelleretasjen.

Pergola er ikke søkt godkjent hos kommunen. Dette er kjøpers ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.08.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplan - plan nr. 575 - Fidjekilen mellom Fidjebroa og Lanholmen.

Plan under arbeid i nærområdet: Vavikbakken 55 - Formålet er at eksisterende boligbebyggelse skal rives, at eiendommen skal deles i to hvor det skal bygges eneboligbebyggelse på hver enkelt tomt, i tillegg så skal nåværende brygge anlegg rives og det skal bygges nytt bryggeanlegg. Ta kontakt med megler for ytterligere opplysninger.

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.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspiktig.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Det vises forøvrig til det som fremgår over om salg fra konkursbo.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 700 Kommunale opplysninger
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 990 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 1 740 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 409 805

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

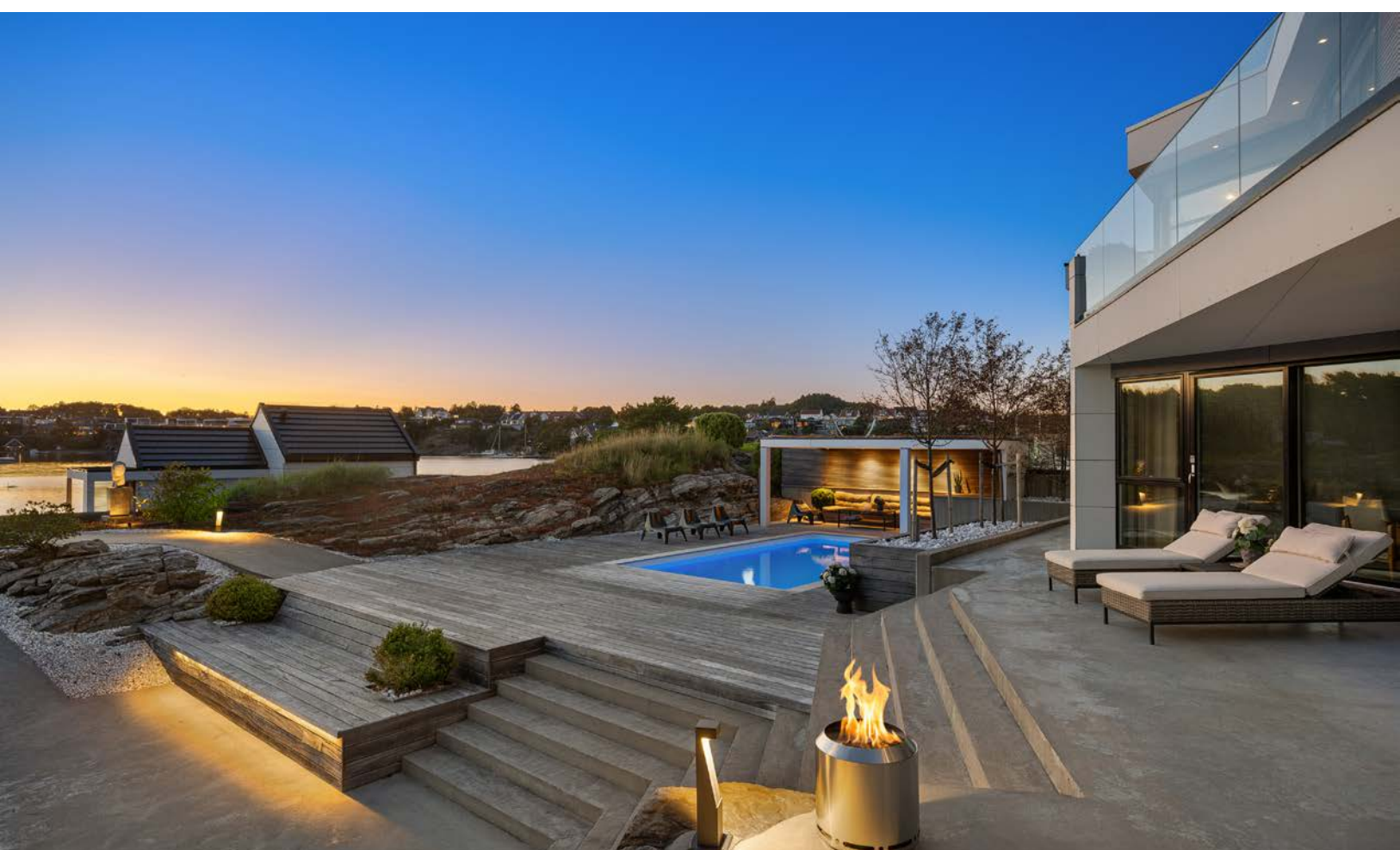
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

20.03.2026









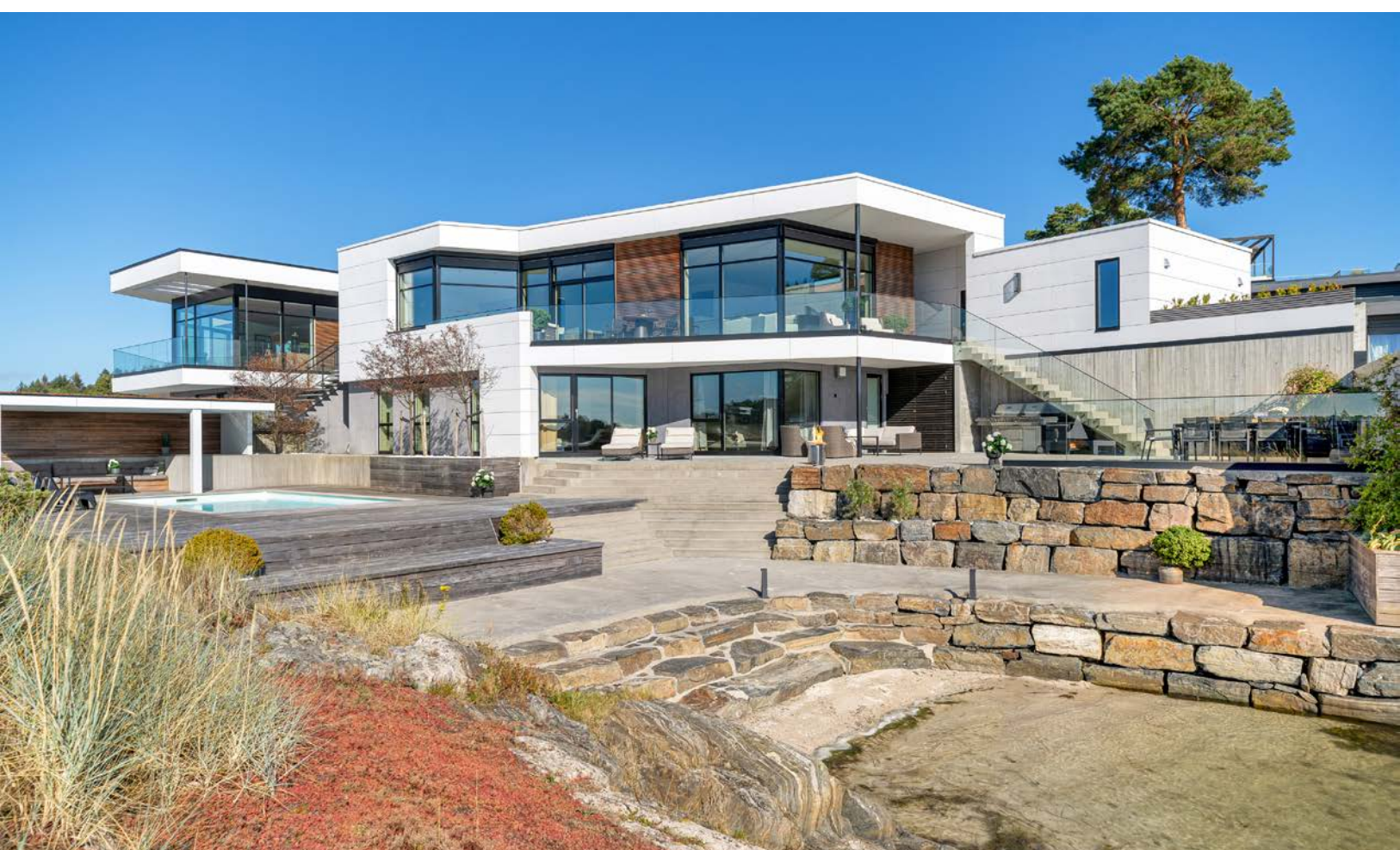


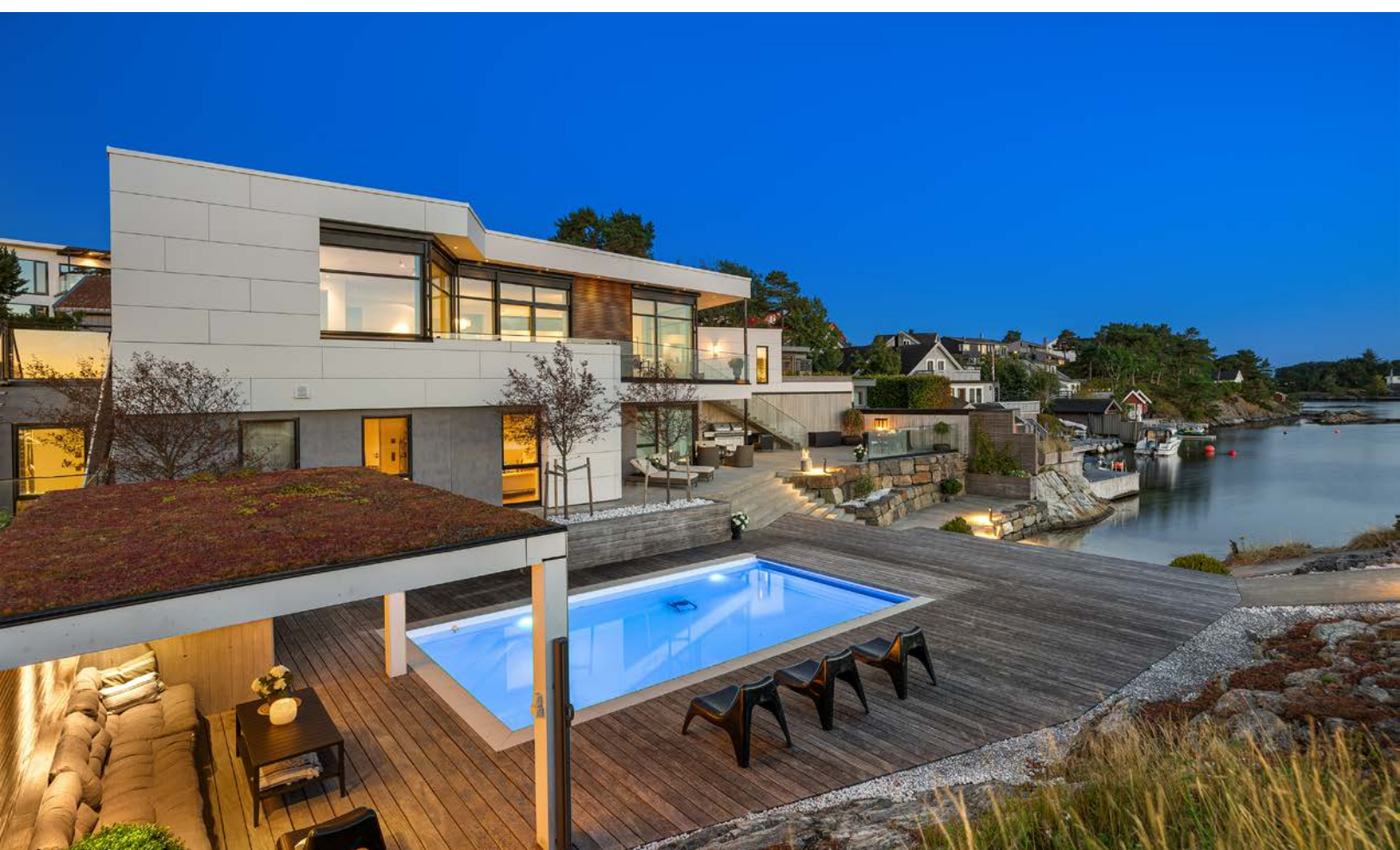




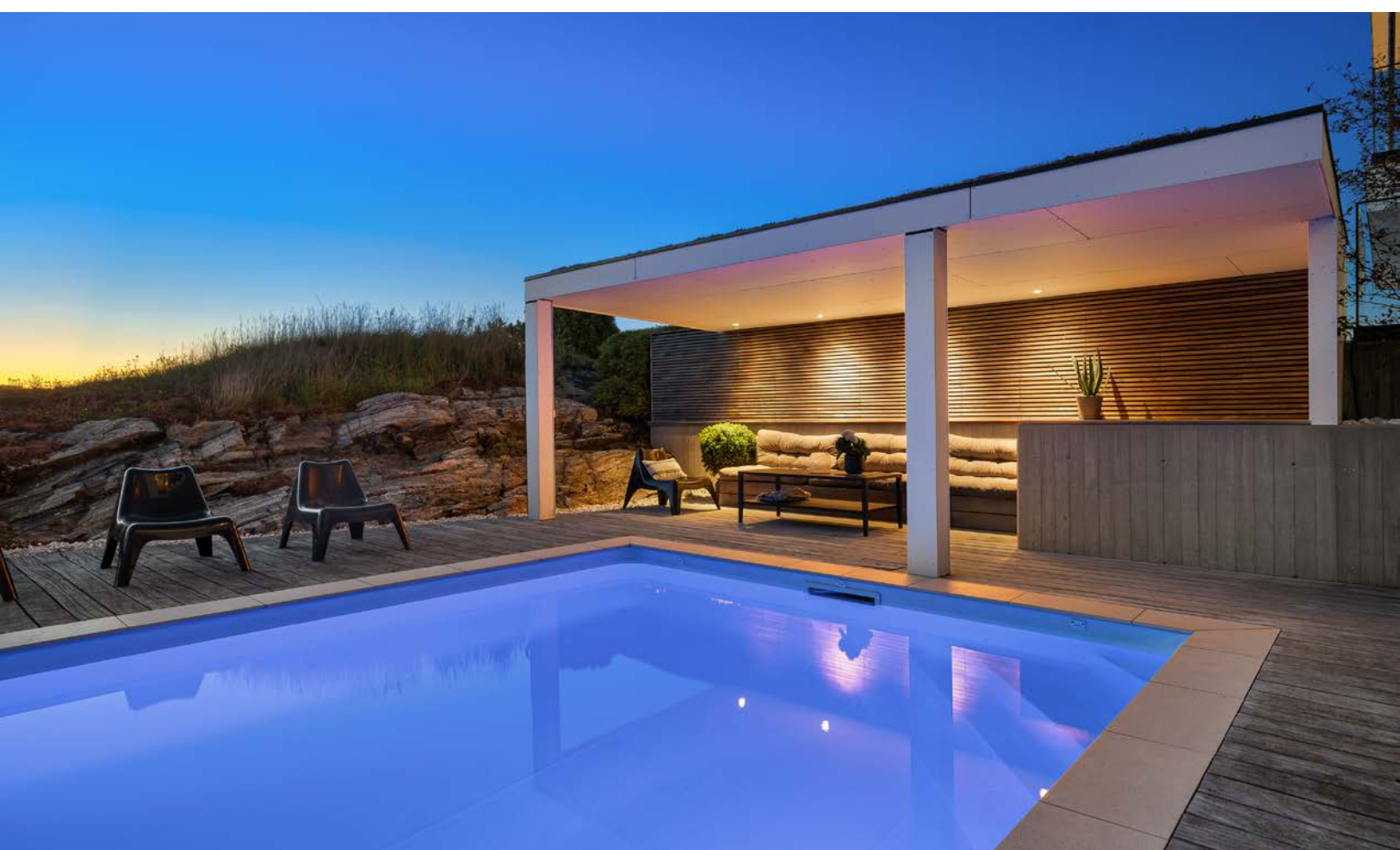


























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Vavikbakken 24, 4639



KRISTIANSAND kommune



gnr. 95, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 15166-1530

Referansenummer: Z12109

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig. Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

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



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.

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

Boligen er bygd i 2018 og fremstår i det store og hele som godt vedlikeholdt og i normal god teknisk stand.
Dog må man være obs på de forhold som er beskrevet i rapporten, bla de installasjoner som det er umulig å kontrollere og som har fått benevnelsen TG IU.
Hele rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe avvik på innredningen av innvendige vegger. Bla er ikke vaskerom i under etg. tegnet inn på tegning.

Naust

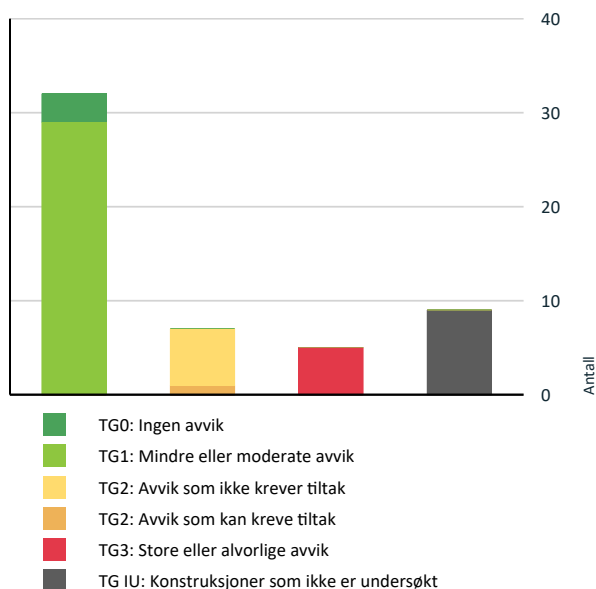
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

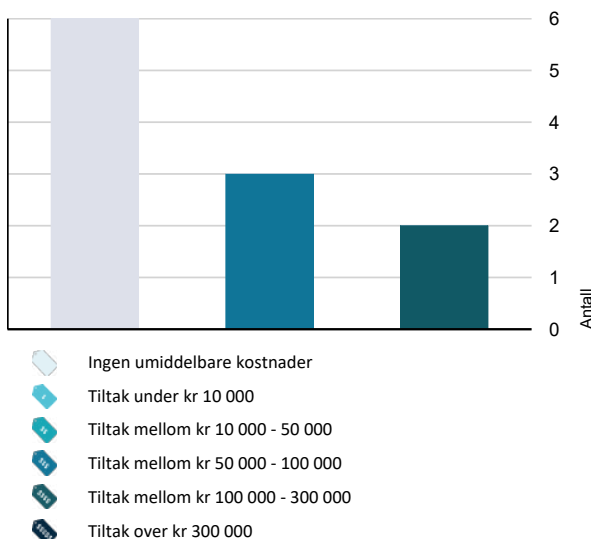
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Undertegnede har ikke kontrollert svømmebasseng og teknisk utstyr, samt teknisk utstyr i teknisk rom ut over å kontrollere om det er synlige lekkasjer. De nevnte teknisk installasjoner er utenfor undertegnede tekniske kompetanse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etg. > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etg. > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Under etg. > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Under etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Under etg. > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Under etg. > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Under etg. > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2018

Tilbygg / modernisering

2024	Ombygging	Trapp forandret innvendig og oppusset i form av behandling av vegger og gulv. Nytt kjøkken. Ny parkett nede. Nye ventiler i tak til ventilasjonsanlegget.
------	-----------	---

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

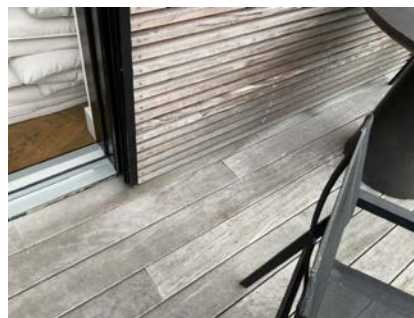


TO 1 Nedløp og beslag

Beslag av stål. Nedløp fra tak er ikke kontrollert. Øvrige synlige beslag virket ok.

TO 1 Veggkonstruksjon

Platekledning og spilekledning i tre. Beslag fra bakken og opp mot vegger. Overgangen mellom skyvedør til veranda og terrasse er noe "rart" avsluttet. Overgangen bør undersøkes.



TO 1U Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt ak hvor det ikke er mulig å kontrollere oppbygningen av selve takkonstruksjonen.

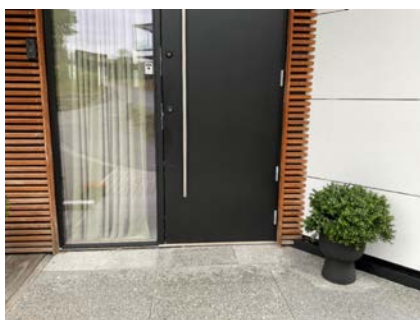
! TG 1 Vinduer

Vinduer er beslått på utsiden med et stålbeslag fra leverandøren av vinduer.



! TG 1 Dører

Hoved dør har noe mindre slitasje i overflaten. Dørfelt er høyt og når dør lukkes hardt igjen "beveger" dette seg noe. Det ser ut til at dette er en naturlig konsekvens av at dørpartiet er så høyt som det er. Alle dører fungerte ok.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaer og terrasser i tre og i betong. Det mangler rekkverk der høyde fra bakkenivå er over 50 cm. Noe løse terrassebord på bla brygge.

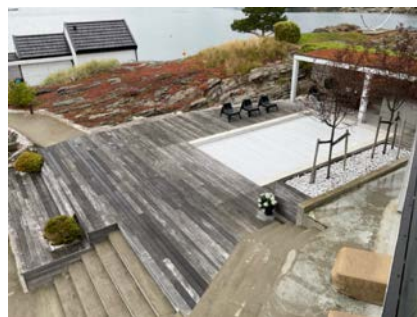
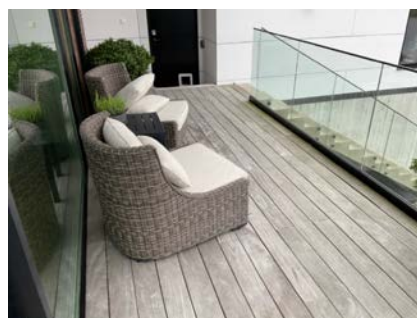
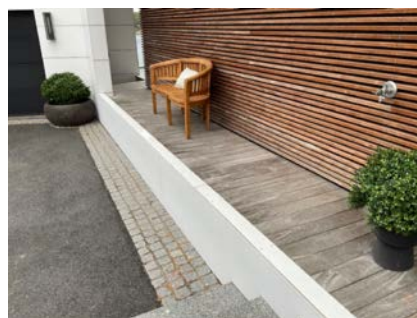
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Trapp i stein og i betong.

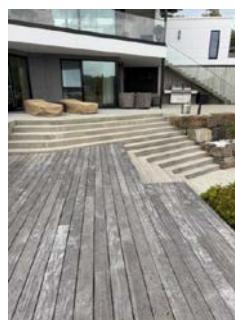
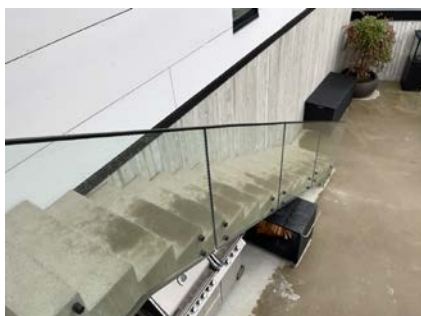
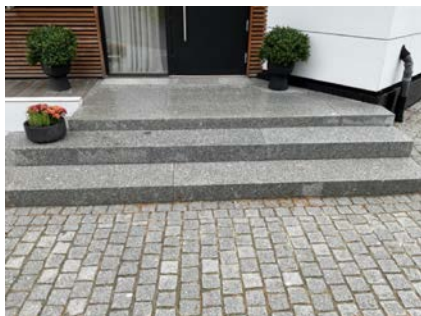
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater virket ok.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Noe mindre ujevnheter er registrert.

! TG 0 Radon

Ferdigattest. Krav om Radonsperre for å få ferdigattest.

! TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis. Det opplyses at denne fungerer ok.

Tilstandsrapport



! TG 1J Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Baderom og vaskerom som gjør det umulig å ta hull i påførte yttervegger.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun håndløper på en side.

Konsekvens/tiltak

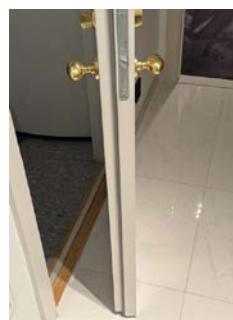
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige dører

Dører fungerte ok. Tykk dør til teknisk rom.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og i dusjen. Plater på øvrige vegger.

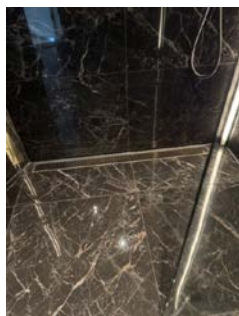


1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Lite fall på gulv fra terskel til dusjonen. Gulv i dusjen har fall mot slukrenne. Ca. 2 cm. høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluken er konstruert slik at det er umulig å se hvordan membranen er lagt i forhold til sluken.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk og tilluft virket ok.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke målbar fukt i vegg mellom Tv stue og bad.



UNDER ETG. > VASKEROM

Generell

Fliser på gulv. Hoppkantfliser.



UNDER ETG. > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger.

UNDER ETG. > VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Undertegnede har ikke funnet sluk i gulv på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertegnede har ikke funnet sluk i gulv på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDER ETG. > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Undertegnede har ikke funnet sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertegnede har ikke funnet sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDER ETG. > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok.

UNDER ETG. > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk og tilluft virket ok.

UNDER ETG. > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger mot yttervegger, teknisk rom og bad

UNDER ETG. > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger.



UNDER ETG. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger.

UNDER ETG. > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Lite fall på gulv mot dusjen. Fall på gulv i dusjen mot sluk som er en langsgående sluk mot veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDER ETG. > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Ut fra hvordan sluken er konstruert er det umulig å se hvordan membran er feste til selve sluken.

UNDER ETG. > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDER ETG. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk og tilluft fungerte ok.

UNDER ETG. > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjen ligger mot yttervegg og en tykk påført vegg. Hulltaking er umulig å foreta .

UNDER ETG. > BAD 2

Generell

Fliser på gulv og vegger.



UNDER ETG. > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger.

UNDER ETG. > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

2 sluker i gulv. 1 i dusjen, med langsgående sluk ved vegg og en sluk under badekaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDER ETG. > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen. Luke i siden på badekaret som åpnes for å komme til sluken er løs.



Tilstandsrapport



UNDER ETG. > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt - 2

Sluken er konstruert slik at det er umulig å se hvordan membranen er festet til sluken.

UNDER ETG. > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDER ETG. > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk og tilluft fungerte ok.

UNDER ETG. > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke målbar fukt i vegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen virke tok.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk i induksjons topp. Ventilator fungerte ok.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO I Vannledninger

Ingen synlige lekkasjer i rør i rør skap.



TO I Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer i avløpsrør

TO I Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er plassert i teknisk rom.



TO IJ Andre VVS-installasjoner

Teknisk anlegg til svømmebassenget er ikke kontrollert, da dette er utenfor undertegnedes tekniske kompetanse.

TO IJ Andre installasjoner

Teknisk rom med belegg på gulvet og sluk i gulv. Mye utstyr. Undertegnede har ikke kompetanse til å kontrollere dette utstyret, men eier opplyser at dette fungerer slik som dette skal.



Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvarme



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.

Tilstandsrapport



TO 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 forenklete 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 brannslukningsutstyr 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

Tomt av fjell som er sprengt

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ikke tegn på at dreneringen ikke fungerer ok.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren virket ok, der denne er synlig.

TO 3 Forstøtningsmurer

Støpte murer og mur i stablestien/naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TO 0 Terrengforhold

Flat og skrånede tomt. Vann fra veien må ledes bort fra muren.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp fra boligen til offentlig nett er fra byggetiden og fungerte ok.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

2018

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Sjøbu fra 2018. Sjøbu er ikke kontrollert, kun oppmålt.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje fra 2018. Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

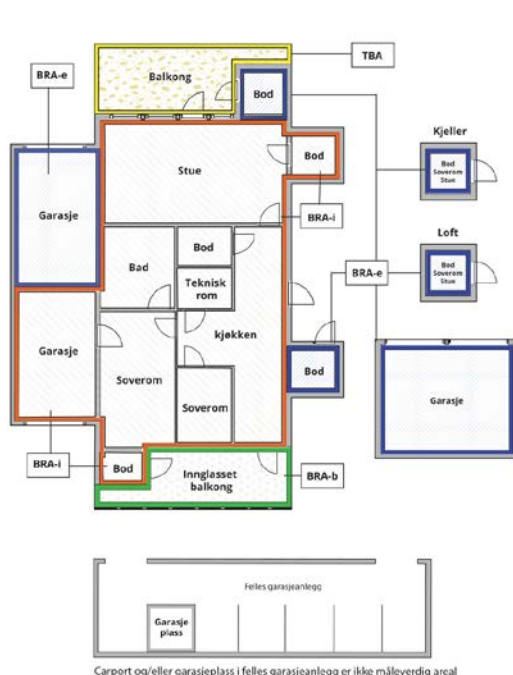
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	110			110	40
Under etg.	141			141	100
SUM	251				140
SUM BRA	251				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, tv-stue, stue, kjøkken		
Under etg.	Gang, tv-stue, soverom, vaskerom, teknisk rom, bad, soverom 2, bod/treningsrom, gang 2, bad 2, soverom 3		

Kommentar

TBA er et ca. areal og er areal hvor det er lagt terrassebord av tre.

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.

Alle utvendige vegger står skrått i forhold til hverandre. Svært vanskelig å få et areal som er likt når man sammenligner forskjellige målinger.

Areal som er opplyst er middelverdien av tre målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Noe avvik på innredningen av innvendige vegger. Bla er ikke vaskerom i under etg. tegnet inn på tegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Trapp forandret innvendig og oppusset i form av behandling av vegger og gulv. Nytt kjøkken. Ny parkett nede. Nye ventiler i tak til ventilasjonsanlegget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

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)				
Hems						2	2
Etasje		24		24			24
SUM		24				2	26
SUM BRA	24						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems		Annet	
Etasje		Stue/kjøkken, bad, soverom	

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 byggt teknisk 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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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 byggt teknisk 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 tak høyde?

☐ 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	251	0
Naust	24	0
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Else Berit Bø Uppstad og Svein Arne Uppstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	14		0	1430.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vavikbakken 24

Hjemmelshaver

Uppstad Else Berit Bø, Uppstad Svein Arne

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
27 000 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Ikke fremvist	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Ikke fremvist	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	
2	26.09.2025	
3	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Z12109>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

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

Else Berit Bø Uppstad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vavikbakken 24

4639 Kristiansand S

4204-95/14/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det mangler sluk på vaskerom, se takstrapporten. Det er vannstopp montert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Var litt problemer med å få varme i anlegget.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Try Rør

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll og kalibrering av anlegg

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Try Rør

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll og kalibrering av anlegg

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?:** 2024

Firmanavn: Mykjåland Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av huset så byttet vi blant annet noen spotter

Eiendommen og omgivelsene

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**

Det er gjort noen små endringer da vi overtok huset i 2024. Blant annet ny trapp, åpning inn til tv-stue oppe ble lukket og ny dør satt inn, dør mellom tv-stue og master bedroom lukket. Alt ble gjort av Bico.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport i forbindelse med boligsalg

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?

♦ **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?

♦ **Nei**

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.



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

UPPSTAD ELSE BERIT BØ
VAVIKBAKKEN 24
4639 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501021819

Kundenr. 4023557
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 11365,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 95/14/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 24
Eier UPPSTAD ELSE BERIT BØ

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	201,72	1/1	010125-310125		201,72	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	201,72	1/1	010225-280225		201,72	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	201,72	1/1	010325-310325		201,72	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	412,97	1/1	010125-310125		412,97	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	412,97	1/1	010225-280225		412,97	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	412,97	1/1	010325-310325		412,97	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	15645000,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		7861,50	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

UPPSTAD ELSE BERIT BØ
VAVIKBAKKEN 24
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/14/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 24
Eier UPPSTAD ELSE BERIT BØ

Grunnlag MVA høy sats: 2803,08, MVA: 700,77

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501021819

Kundenr. 4023557

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 11365,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Netto 10664,58

MVA 700,77

Øreavrunding -0,35

Belastes avtalegiro 11365,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

UPPSTAD ELSE BERIT BØ
VAVIKBAKKEN 24
4639 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501070983

Kundenr. 4023557
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 11365,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 95/14/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 24
Eier UPPSTAD ELSE BERIT BØ

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	201,72	1/1	010425-300425		201,72	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	201,72	1/1	010525-310525		201,72	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	201,72	1/1	010625-300625		201,72	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	412,97	1/1	010425-300425		412,97	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	412,97	1/1	010525-310525		412,97	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	412,97	1/1	010625-300625		412,97	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	15645000,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		7861,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

UPPSTAD ELSE BERIT BØ
VAVIKBAKKEN 24
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/14/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 24
Eier UPPSTAD ELSE BERIT BØ

Grunnlag MVA høy sats: 2803,08, MVA: 700,77

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501070983

Kundenr. 4023557

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 11365,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 10664,58

MVA 700,77

Øreavrunding -0,35

Belastes avtalegiro 11365,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

UPPSTAD ELSE BERIT BØ
VAVIKBAKKEN 24
4639 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501120928

Kundenr. 4023557
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 11085,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 95/14/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 24
Eier UPPSTAD ELSE BERIT BØ

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	201,72	1/1	010725-310725		201,72	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	201,72	1/1	010825-310825		201,72	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	201,72	1/1	010925-300925		201,72	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	412,97	1/1	010725-310725		412,97	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	412,97	1/1	010825-310825		412,97	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	412,97	1/1	010925-300925		412,97	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	15645000,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		7861,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

UPPSTAD ELSE BERIT BØ
VAVIKBAKKEN 24
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/14/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 24
Eier UPPSTAD ELSE BERIT BØ

Grunnlag MVA middel sats: 2803,08, MVA: 420,48

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501120928

Kundenr. 4023557

Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 11085,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Netto 10664,58

MVA 420,48

Øreavrunding -0,06

Belastes avtalegiro 11085,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

UPPSTAD ELSE BERIT BØ
VAVIKBAKKEN 24
4639 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501170156

Kundenr. 4023557
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04023557500000421
Fakturabeløp NOK 11085,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 95/14/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 24
Eier UPPSTAD ELSE BERIT BØ

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	201,72	1/1	011025-311025		201,72	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	201,72	1/1	011125-301125		201,72	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	201,72	1/1	011225-311225		201,72	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	412,97	1/1	011025-311025		412,97	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	412,97	1/1	011125-301125		412,97	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	412,97	1/1	011225-311225		412,97	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	15645000,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		7861,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04023557 AvtaleGiroreferanse 04023557500000421



Kristiansand
kommune

UPPSTAD ELSE BERIT BØ
VAVIKBAKKEN 24
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/14/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 24
Eier UPPSTAD ELSE BERIT BØ

Grunnlag MVA middel sats: 2803,08, MVA: 420,48

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501170156
Kundenr.	4023557
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	20.11.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04023557500000421
Fakturabeløp NOK	11085,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	01.10.25-31.12.25
--------	----	-------------------

Netto	10664,58
MVA	420,48
Øreavrunding	-0,06
Å betale NOK	11085,00

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04023557 AvtaleGiroreferanse

04023557500000421



Novo Arkitekter AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201503560-37 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 17.08.2018

Vavikbakken 24 og 22 - 95/14 og 95/427 - ferdigattest 2-mannsbolig.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 § 8-1.

Byggeplass:	Vavikbakken 22	Eiendom:	95/427
Byggeplass:	Vavikbakken 24	Eiendom:	95/14
Ansvarlig søker:	Novo Arkitekter AS	Adresse:	Tollbodgata 40 4614 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Vavikbakken 22 AS	Adresse:	Vigeveien 15 4633 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Tomannsbolig, vertikaldelt /Oppføring		

Ferdigattesten er avslutningen på byggeperioden og utstedes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven [§ 21-10](#) og byggesaksforskriften SAK10 [§§ 5-3, 8-1](#) og [8-2](#). Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets/tiltakets tekniske kvalitet, men dokumentasjon på kommunens avslutning av saken. Det fremgår imidlertid av plan- og bygningsloven [§§ 23-3](#) og [25-2](#) at kommunen kan gi pålegg/føre tilsyn med byggesaken i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 16.11.2015 samt igangsettingstillatelser av 15.06.2016, 20.12.2016 og 08.03.2017.

Det minnes om at før ny bygning/boenhet kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven [§ 21](#) og matrikkelforskriften [§ 57](#) 2. ledd.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Vavikbakken 22 AS, Vigeveien 15, 4633 KRISTIANSTAD S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand S

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan, bygg og oppmålingsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

- hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn og adresse
- klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning) til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [§ 42](#). Slik søknad sendes til Plan, bygg og oppmålingsetaten og begrunnes. Plan, bygg og oppmålingsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

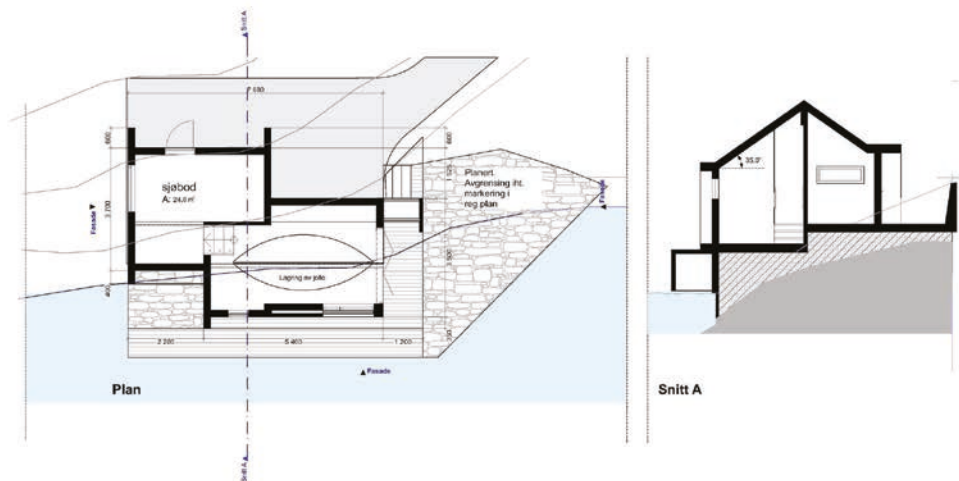
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [Kap. IV](#), [V](#) og [VI](#). Du må i tilfelle ta kontakt med Plan, bygg og oppmålingsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

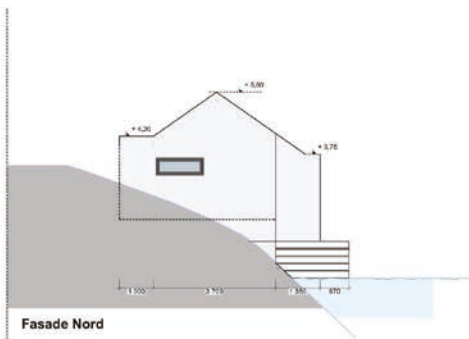
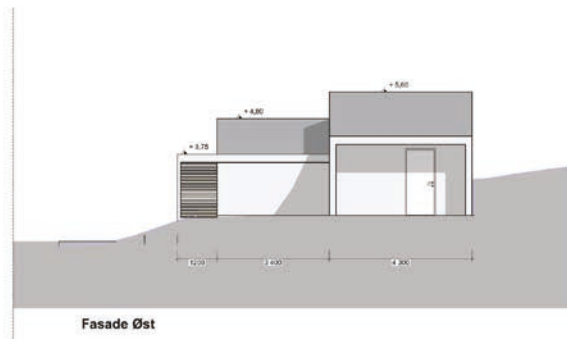
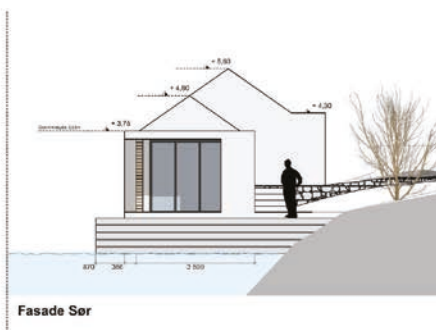
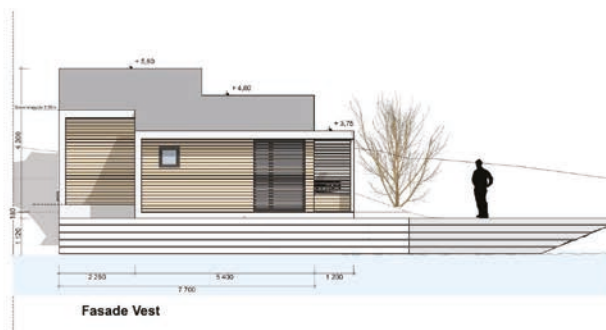
Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan, bygg og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

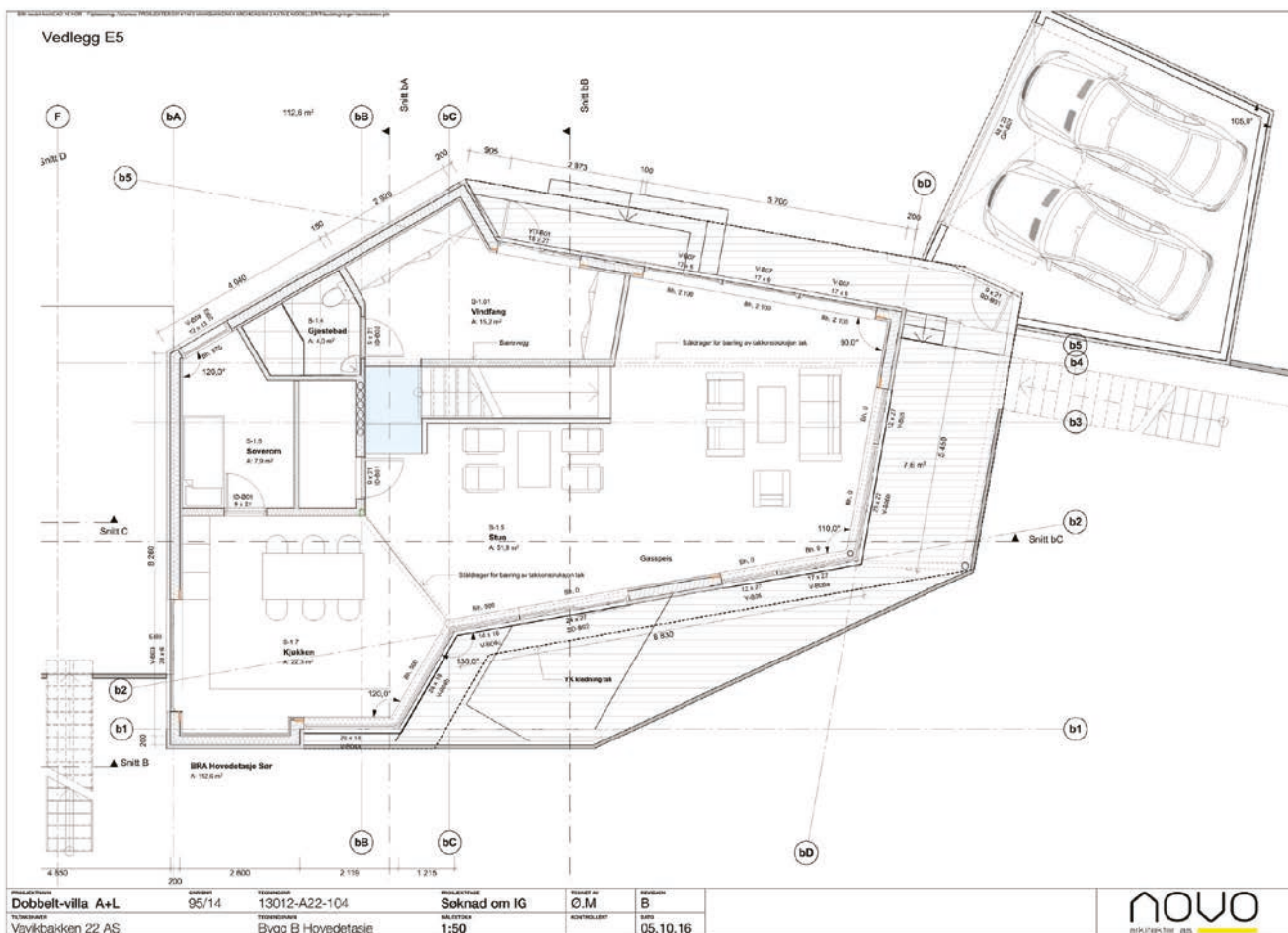
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

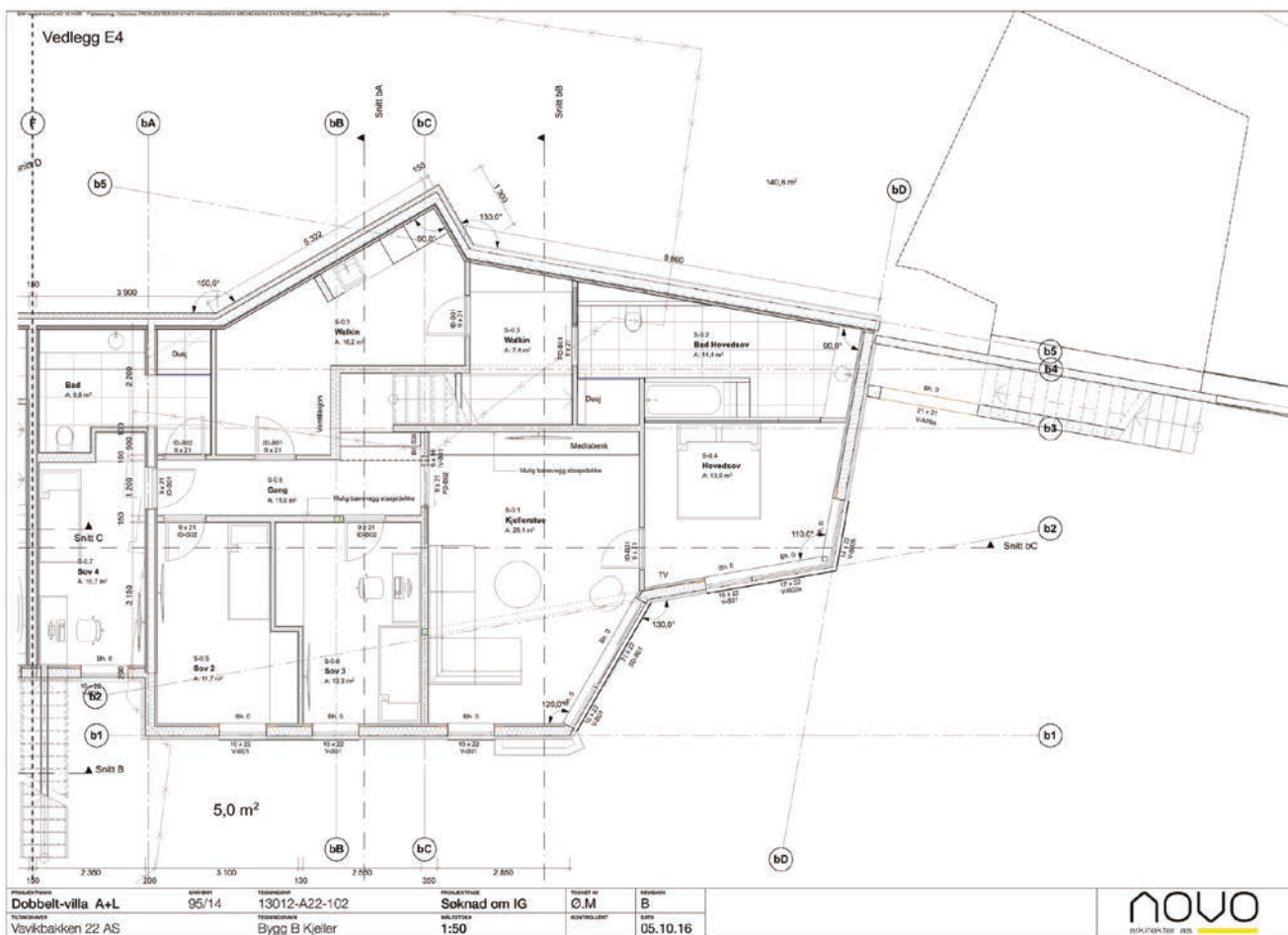


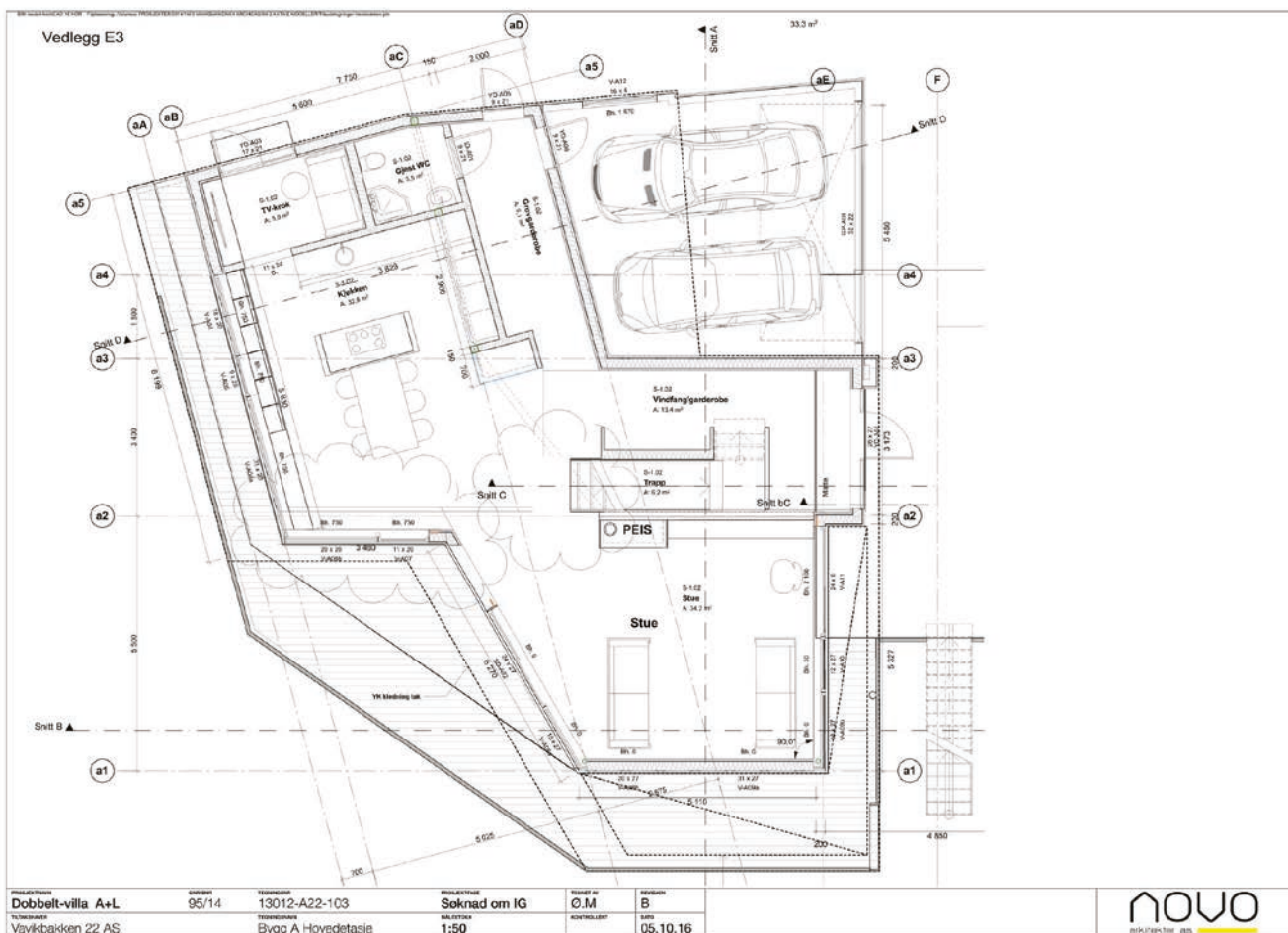
PROSJEKTNAMN	GNR/SHR	TEGNINGSNR	PROSJEKTFASE	TEGNET AV	REVISJON
Dobbelt-villa A+L	95/14	13012-A20-31	Rammesøknad	Ø.M	-
TILTAKSNAVET	TEGNINGSNAV	MÅLESTOKK	KONTROLLERT	DATE	
Vavikbakken 22 AS	Sjøbod Vest plan og snitt R2	1:50, 1:100		14.03.16	



PROJEKTNAMN Dobbelt-villa A+L	GNR/SHR 95/14	TEGNINGSNR 13012-A20-30	PROJEKTFASE Rammesøknad	TEGNET AV Ø.M	REVISJON -
TILTAKEHVER Vavikbakken 22 AS		TEGNINGENAVN Sjøbod Vest fasader R2	MÅLSTOKK 1:50, 1:100	KONTROLLERT	DATE 14.03.16











Vavikbakken 22 AS
Vigeveien 15
4633 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201503560-27 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 15.06.2016

Vavikbakken 22 - 95/14 - tillatelse brygge og sjøbod vest.
Svar på søknad om tillatelse i ett-trinn for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Byggeplass:	Vavikbakken 22	Eiendom:	95/14
Søker:	Vavikbakken 22 AS	Adresse:	Vigeveien 15 4633 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Vavikbakken 22 AS	Adresse:	Vigeveien 15 4633 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Sjøbod & brygge/ oppføring		

I medhold av plan- og bygningsloven [§§ 20-1, 20-2, 20-4](#) og [21-4](#) godkjennes søknaden. Situasjonsplan og reviderte tegninger mottatt 16.03.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av brygge og sjøbod beliggende mot vest på eiendommen.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Tiltaket omfatter oppføring av brygge og sjøbod beliggende mot vest på eiendommen. Bruksareal BRA for ny sjøbod er oppgitt til 25 m². BYA for sjøboden er oppgitt til 31 m².

Forholdet til naturmangfoldloven:

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper - kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper - skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Eiendommen er ikke beliggende i område registrert i kommunens database for biologisk mangfold. Byggesaksavdelingen kan derfor ikke se at vurdering i forhold til naturmangfoldloven er relevant for tiltakene, jf. [Kap. II](#) samt [§§ 52 og 53](#), jf. også byggt teknisk forskrift TEK10 [§ 9-4](#).

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr. 1001-[575](#) for Fidjekilen mellom Fidjebroa og Langholmen. Godkjent 28.02.1990. Formål byggeområde for boliger.

Estetiske krav:

I arealbeskrivelsen til gjeldende [kommuneplan](#) (2011-2022) er det inntatt retningslinjer for estetikk som igjen skal ligge til grunn ved saksbehandlingen av plan- og byggesaker. I byggesaker skal det inngå

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses landskapet og eksisterende terreng samt vegetasjon. Hvert enkelt tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det samsvar med sin funksjon, får en god arkitektonisk utforming og at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Byggesaksavdelingen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 16.03.2016 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter byggesaksavdelingens skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Nybyggingstiltaket skal i plan og høyde plasseres som vist på situasjonsplan og tegninger mottatt 16.03.2016.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt dokumentasjon, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og evt. søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som angitt ovenfor.

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet:

Saken har vært forelagt Kristiansand Havn KF for godkjenning etter havne- og farvannsloven § 27. Kristiansand Havn KF har i vedtak av 04.06.2016 på nærmere angitt vilkår, gitt tillatelse til å anlegge brygge som omsøkt.

Dispensasjoner:

Etter byggesaksavdelingens vurdering er ikke tiltaket i strid med gjeldende regulering eller kommuneplanens bestemmelser for øvrig. Omsøkte nybyggingstiltak er i samsvar med reguleringsplanens omriss av planlagt brygge og sjøbod. Byggesaksavdelingen kan ikke se at tiltaket er betinget av dispensasjoner for å kunne la seg gjennomføre.

Byggesaksavdelingens vurdering:

Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver/søker et rettskrav på å få gjennomført sine ønsker dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Kommunen kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig å gi tillatelse. Tiltaket er etter byggesaksavdelingens vurdering ikke i strid med plan- og bygningslovgivningen og det er derfor ikke grunnlag for å avslå søknaden.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tillates tatt i bruk skal det foreligge ferdigattest eller rent unntaksvis midlertidig brukstillatelse. Søker/tiltakshaver må skriftlig anmode om ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jf. byggesaksforskriften SAK10 § 8-1. Dokumentasjonen må inneholde:

1. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
2. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må nye reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av byggesaksavdelingen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 8600- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er fysisk igangsatt innen gyldighetsfristen eller dersom arbeidene innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Novo Arkitekter AS, Tollbodgata 40, 4614 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand S

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan, bygg og oppmålingsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

- hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn og adresse
- klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning) til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [§ 42](#). Slik søknad sendes til Plan, bygg og oppmålingsetaten og begrunnes. Plan, bygg og oppmålingsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [Kap. IV](#), [V](#) og [VI](#). Du må i tilfelle ta kontakt med Plan, bygg og oppmålingsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan, bygg og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



KRISTIANSAND
HAVN KF

Novo Arkitekter AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Org.nr. 999 641 792

Havnbygget – Gravene 4
Postboks 114, N-4662 Kristiansand
E-post: post@kristiansand-havn.no
www.kristiansand-havn.no
Foretaksreg.: NO 963 897 642 mva.

Telefon: +47 38 00 60 00
Telefax: +47 38 02 70 99
Bankgiro: 3000.07.02184

Døgnvakt:
Telefon: +47 38 00 60 10
Telefax: +47 38 00 60 23

Vår ref.:
200901922-46
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:
Søknad datert 28.04.2016

Dato:
Kristiansand, 04.06.2016

Søknad om brygge, Vavikbakken 22, Gnr. 95 B.nr 14

Aktuelle Bestemmelser:

Hjemmel for vedtaket blir lov av 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann §§ 27 første ledd, samt Forskrift om orden i og bruk av farvann og havner, Kristiansand kommune, Vest-Agder fastsatt av Kristiansand bystyre 17.12.2009 med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann §§ 14 første ledd og 42 første ledd.

Det kan settes vilkår i samsvar med havne- og farvannslovens §§ 29.

Det gjøres oppmerksom på at Kristiansand Havn KF har fattet vedtak etter delegert myndighet fra havnestyret, ikke uttalelse

Vurdering:

Kristiansand Havn KF har vurdert konsekvensene av tiltaket i relasjon til havne og farvannsloven, og mener at tiltaket ikke vil medføre ulemper for sjøverts ferdsel eller andre maritime eller havnemessige aktiviteter i området

Vedtak:

"Etter delegert myndighet fra havnestyret, og med hjemmel i Forskrift om orden i og bruk av farvann og havner, Kristiansand kommune, Vest-Agder fastsatt av Kristiansand bystyre 17.12.2009 og med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann §§ 14 første ledd og 42 første ledd samt havne og farvannslovens §§ 27 første ledd, gis Jan Henrik Andresen og Kjell Terje Leire tillatelse til å etablere brygge som omsøkt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår, jfr. Havne og farvannsloven §29

- 1 Arbeidet skal utføres som omsøkt og plassert i avtalt posisjon.

Begrunnelse: Endringer av anlegget vil kunne gi andre virkninger for forholdene i farvannet enn de som her er vurdert..

Postadresse
Kristiansand kommune

Kristiansand Havn KF
Postboks 114
4662 KRISTIANSAND S

Besøksadresse

Kristiansand
Vår saksbehandler
Stein Roger Bjørheim
Telefon

E-postadresse
post@kristiansand-havn.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

2. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneier og andre rettighetshavere.
Kristiansand Havn KF har ikke noe ansvar for å påse at dette vilkår er oppfylt. Tvister om oppfyllelse av vilkåret avgjøres av domstolen. Kristiansand havn har ikke ved tillatelse tatt hensyn til eiendom- eller naboforhold, eller annen privatrettslige forhold som måtte være tilstede.

Begrunnelse: En tillatelse i medhold av havneloven vil ha rettsvirkninger etter sitt innhold så langt dette er innenfor rammene loven setter. Havneloven regulerer ikke nabo- eiendomsforhold og har ingen betydning for disse.
3. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler søkeren.
Begrunnelse: Det er søkeren som får fordelene av tillatelse. Skulle den føre til skade er det naturlig at søkeren bærer utgiftene.
4. Tiltakshaver skal så snart tiltaket er ferdigstilt sende inn melding vedlagt kart der tiltaket er nøyaktig inntegnet med posisjoner oppgitt i WGS 84 (lengde/Bredde) til Kristiansand Havn KF, postboks 114, 4664 Kristiansand, og efs@kartverket.no
Begrunnelse: For ajourføring av kartene.
5. Tiltaket kan forlanges lagt om eller helt fjernet, etter havnemyndighetens nærmere bestemmelse dersom dette skulle vise seg ønskelig.
Begrunnelse: for å unngå å binde opp området for fremtiden
6. Dersom arbeidet ikke er satt i gang innen tre (3) år eller blir stoppet opp for mer en to(2) år, faller tillatelsen bort.
Begrunnelse: At arbeidet ikke blir utført eller stopper opp for lengre tid kan skape usikkerhet og vansker i forhold til eventuell annen utnytting av området.
7. Kristiansand Havn KF er uten ansvar for skader som måtte oppstå på eller på grunn av tiltaket.
Begrunnelse: Vilkåret er satt for at Kristiansand havn KF ikke skal bli ansvarlig for tiltak der nytten ligger hos andre.

Forholdet til annen lovgivning:

Det understrekes at tillatelsen kun gjelder i forhold til Havne og farvannsloven og ikke i forhold til annet lov- og regelverk. Søker har selv ansvaret for å avklare forholdet til bestemmelsene i plan og bygningsloven med Kristiansand Kommune. Og forholdet til kulturminne lovgivning med fylkeskommune/sjøfartsmuseum.

Havne- og farvannsloven regulerer ikke nabo- eller eiendomsforhold, og disse forholdene er ikke vurdert i saken. Søker er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneier og andre rettighetshavere. Kristiansand havn har intet ansvar for å følge opp dette.

Privatrettslige tvister mellom partene avgjøres enten gjennom avtale eller på annen måte, for eksempel av domstolene.

Gebyr:

Tiltaket faller inn under tiltaksklasse 2 i havnens gebyrforskrift. Behandlingsgebyr Kr. 2000,- vil bli ettersendt til tiltakshaver/søker.

Klageadgang:

Kristiansand havn sitt vedtak kan påklages til Kystverket. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av dette brev. Jfr. § 27 siste ledd og §§ 28 og 29 i forvaltningsloven. Klagen sendes Kristiansand Havn KF.

Med vennlig hilsen



Thomas Granfeldt
Assisterende havnedirektør



Stein Roger Bjørheim
Havneinspektør

Saken refereres i havnestyret



Novo Arkitekter AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201503560-25 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 15.06.2016

Vavikbakken 22 - 95/14 - delvis igangsettingstillatelse.

Svar på søknad om delvis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 21-2.

Byggeplass:	Vavikbakken 22	Eiendom:	95/14
Ansvarlig søker:	Novo Arkitekter AS	Adresse:	Tollbodgata 40 4614 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Vavikbakken 22 AS	Adresse:	Vigeveien 15 4633 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Tomannsbolig, vertikaldelt /Oppføring		

Søknad om delvis igangsettingstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven [§ 21-4](#) og tiltak omfattet av rammetillatelse av 16.11.2015 kan nå igangsettes.

Delvis igangsettingstillatelse omfatter riving og grunnarbeid.

Tiltakshaver og ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til rammetillatelsen.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til rammetillatelsen.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til rammetillatelsen.

Tiltaksklasser:

Det vises til rammetillatelsen.

Uavhengig kontroll:

Tiltaket/tiltaksklassen utløser krav om uavhengig kontroll i forhold til fuktsikring og lufttetthet i prosjekterings- og utførelsesfasen.

Gjennomføringsplan og ansvar:

Gjennomføringsplan er mottatt i kommunen 09.06.2016.. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan, må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak/ansvarshavere starter sin del av arbeidet.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Alle foretak som erklærer ansvar for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jf. byggesaksforskriften SAK10 [§§ 12-3](#) og [12-4](#). Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres, jf. plan- og bygningsloven [§ 23-7](#). Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal innenfor sitt kontrollområde utarbeide kontrollerklæring og sluttrapport, jf. byggesaksforskriften SAK10 [§ 12-5](#). Prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i byggesaksforskriften SAK10 [§ 12-6](#).

VA-tilkobling:

Utvendig ny tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg må søkes godkjent av Ingeniørvesenet **før det kan gis ytterligere igangsettingstillatelser**. Sikring av evt. eksisterende tilkobling til boligbygg som rives må avklares med Ingeniørvesenet.

Avfall:

Det vises til rammetillatelsen.

Byggesaksavdelingens vurdering:

Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver/søker et rettskrav på å få gjennomført sine byggeønsker ubeskåret dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Kommunen kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig å gi tillatelse. Igangsettingstiltaket er etter byggesaksavdelingens vurdering ikke i strid med plan- og bygningslovgivningen og det er derfor ikke grunnlag for å avslå søknaden.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tillates tatt i bruk skal det foreligge ferdigattest eller rent unntaksvis midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker må skriftlig anmode om ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jf. byggesaksforskriften SAK10 [§ 8-1](#). Dokumentasjonen må inneholde:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Før ny bygning/boenhet kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven [§ 21](#) og matrikkelforskriften [§ 57](#) 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må nye reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av byggesaksavdelingen før de gjennomføres.

Gyldighet:

Vedtak om delvis igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse. Etter den tid, faller igangsettingstillatelsen og tilhørende rammetillatelse bort, jf. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Vavikbakken 22 AS, Vigeveien 15, 4633 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand S

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan, bygg og oppmålingsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

- hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn og adresse
- klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning) til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [§ 42](#). Slik søknad sendes til Plan, bygg og oppmålingsetaten og begrunnes. Plan, bygg og oppmålingsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

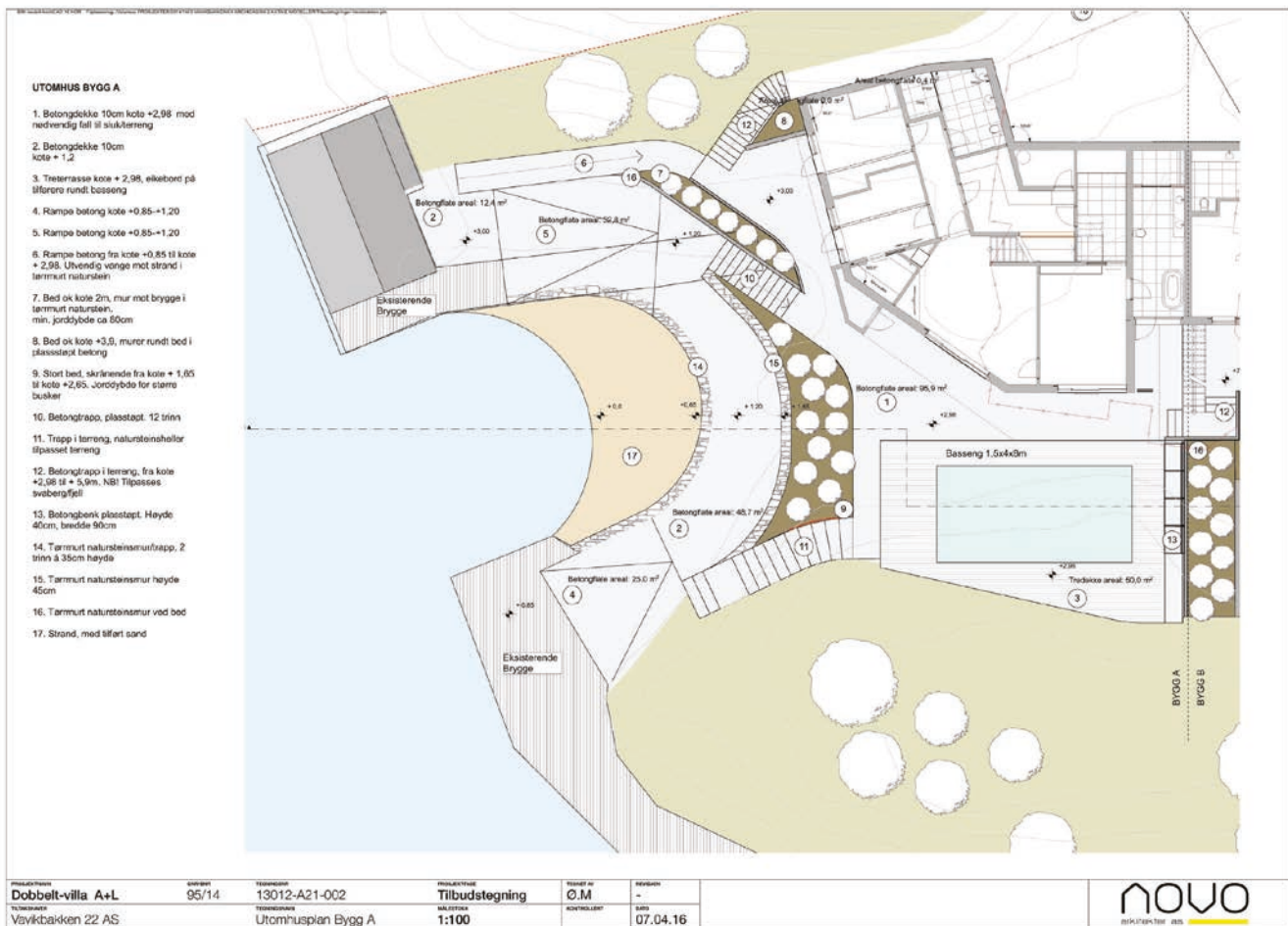
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [Kap. IV](#), [V](#) og [VI](#). Du må i tilfelle ta kontakt med Plan, bygg og oppmålingsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om:

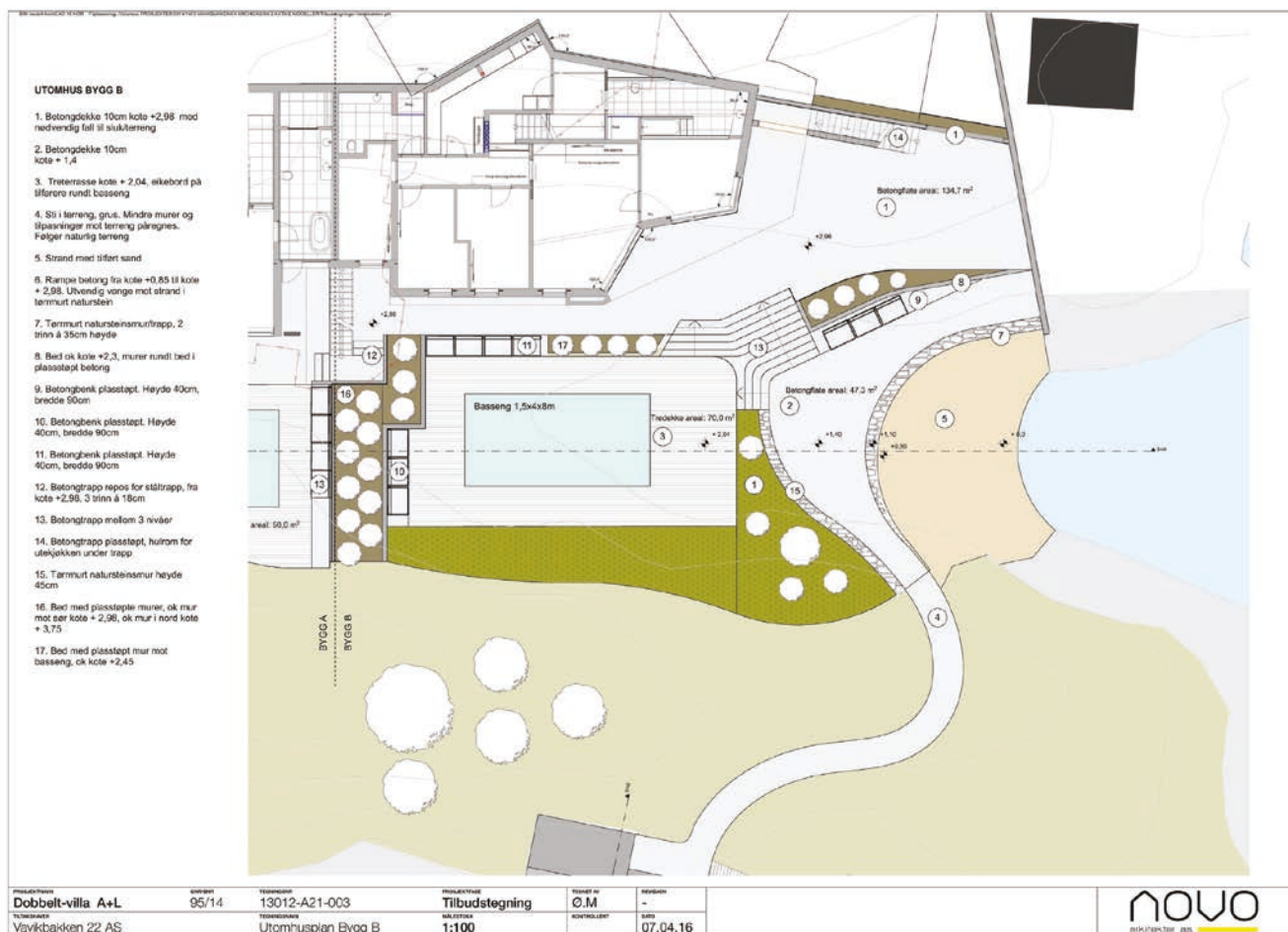
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan, bygg og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.









Vavikbakken 22 AS
Vigeveien 15
4633 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201503560-23 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 08.04.2016

Vavikbakken 22 - 95/14 - tillatelse sjøbod nord.

Svar på søknad om tillatelse i ett-trinn for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Byggeplass:	Vavikbakken 22	Eiendom:	95/14
Søker:	Vavikbakken 22 AS	Adresse:	Vigeveien 15 4633 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Vavikbakken 22 AS	Adresse:	Vigeveien 15 4633 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Sjøbod /riving og nyoppføring		

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-4 og 21-4 godkjennes søknaden.
Situasjonsplan og reviderte tegninger mottatt 16.03.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving av eldre eksisterende sjøbod beliggende mot nord på eiendommen samt oppføring av ny.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltakene tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Tiltakene omfatter riving av eksisterende eldre sjøbod nord på eiendommen samt oppføring av ny på samme sted. Sjøboden som rives er registrert med bygningsnr. 300132355 i matrikkel. Bruksareal BRA for ny sjøbod er oppgitt til 28 m². BYA for sjøboden er oppgitt til 33 m².

Spesielle forhold:

Eksisterende sjøbod som omsøkes revet er utsatt for oversvømmelser ved høyvann. For å unngå hyppige oversvømmelser omsøkes ny sjøbod hevet 20 cm i forhold til eksisterende.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper - kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper - skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Eiendommen er ikke beliggende i område registrert i kommunens database for biologisk mangfold. Byggesaksavdelingen kan derfor ikke se at vurdering i forhold til naturmangfoldloven er relevant for tiltakene, jf. [Kap. II](#) samt [§§ 52 og 53](#), jf. også byggteknisk forskrift TEK10 [§ 9-4](#).

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr. 1001-[575](#) for Fidjekilen mellom Fidjebroa og Langholmen. Godkjent 28.02.1990. Formål byggeområde for boliger.

Estetiske krav:

I arealbeskrivelsen til gjeldende [kommuneplan](#) (2011-2022) er det inntatt retningslinjer for estetikk som igjen skal ligge til grunn ved saksbehandlingen av plan- og byggesaker. I byggesaker skal det inngå redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses landskapet og eksisterende terreng samt vegetasjon. Hvert enkelt tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det samsvar med sin funksjon, får en god arkitektonisk utforming og at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven [§§ 29-1](#) og [29-2](#).

Byggesaksavdelingen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 16.03.2016 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter byggesaksavdelingens skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Nybyggingstiltaket skal i plan og høyde plasseres som vist på situasjonsplan og tegninger mottatt 16.03.2016.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt dokumentasjon, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og evt. søknad om endring av tillatelse. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som angitt ovenfor.

Avfall:

Rivingstiltaket utløser ikke krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. byggt teknisk forskrift TEK10 [§§ 9-6](#) og [9-7](#).

Dispensasjoner:

Etter byggesaksavdelingens vurdering er ikke tiltakene i strid med gjeldende regulering eller kommuneplanens bestemmelser for øvrig. Omsøkte nybyggingstiltak fraviker i liten grad fra eksisterende sjøbod og er stort sett i samsvar med reguleringsplanens omriss av planlagt sjøbod. Byggesaksavdelingen kan på denne bakgrunn ikke se at tiltakene er betinget av dispensasjoner for å kunne la seg gjennomføre.

Byggesaksavdelingens vurdering:

Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver/søker et rettskrav på å få gjennomført sine ønsker dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Kommunen kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig å gi tillatelse. Tiltaket er etter byggesaksavdelingens vurdering ikke i strid med plan- og bygningslovgivningen og det er derfor ikke grunnlag for å avslå søknaden.

Ferdigstillelse:

Før nybyggingstiltaket tillates tatt i bruk skal det foreligge ferdigattest eller rent unntaksvis midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker må skriftlig anmode om ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jf. byggesaksforskriften SAK10 [§ 8-1](#). Dokumentasjonen må inneholde:

1. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
2. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må nye reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av byggesaksavdelingen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak **kr. 8600-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er fysisk igangsatt innen gyldighetsfristen eller dersom arbeidene innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Novo Arkitekter AS, Tollbodgata 40, 4614 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand S

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan, bygg og oppmålingsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

- hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn og adresse
- klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning) til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [§ 42](#). Slik søknad sendes til Plan, bygg og oppmålingsetaten og begrunnes. Plan, bygg og oppmålingsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

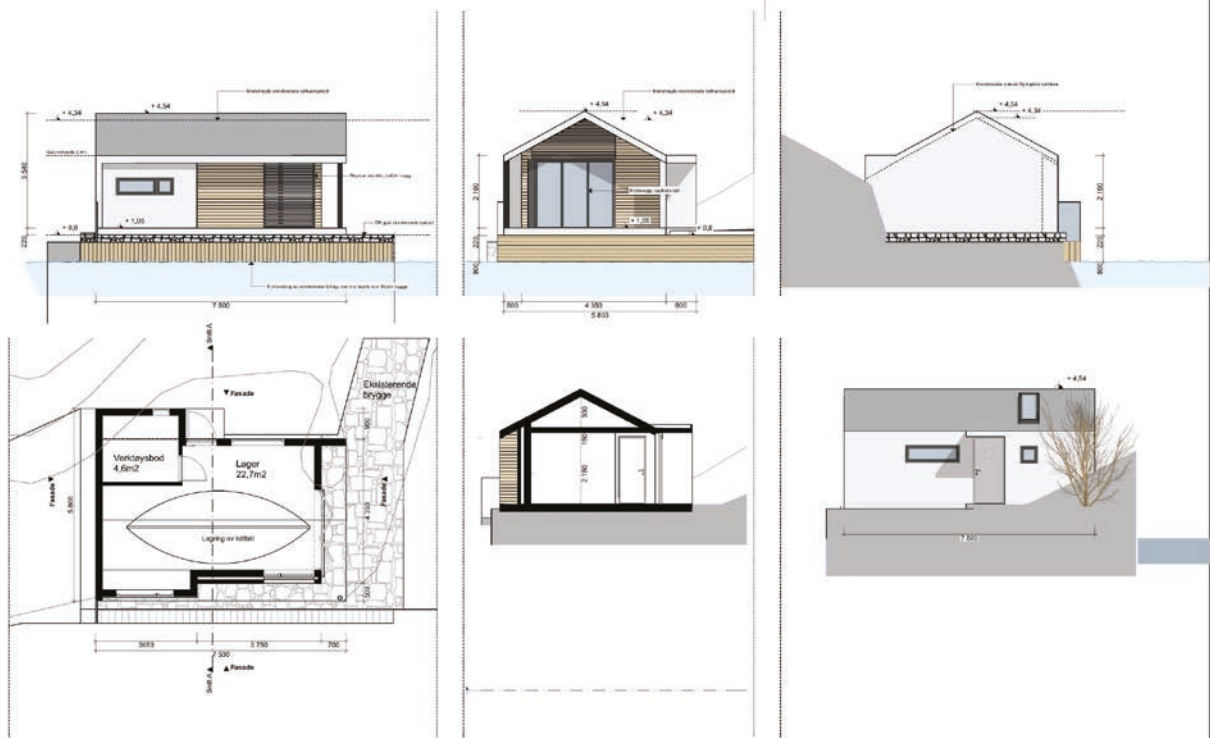
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [Kap. IV](#), [V](#) og [VI](#). Du må i tilfelle ta kontakt med Plan, bygg og oppmålingsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan, bygg og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



PROJEKTNAMN	GNR/SHR	TEGNINGSNR	PROJEKTFASE	TEGNET AV	REVISJON
Dobbelt-villa A+L	95/14	13012-A20-32	Rammesøknad	Ø.M	-
TILTAKSNAVER		TEGNINGENAVN	MÅLSTOKK	KONTROLLERT	DATE
Vavikbakken 22 AS		Sjøbod Nord Rev.2	1:50, 1:100		14.03.16



Novo Arkitekter AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201503560-29 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 20.12.2016

Vavikbakken 22 - 95/14 - endrings- og igangsettingstillatelse.

Svar på søknad om endrings- og delvis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 3, jf. § 21-2.

Byggeplass:	Vavikbakken 22	Eiendom:	95/14
Ansvarlig søker:	Novo Arkitekter AS	Adresse:	Tollbodgata 40 4614 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Vavikbakken 22 AS	Adresse:	Vigeveien 15 4633 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Tomannsbolig, vertikaldelt /Oppføring		

Søknad om delvis igangsettingstillatelse er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven [§ 21-4](#) og tiltak omfattet av rammetillatelse av 16.11.2015 kan nå igangsettes. I medhold av plan- og bygningsloven [§§ 20-1](#) og [21-4](#) godkjennes også endringene i bygningens planløsning. Dokumentasjon mottatt 09.11.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Delvis igangsettingstillatelse omfatter mur og betongarbeid. I tillegg omsøkes en mindre endring/utvidelse av bygningens underetasje.

Tiltakshaver og ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen. Endringstiltaket tillates iverksatt samtidig med igangsettingstillatelsen.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 16.11.2015.

Igangsettingstillatelse for riving og grunnarbeid ble gitt 15.06.2016.

Endringssøknaden:

Endringene omfatter utvidelse av bruksareal BRA med 19 m² i bygningens underetasje.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til rammetillatelsen.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til rammetillatelsen.

Beliggenhet og høydeplassing:

Det vises til rammetillatelsen.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Tiltaksklasser:

Det vises til rammetillatelsen.

Uavhengig kontroll:

Tiltaket/tiltaksklassen utløser krav om uavhengig kontroll i forhold til fuktsikring og lufttetthet i prosjekterings- og utførelsesfasen.

Gjennomføringsplan og ansvar:

Gjennomføringsplan er mottatt i kommunen 09.11.2016. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan, må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak/ansvarshavere starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som erklærer ansvar for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jf. byggesaksforskriften SAK10 §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres, jf. plan- og bygningsloven § 23-7. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal innenfor sitt kontrollområde utarbeide kontrollerklæring og sluttrapport, jf. byggesaksforskriften SAK10 § 12-5. Prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i byggesaksforskriften SAK10 § 12-6.

VA-tilkobling:

Utvendig ny tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg er godkjent av Ingeniørvesenet 15.12.2016.

Avfall:

Det vises til rammetillatelsen.

Byggesaksavdelingens vurdering:

Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver/søker et rettskrav på å få gjennomført sine byggeønsker ubeskåret dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Kommunen kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig å gi tillatelse. Endrings- og igangsettingstiltaket er etter byggesaksavdelingens vurdering ikke i strid med plan- og bygningslovgivningen og det er derfor ikke grunnlag for å avslå søknaden.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tillates tatt i bruk skal det foreligge ferdigattest eller rent unntaksvis midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker må skriftlig anmode om ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jf. byggesaksforskriften SAK10 § 8-1. Dokumentasjonen må inneholde:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Før ny bygning/boenhet kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriften § 57 2. ledd.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må nye reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av byggesaksavdelingen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for endringstillatelse kr. 5300,-+ behandlingsgebyr for igangsettingstillatelse over flere trinn kr. 2600,- til sammen **kr. 7900,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse samt delvis igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse. Etter den tid, faller endringstillatelsen, igangsettingstillatelsen og tilhørende rammetillatelse bort, jf. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Vavikbakken 22 AS, Vigeveien 15, 4633 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand S

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan, bygg og oppmålingsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

- hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn og adresse
- klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning) til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [§ 42](#). Slik søknad sendes til Plan, bygg og oppmålingsetaten og begrunnes. Plan, bygg og oppmålingsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [Kap. IV](#), [V](#) og [VI](#). Du må i tilfelle ta kontakt med Plan, bygg og oppmålingsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan, bygg og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 95, Bruksnr 14	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	1906 Tømmerstø
Veiadresse:	Vavikbakken 24, gatenr 20147	Valgkrets:	12 Randesund
	4639 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010301 Randesund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4009 Korsvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Anneborg	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.07.1942	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 430,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4204/95/14	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 12.01.2017 Matrikkelført: 09.02.2017		Berørt Berørt Berørt	4204/95/14 4204/95/427 4204/95/429	0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 12.01.2017 Matrikkelført: 09.02.2017		Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	4204/95/17 4204/95/14 4204/95/48 4204/95/419 4204/95/428	-22,6 0,0 0,0 0,0 22,6
Oppmålingsforretning	Forretning: 12.01.2017 Matrikkelført: 09.02.2017		Avgiver Berørt Mottaker	4204/95/14 4204/95/17 4204/95/429	-10,2 0,0 10,2
Oppmålingsforretning	Forretning: 12.01.2017 Matrikkelført: 09.02.2017		Avgiver Berørt Berørt Mottaker	4204/95/14 4204/95/17 4204/95/429 4204/95/427	-1 226,9 0,0 0,0 1 226,8
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.05.2016 Matrikkelført: 24.06.2016		Avgiver Berørt Berørt Mottaker	4204/95/48 4204/95/14 4204/95/34 4204/95/418	-33,0 0,0 0,0 32,9
Annen forretningstype	Forretning: 20.05.2016 Matrikkelført: 24.06.2016		Berørt Berørt Berørt	4204/95/14 4204/95/34 4204/95/420	0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.05.2016 Matrikkelført: 24.06.2016		Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	4204/95/48 4204/95/14 4204/95/17 4204/95/418 4204/95/419	-51,3 0,0 0,0 0,0 51,4
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.05.2016 Matrikkelført: 24.06.2016		Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	4204/95/14 4204/95/34 4204/95/418 4204/95/419 4204/95/420	-70,9 0,0 0,0 0,0 70,9
Grensejustering	Forretning: 29.11.2007 Matrikkelført: 29.11.2007		Avgiver Mottaker	4204/95/34 4204/95/14	-60,0 60,0
Grensejustering	Forretning: 29.11.2007 Matrikkelført: 29.11.2007		Avgiver Mottaker	4204/95/14 4204/95/34	-105,0 105,0
Skylddeling	Forretning: 27.07.1942 Matrikkelført: 27.07.1942		Avgiver Mottaker	4204/95/2 4204/95/14	-2 543,0 2 543,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vavikbakken 24	Bolig	254,0	Kjøkken	7	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	211,0	Rammetillatelse:	16.11.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	254,0	Igangset.till.:	20.12.2016
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	17.08.2018
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	254,0	Midl. brukstil.:	22.03.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningssnr:	300544673			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			141,0		141,0		152,0		152,0
H01	1		113,0		113,0		129,0		129,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	40,0	Rammetillatelse:	16.11.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.12.2016
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	17.08.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	22.03.2018
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningssnr:	300597312			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				33,0	33,0			35,0	35,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	31,0	Rammetillatelse:	15.06.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.06.2016
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	27.03.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	22.03.2018
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningssnr:	300563390			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

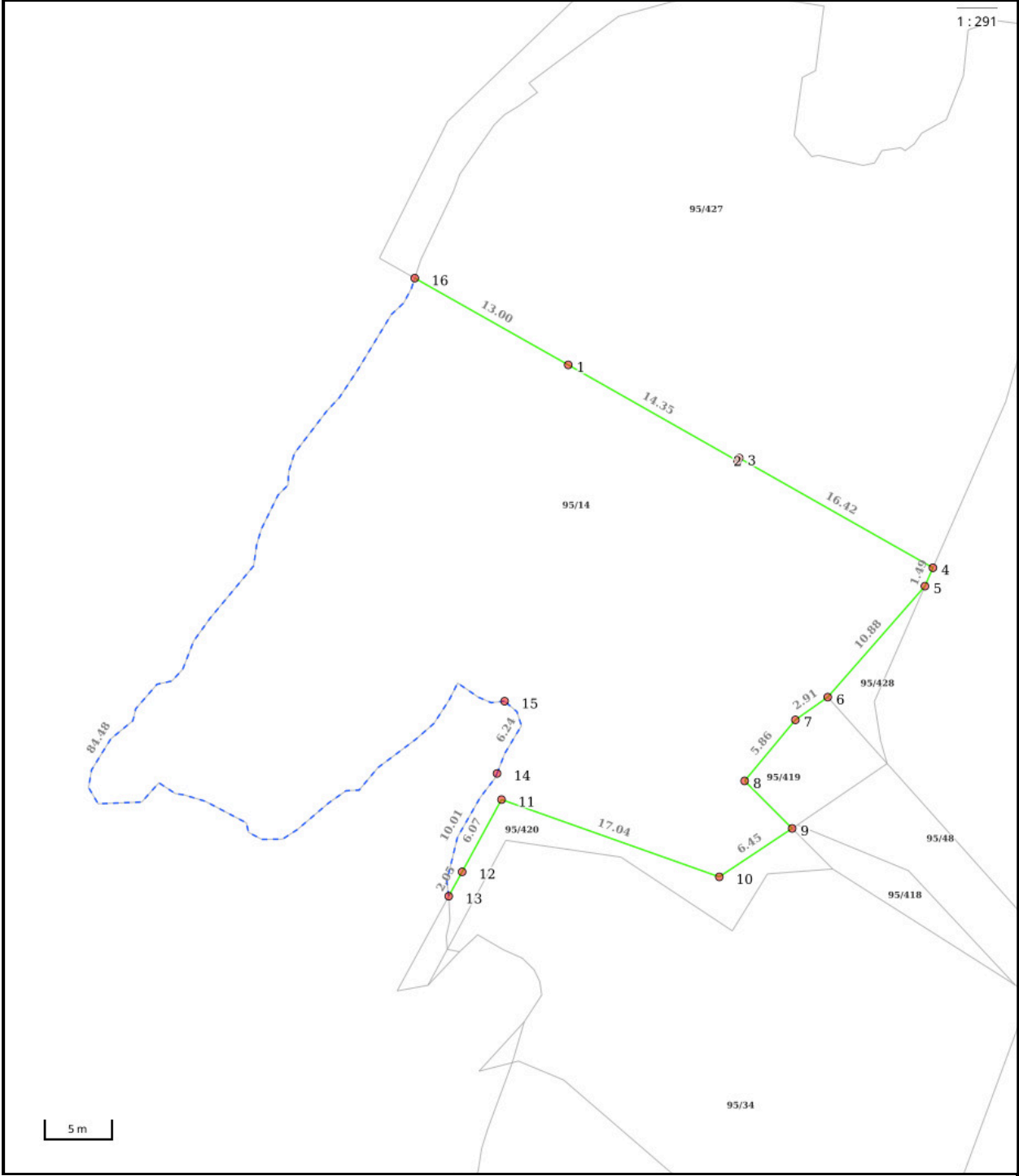
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktbeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 430,20m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 294,43	446 033,61	14,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 443 288,49	446 046,67	0,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
3	6 443 288,72	446 046,77	16,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Annen detalj
4	6 443 281,93	446 061,72	1,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 443 280,52	446 061,25	10,88m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
6	6 443 271,73	446 054,84	2,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
7	6 443 269,85	446 052,62	5,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Fjell	Nei	Bolt
8	6 443 265,03	446 049,29	4,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 443 261,86	446 053,09	6,45m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 443 257,82	446 048,06	17,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 443 262,07	446 031,56	6,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 443 256,50	446 029,14	2,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 443 254,62	446 028,32	10,01m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 443 263,96	446 031,06	6,24m	Digitalt stereoinstrument	18		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 443 269,31	446 031,14	84,48m	Digitalt stereoinstrument	18		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 443 299,80	446 021,77	13,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

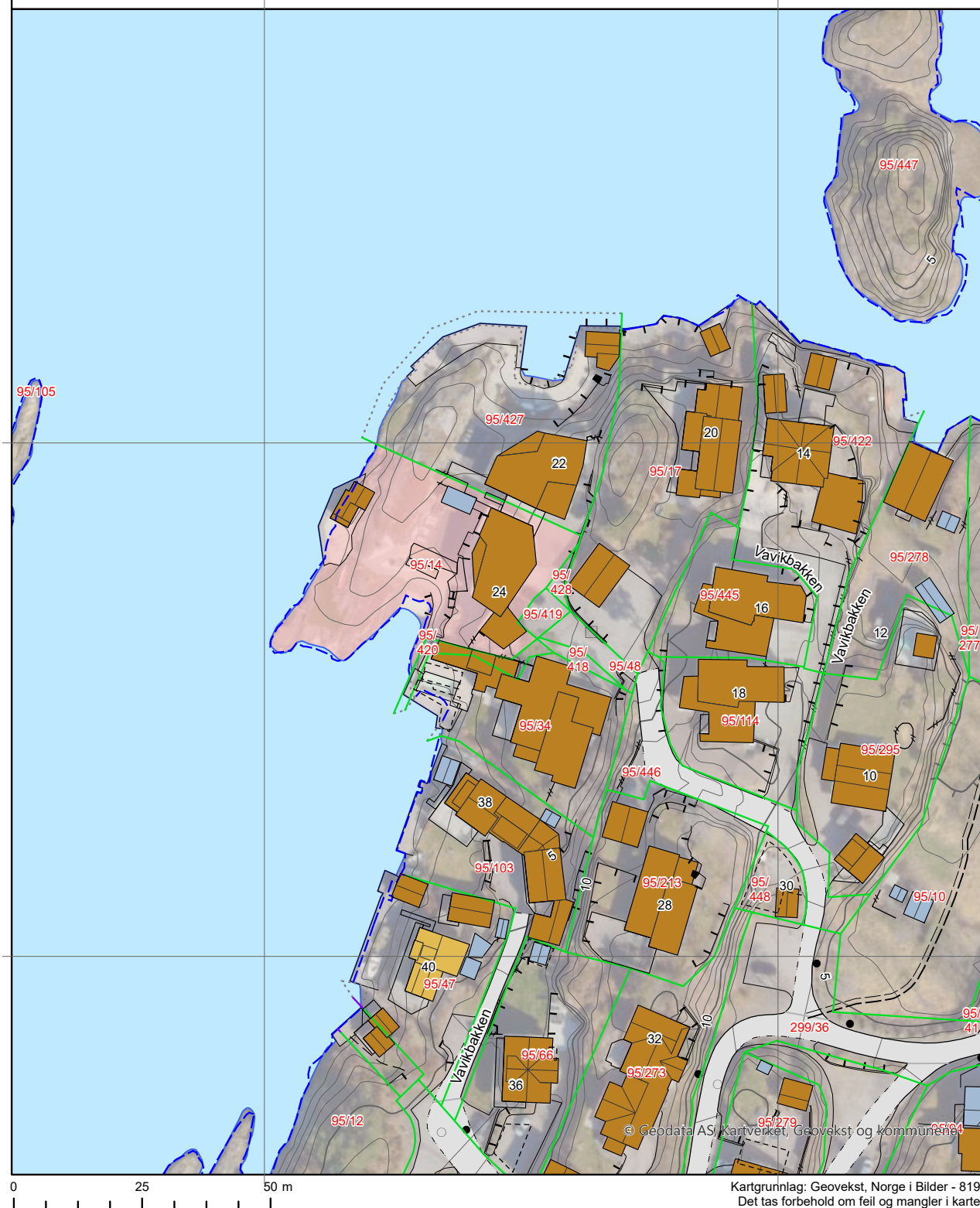
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/95/14/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | --- Teigdelelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 18.3.2026



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/95/14/0/0

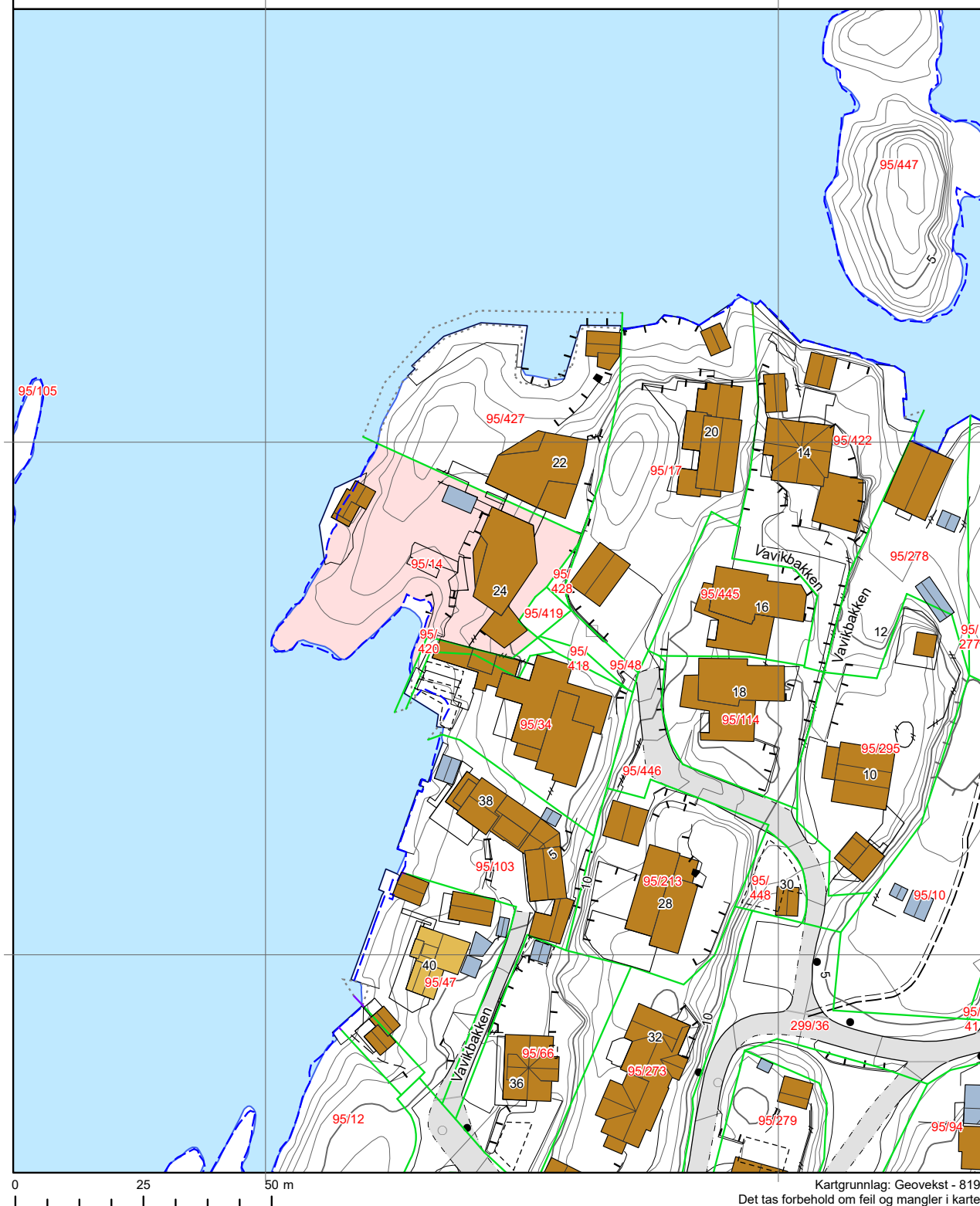
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skisennøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 18.3.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Vavikbakken 24

Dato: 20.03.2026

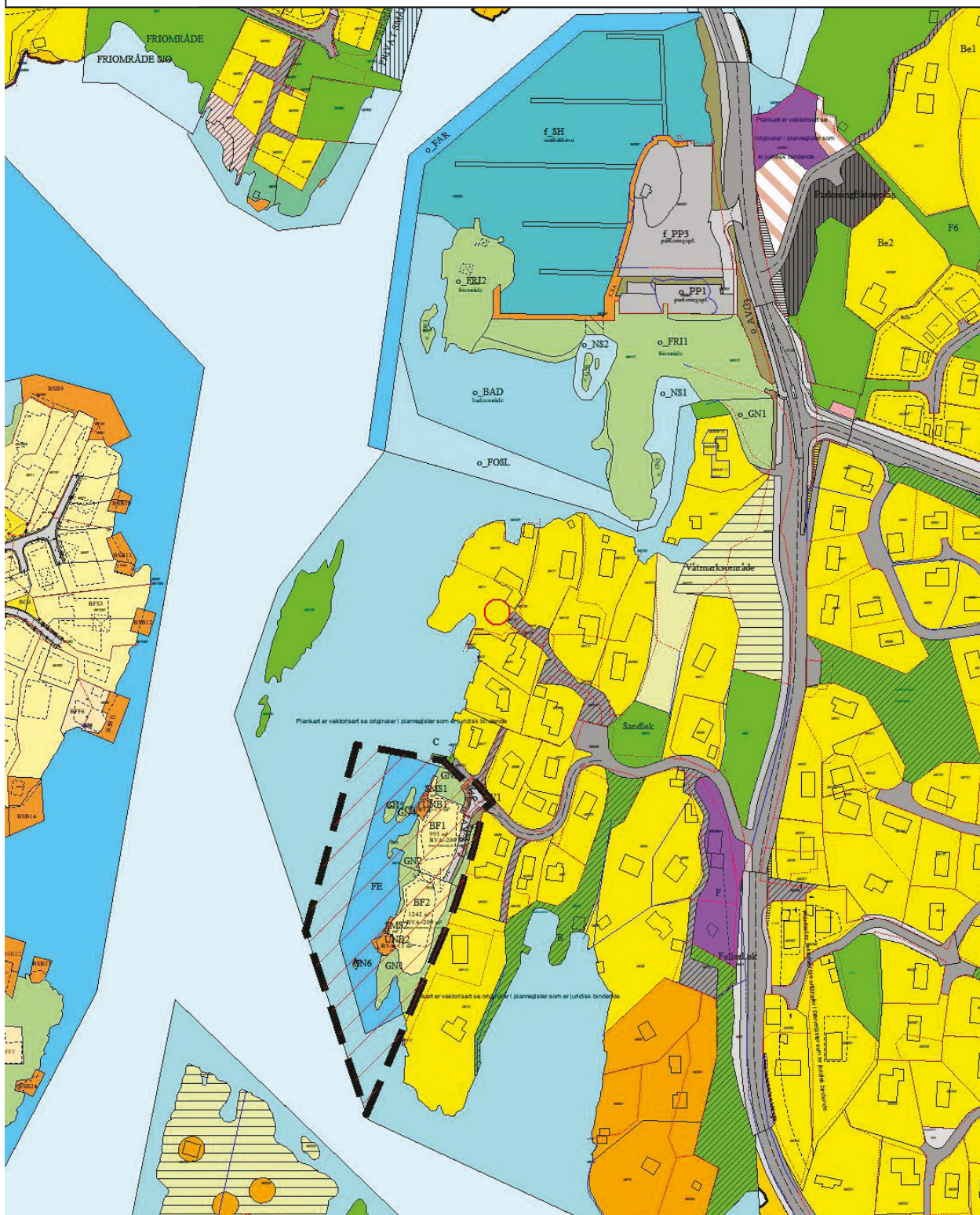
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 575

FIDJEKILEN MELLOM FIDJEBROA OG LANHOLMEN
Stadfestet 28.02.1990 som sak nr. 27.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 FRIOMRÅDET § 25.4

I friområdet kan det med bygningsrådets samtykke plasseres byggverk og anlegges innretninger (brygger e.l.) når dette ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 3 FELLESOMRÅDET § 25.7

I fellesområdet kan det oppføres brygger/båthus o.l. for private eiendommer i området etter samlet plan.

Fellesområdet er inndelt i arealer B, C og D og disponeres av følgende eiendommer:

B - gnr. 95, bnr. 10

C - gnr. 95, bnr. 10, 58 og 66

D - gnr. 95, bnr. 2.

Boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor remmen av gyggeforskriftene.

Vegger i bygninger som ligger i nabogrense kan ikke ha vinduer.

Utforming må tilpasses lokal byggeskikk.

§ 4. BYGGEOMRÅDE § 25.1

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE:

A: I byggeområde for bolig kan det oppføres bebyggelse i 1 eller 1 1/2 etasje. Bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser for bolig skal i boligområdet også gjelde for sommerhus (hytter).

B: Offentlig vann og kloakk må tilkobles når disse er fremført. Dette gjelder både hytte/bolig. Nye boliger må ikke oppføres før atkomstvei er fremført etter denne plan.

C: På tomtene bnr. 36 og 57 inngår eksisterende hytter i planen. Nye hytter (nr. 9 og 11) kan oppføres som vist i plan. Tilhørende parkeringsplass må opparbeides før hytter tas i bruk.

D: Byplanrådet skal påse at bygningene tilpasses terrenget og får en harmonisk utforming med ensartet takvinkel i samme gruppe.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel varierende fra 30 til 40 grader.

E: OMRÅDE FOR ERVERV/INDUSTRI:

I byggeområde for erverv/industri kan oppføres bygninger for lettere industri, service, kontor eller håndverksbedrifter. Bygningsrådet skal godkjenne etablering av den enkelte bedrift. Bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for planområdet henvises til andre næringsområder.

Tomten tillates bebygd med inntil 600 kvm brutto gulvareal i inntil 2 etasjer. Bebyggelsen skal ha saltak og tekkes med taksten. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 kvm gulvflate i bebyggelsen. Parkering kan anlegges på egen tomt eller på areal avsatt til parkering/-båtopplag.

F: I byggeområdet for industri kan lager oppføres innenfor byggegrenser i 1 etasje.

§ 5. SMÅBÅTHAVN.

I område regulert til småbåthavn kan anlegges molo, brygger, forstøtningsanordninger, slipp, sanitæranlegg, avfalls- og søppelanordning, tappekran for ferskvann og strømuttak og eventuelle andre anordninger for felles bruk i båthavnen. Før området tillates opparbeidet, skal det foreligge en detaljplan godkjent av havnevesenet.

Det kan anlegges båtplasser for inntil 150 standardbåtplassenheter (2,5 m bredde). Det skal til enhver tid være opparbeidet parkeringsplasser tilsvarende 1 parkeringsplass pr. 3 standardbåtplassenheter. 20 parkeringsplasser skal avsettes for sambruk med tilstøtende friområde. Parkeringsarealet kan utenom båtsesongen nyttes som opplagsareal for båter.

Areal merket parkering/båtopplag øst for fylkesveien skal opparbeides samtidig med småbåthavnen.

§ 6. VÅTMARKSOMRÅDE.

I våtmarksområder må det ikke foretas bygge- eller gravearbeider.

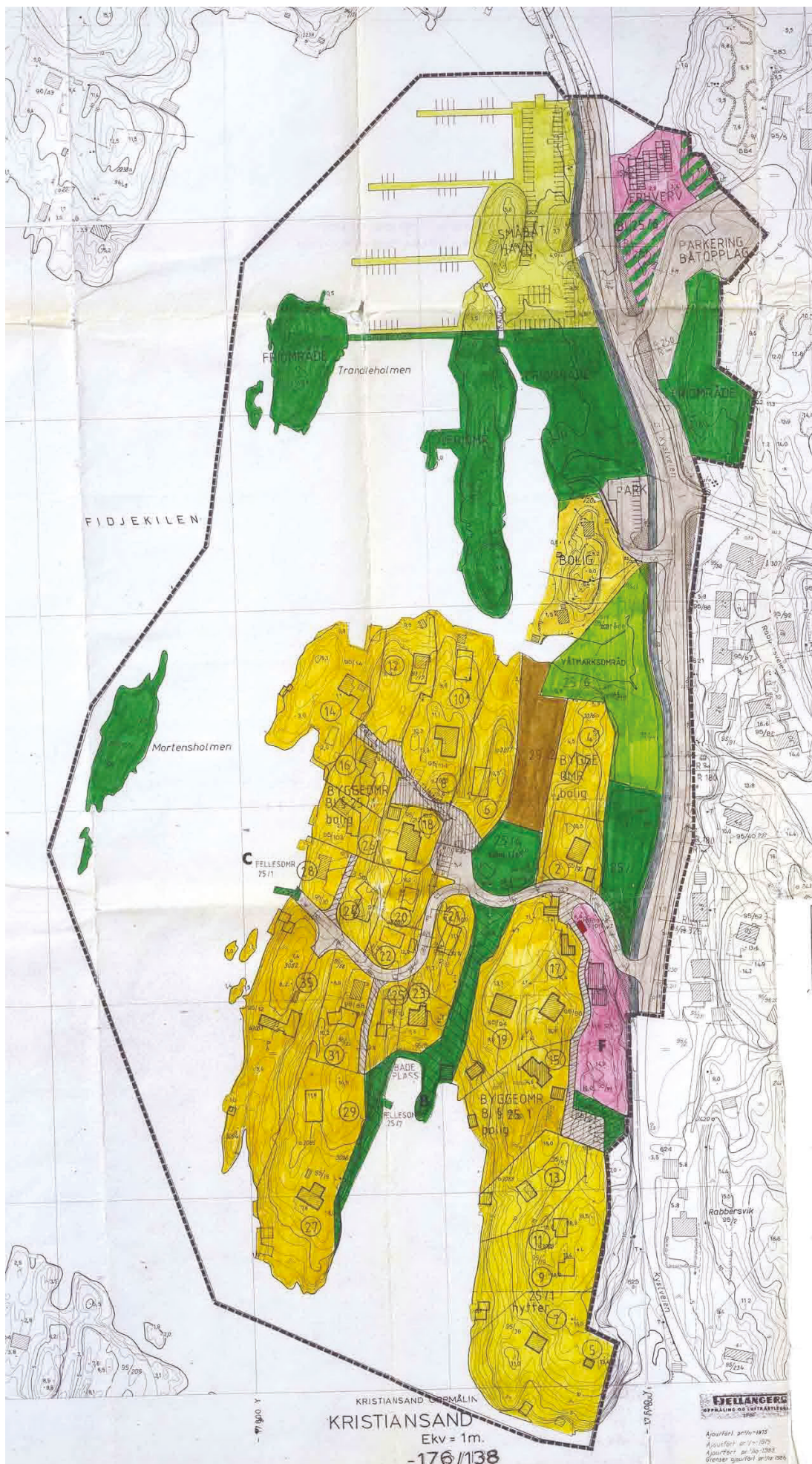
§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttrede er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune til anvendelse.

Byplansjefen i Kristiansand



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4204-95/14, Vavikbakken 24, 4639 KRISTIANSAND S



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.03.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

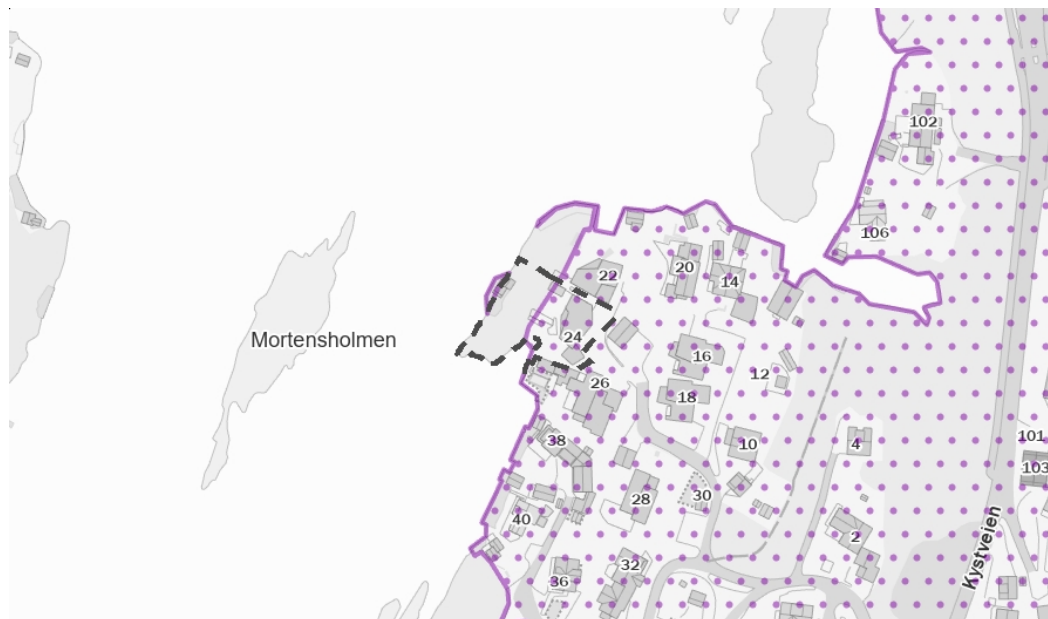
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.13 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.58 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.8 km
Flomfaresoner	10.03.2026	Ikke funnet	0.6 km
Forurenset grunn	09.03.2026	Ikke funnet	1.7 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.03.2026	Ikke funnet	0.37 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.03.2026	Ikke funnet	0.28 km
Skredfaresoner	09.03.2026	Ikke funnet	16.2 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.11 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 09.03.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

09.03.2026

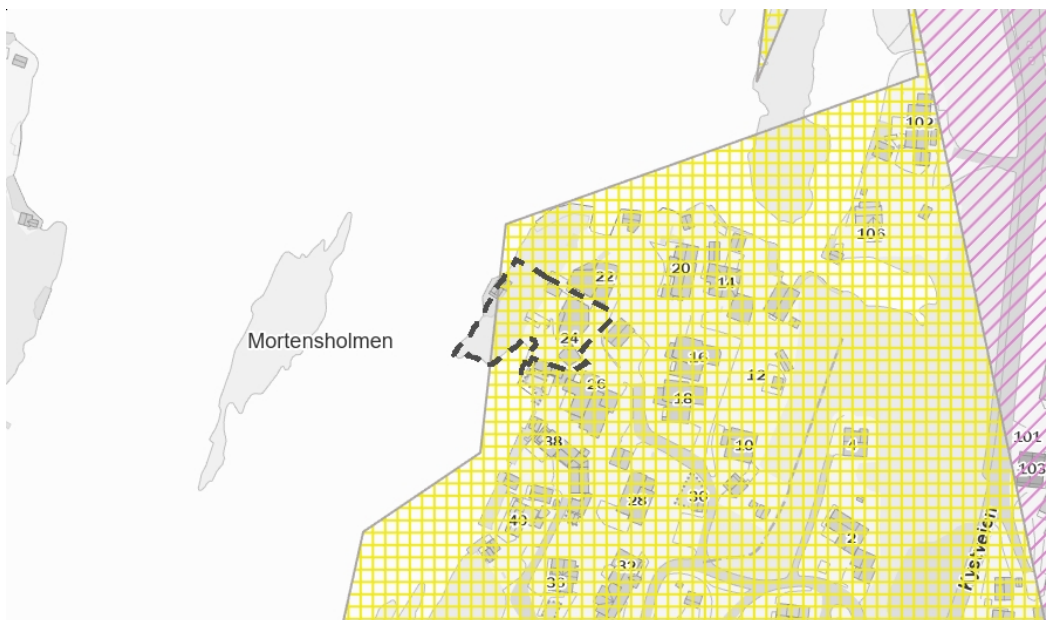
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:974904934
org.nr./fødselsnr.Doknr: 200035 Tinglyst: 08.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Mellom

Vavikbakken 22 AS, org.nr. 914 079 969, eier av gnr 95 bnr 14, Vavikbakken 22

og

Jan Georg Ribe, f.nr. 081048 [redacted] eier av gnr 95 bnr 17, Vavikbakken 20

er det inngått slik avtale:

1. Den til enhver tid eier av gnr 95 bnr 17 har bruksretten til «trekantareal» på gnr 95 bnr 14 ved den nordre sjøbod i grenseområdet til gnr 95 bnr 17 – bryggearealet mellom grensen og grunnmur til sjøbod på 95/14. Grensen for bruksretten er angitt på vedlagt fotografi.

Bruksretten innebærer at eier av gnr 95 bnr 14 ikke kan bebygge eller på annen måte disponere over arealet på annen måte enn som tilgang for å kunne vedlikeholde egen sjøbod.

2. Som vederlag for bruksretten i pkt 1 erklærer Jan Georg Ribe som eier av gnr 95 bnr 17 at protest og klage vedrørende byggesøknad og rammetillatelse for byggetiltak på gnr 95 bnr 14 trekkes tilbake, og at Ribe forplikter seg til ikke på nytt å protestere eller påklage de vedtak som kommunen fatter med hensyn til byggetiltak, inklusive sjøboder, på gnr 95 bnr 14. Dette gjelder byggetiltak som beskrevet i søknad om rammetillatelse av 18.06.2015 med dispensasjonssøknad datert 6.3.2015 fra NOVO Arkitekter, som nabovarslet for Ribe den 9.6.2015, og rammetillatelse fra Kristiansand kommune datert 16.11.2015. Kopi av søknaden og rammetillatelsen vedlegges.
3. Avtalens pkt 1 kan tinglyses på gnr 95 bnr 14. Ribe dekker kostnadene med tinglysingen. Vavikbakken 22 AS innestår for at hjemmelshaver til eiendommen gnr 95 bnr 14 gir sitt samtykke til tinglysingen.

Denne avtale trer i kraft når den er tinglyst.

Kristiansand, den 18/1 2016

Vavikbakken 22 AS

Jan Henrik Andresen

Kjell Terje Leire

Jan Georg Ribe

Samtykker til tinglysning

Tinglyst

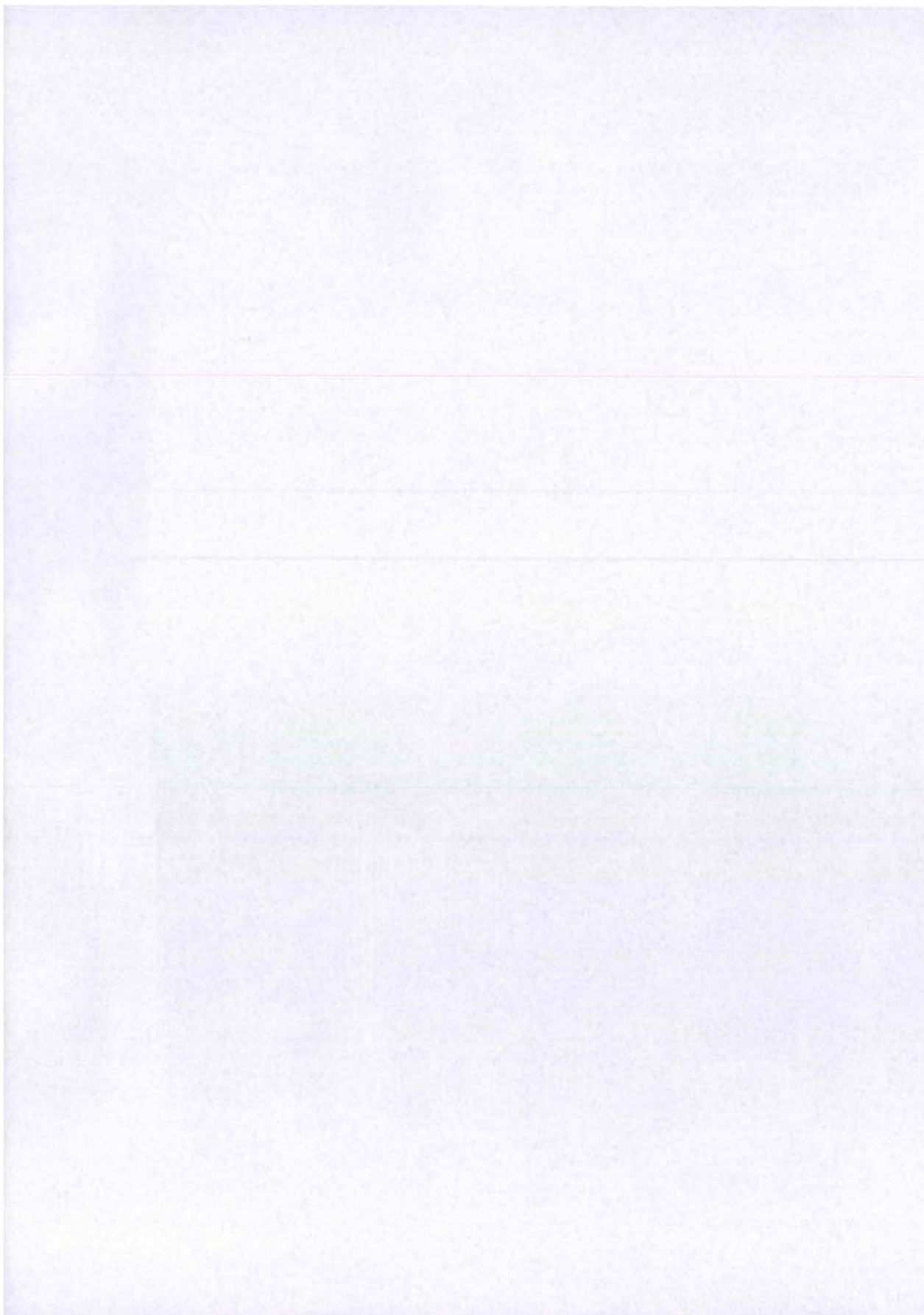
2

Som hjemmelshaver til gnr 95 bnr 14 i Kristiansand samtykkes det til tinglysing av denne avtale.

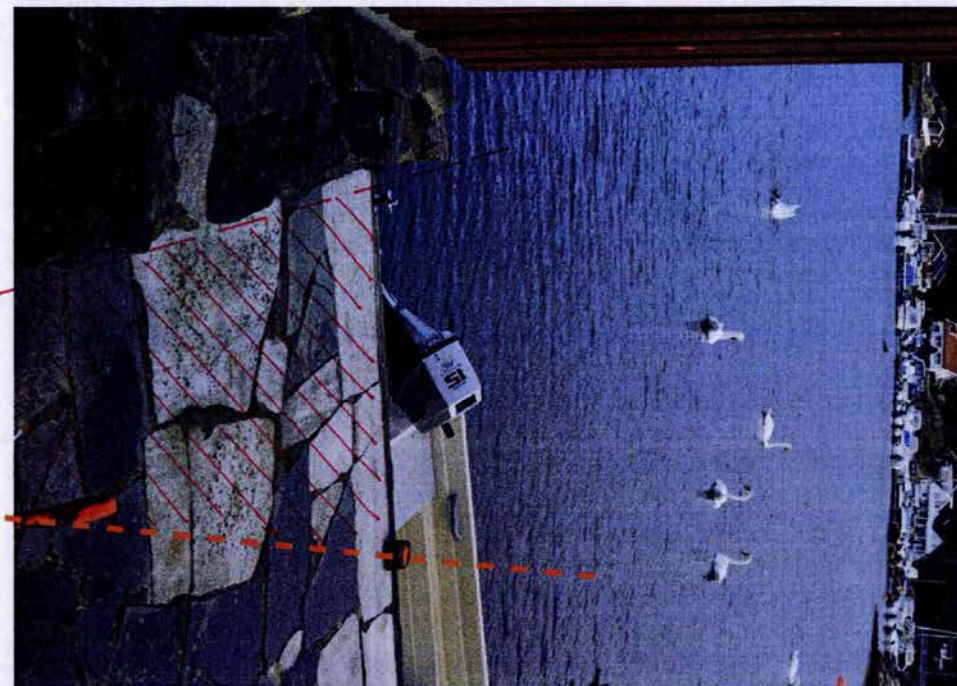
Kristiansand, den *2. mars* 2016



Harald Mestad
fødselsnummer 150340 [redacted]



Vavilbakken 22, eksisterende situasjon. 18.09.14



Innmålt eiendomsgrense på brygge i nord

KJELL T LEIRE
Håll
JAKK HENRIK ANDRESEN



Reh Sørmege 1b
Postboks 583
4665 Kv. sand

Jeg bekrefter med dette at jeg har
gitt Harald Mestad, eier av g.nr. 95
b.nr. 14, 34 og 48 tillatelse til å
anlegge kjørci fra nærliggende parkerings-
plass frem til sine eiendommer etter
narmere anviset trasé.

Randsund 25.3.85



Doknr: 410923 Tinglyst: 11.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K. V. I

Krøe VAVIK

Eier av gnr 95 bnr 114

Fnr 271037

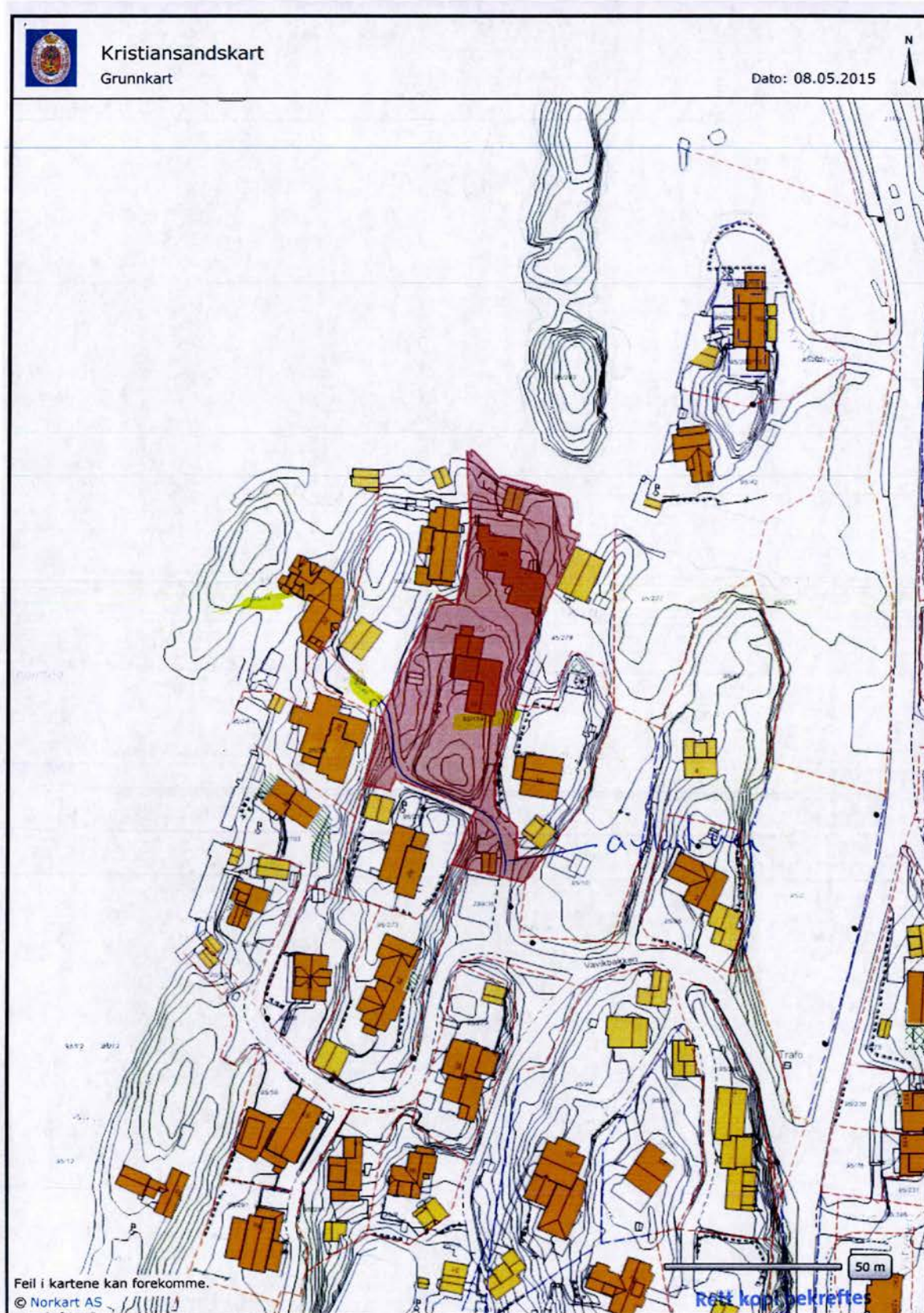
Samtykker til tinglysning

SØRMEGLEREN
Sørmege
Megler MNEF

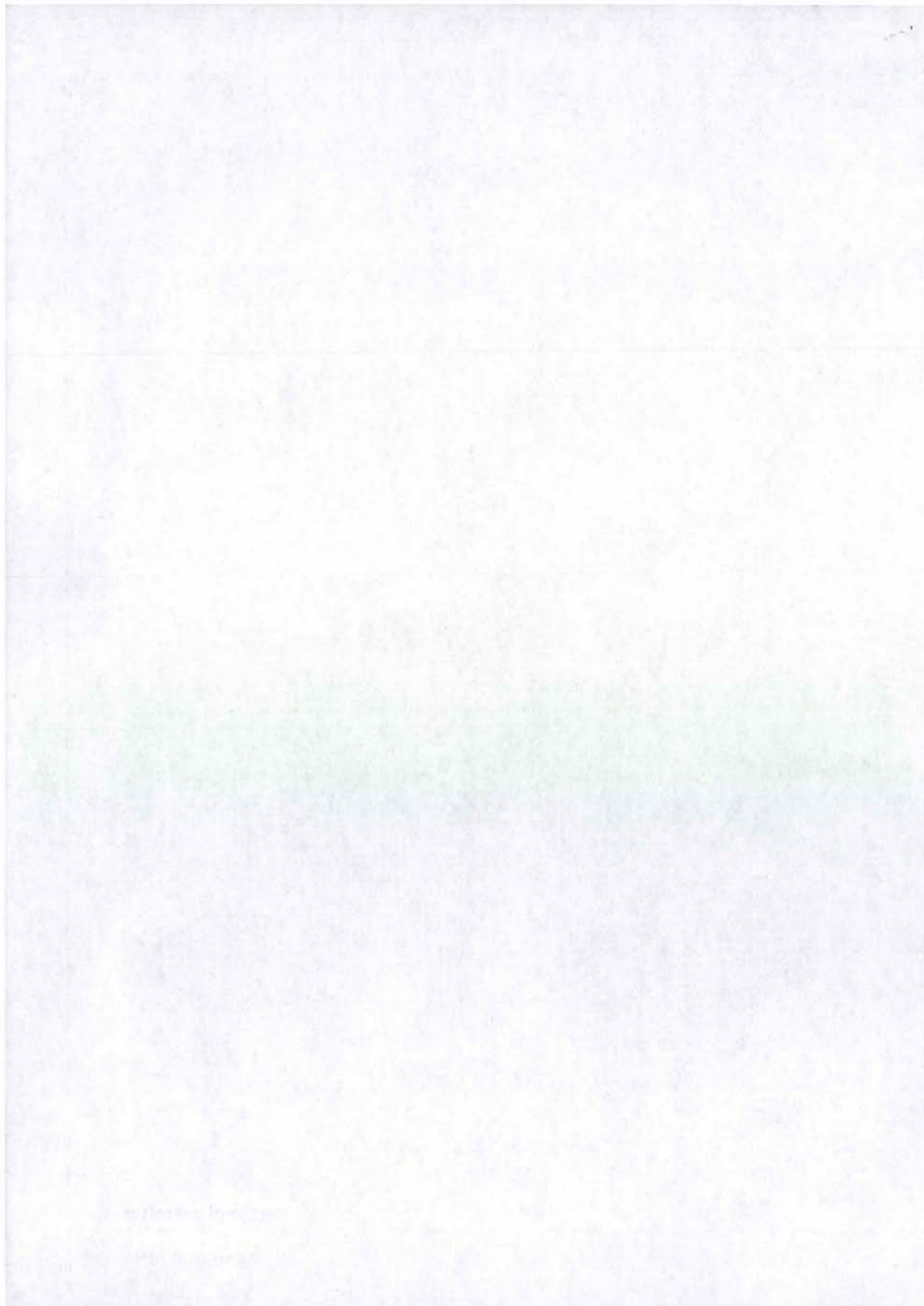
Rett kopi bekreftes

SØRMEGLEREN
Frøde Kulien
Eiendomsmegler MNEF





SØRMEGLEREN
Frøde Kulien
Planlegger og arkitekt



EBH

VEGSJEFEN I VEGVESENET

00255 02.02.89

ARKIV Nr. 774-Kr3

Vann- og kloakkledninger o. l.

samt renner av alle slag ved riksveg

(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

DAGBOKFØRT

22 MAR 9 04349

KRISTIANSAND BYRETT

Undertegnede Harald Mestad søker herved om

tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning (stikkrenne) under henge/tir

Fylkes veg K3 ved (min) eiendom(men) 1

g.nr. 95 b.nr. 14 i Kr. sand kommune,

se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eier og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lytter, varselskiltet m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekt krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,40 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- ~~Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt og oljegrusdekk. For reparasjon av asfaltdekk betales kr. 100,00 pr. l. m. for oljegrusdekk kr. 60,00 pr. l. m. i alt kr. til vegkontoret for tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis i tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.~~
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eier og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.
- 8.)

Kr. sand den 25.01.89

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Kr. sand den 25.01.89

¹⁾ Stryk det som ikke passer.
²⁾ Plass for ytterligere vilkår.
³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

A. S. KARE GRYTUNG ORKANGER

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. + m.
Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fast-
merke. *ved klakkertunnelen (Tidvik)*

Til KR.SAND	←	R.v. nr. K3	→	Høvåg	Ti
--------------------	---	--------------------	---	--------------	----

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Vest Agder

Tillatelse

Herr Harald Mesbød. 45 Postboks 4079

XX.....XX.....XX.....XX..... 4602 KRISTIANSAND

Etter Deres søknad av 25.01.89 gir en herved tillatelse til å legge vann-kloakkledning under ~~hagesan~~ Fv. veg K-3 ved eiendommen g.nr. 95 b.nr. 14 i Kristiansand

[illegible]

Vegsiefen i Vest-Agder

Aukland den 30.01.1989

Sendes ~~XXXXXX~~ Byretten til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. **585,-** sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsiefen i Vest-Agder fylke

Kristiansand den 17. mars 1989

etter bemyndigelse
Thor Stein Martinsen

Hvis ikke boring kan benyttes må arbeide utføres når varm asfalt er tilgjengelig (Mai-november)

Entreprenør O.Kartevoll utfører eventuell reparasjon av asfaltdekke.

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann V. Vollen

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

Nabolagsprofil

Vavikbakken 24 - Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fidjekilen Linje M4, N4	6 min 0.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min 11.7 km
Kristiansand Kjevik	20 min

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	22 min 2 km
Kringsjø skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	5 min 3.6 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	6 min 3.9 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	15 min 1.1 km
MARITIM vgs. Sørlandet	4 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min

«Stille og rolig, masse hyggelige naboer. Lett å bli kjent.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

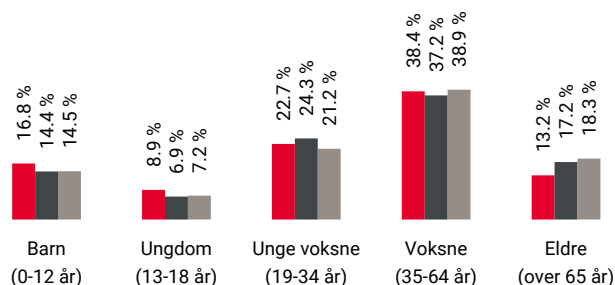
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rabbersvik/Tømmerstø/Fidj...	2 352	972
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	14 min 1.2 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	20 min 1.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	12 min
Kiwi Dvergsnes PostNord	18 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Tømmeråsen balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Fidjeåsen ballbane	11 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.9 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	8 min	🚗
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	10 min	🚗

Boligmasse



60% enebolig
10% rekkehus
19% blokk
11% annet

«Stille og fredelig, nærme barne- og ungdomsskole og naturen»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

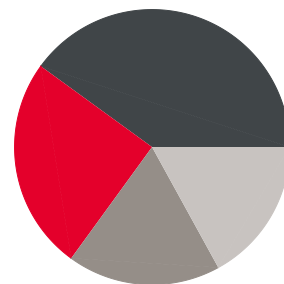
8 min 🚗



Apotek 1 Dvergnes

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
40% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



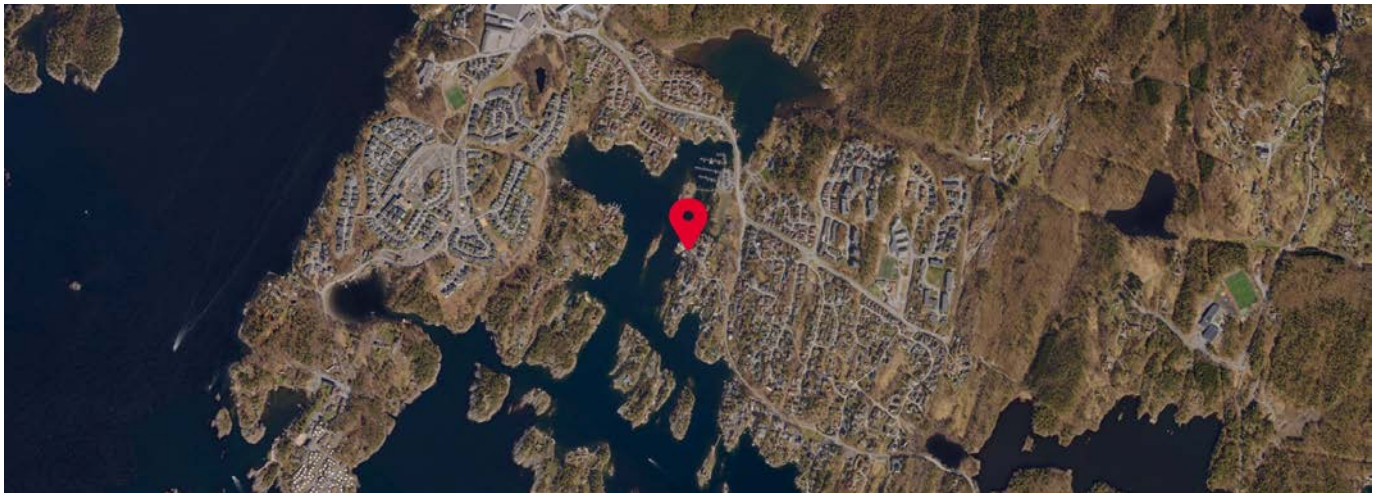
0%

45%

Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

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	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Vavikbakken 24
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre