





Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Selger: Fløy Eiendom AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 38/38 kvm
Tomtstr.: 102.4 m²
Soverom: 0
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 54
Oppdragsnr.: 1411250365

Sørlandsidyll på Flekkerøya - Egen båt plass - Sjarmerende beliggenhet med sjøen rett utenfor

Sjarmerende og arealeffektiv sjøbod på idylliske Flekkerøya! Her får du en koselig stue med kjøkken, bad og to loftsrom – perfekt til overnatting og avslapping i sjøkanten. Bryggen på 34 kvm byr på fine solforhold og sjøutsikt, og den private båt plassen gir enkel tilgang til skjærgården. En sjelden mulighet til å sikre seg et maritimt fristed med nærhet til både natur og sjøliv. Sjøboden har god planløsning og en lun, maritim atmosfære som må oppleves.

Verdt å merke seg:

Godkjent for overnatting (90 dager/år)
Dypvannsbrygge hvor man kan legge store båter
Hopp rett i sjøen
Innredet med stue/kjøkken, bad og 2 loftsrom
Rolig og idyllisk beliggenhet på Flekkerøya
Kort vei til sjø, svaberg og båtliv
Bo med tean i tanga!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	135
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA totalt: 38 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 22 m² Entré, bad, stue/kjøkken og trapperom

2. etasje

BRA-i: 16 m² Trapperom, gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

På tegning fra 27.8.1999 har kommunen stemplet og godkjent den tegningen som har uinnredet loft. Men det foreligger 2 tegninger fra samme dato. Den andre med inntegnet sov/lager på loftet. I papirer fra kommunen står det at sjøboden kan brukes til overnatting inntil 90 dager i året. Men det står ikke hvor i sjøboden det kan soves.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

ALH er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Åpent areal (TBA) er terrassen/brygge. Den er ikke med i arealer for sjøboden, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/brygge er. Totalt areal inne i sjøboden. Rom er tatt med ettersom det er brukt og innredet. Noen rom kan være godkjent som noe annet enn det er benevnt som i arealmålingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

102.4 m²

Tomtebeskrivelse

Sjøbod med egen terrasse og brygge. Opparbeidet sti fra veien ned og til sjøboden. Felles utrigger med naboen. Denne er ikke søkt inn til kommunen.

Beliggenhet

Naustet/sjøboden ligger helt i vannkanten på Flekkerøya, kun ca. 15 minutters kjøretur fra Kristiansand sentrum. Med egen båtplass og umiddelbar tilgang til sjøen er det kort vei fra dørstokk til båtliv.

Nærområdet byr også på flotte svaberg og badeplasser som Uggelen og Skylleviga, perfekt for soling og bading, samt merkede tur- og padleruter. Kort vei til både skog og sjø gir et variert rekreasjonstilbud, fra morgenbad og kajakkturet til rolig retur til naustet og en kveld i solnedgangen.

Kiwi Flekkerøy, som er åpen fra 07-23 man-lør ligger kun en kort biltur unna.

Her vil du kose deg!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Taktekking med takstein fra byggetiden.
- Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken/mot sjø.
- Liggende kledning av tre. Kledningen er montert nærme bakken. Det anbefales at endeved behandles oftere. Den er utsatt for mer fukt.
- Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.
- Luftespalte er laget i størrelsen etter byggetidens regler. Den er laget med lekter som har åpninger ved siden av stående lekt. (Se bilde).
- Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.

- Takvinduer av tre. Vinduer fra byggetiden.
- Ytterdører fra byggetiden. Dører kan ta i karmen når de er i nærhet til sjøen og mye vær. Det vil oppleves som de henger i karmen av og til, men andre tider på året kan de "gå" greit.
- Terrasse med brygge ut i fra stuen. Terrasse ved inngangspartiet.
- Den er ok vedlikeholdt. Fundamenter til bryggen kunne ikke sjekkes.

Innvendig

Sjøboden var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje ut i fra alder og normal bruk. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk

rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en sjøbod som dette. Dersom sjøboden en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er noen mindre sprekker i utvendig grunnmur mot sjøen. Usikker om det kan ha noe med 15 mm retningsavvik. Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen. Trappen er litt bratt. Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

Våtrom - Bad

- Bad i fra byggetiden.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Trepanel. Ikke fuktsikret vegg. Innvendige vegger er ikke fuktsikret.
- Vegg og himling er i ok stand.
- Det er laget oppkant ved døren. Fallforhold på gulvet i rommet er ok.
- Belegg klemt i sluket og opp på nederste del av vegger. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.
- Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet under døren, men vindu kan brukes.
- Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre en 6V%. Tørt.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning er i OK stand. Testet kjøkkenvifte. Den trakk luften ut.

Tekniske installasjoner

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Lufting fra vinduer. Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra byggetiden. Vvberederen er montert under

kjøkkenbenken. Den står i et lite kar av metall. Sikkert lurt å montere en vannstopp til bereder. Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske. Strøm-måler er montert i nr 2. Den går til både nr 1 og nr 2. Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i sjøboden.

Tomteforhold

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmur av betong og lecablokker. Lecablokker anbefales å pusses med mur på utsiden for å forhindre eventuell fukt og vann som kan trenger inn i lecablokk. Eier opplyser om at lecablokker ble brukt som "forskaling" for innvendig murgulv. Det er en sprekke i synlig grunnmur mot sjøen. Denne bør pusses tett. Mot terreng ved inngangspartiet er det satt opp en forstøtningsmur/gjerde i tre. Det er noen få bord nederst med litt råte. Dette må etter hvert byttes. Flater tomt bak og foran sjøboden. Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales. Det lille som var synlig av septiktank så ok ut. Eier opplyser om at den virker ok.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På tegning fra 27.8.1999 har kommunen stemplet og godkjent den tegningen som har uinnredet loft. Men det foreligger 2 tegninger fra samme dato. Den andre med inntegnet sov/lager på loftet. I papirer fra kommunen står det at sjøboden kan brukes til overnatting inntil 90 dager i året. Men det står ikke hvor i sjøboden det kan soves.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2000

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

- Tilstandsrapport

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1.etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og trapperom

Loft: Trapperom, gang og 2 loftsrom

Båtplass med uterigger (Uterigger er ikke søkt inn).

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer info.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Det vil bli tinglyst rett til 1 - en stk parkeringsplass på gnr 6 bnr 34 (ca 150 unna). Selger står fritt å velge plassering på parkeringsplassen. Det kan også være mulig å leie parkeringsplass på samme grunn med varighet på et år om gangen. Selger står fritt til å kunne tilby dette eller ikke.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

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

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.

Info strømforbruk

Selger har ingen informasjon vedrørende strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 11 812

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 4 284

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud 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 5, bruksnummer 54 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:

4204/5/54:

03.01.1983 - Dokumentnr: 4 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1959 - Dokumentnr: 3664 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:5 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1112530 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:5 Bnr:54

22.10.2024 - Dokumentnr: 2127213 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:6 Bnr:33

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

22.10.2024 - Dokumentnr: 2127228 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:4204 Gnr:6 Bnr:33
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger rammetillatelse datert 13.03.2000 for oppføring av 2 nye sjøbuer.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På tegning fra 27.8.1999 har kommunen stemplet og godkjent den tegningen som har uinnredet loft. Men det foreligger 2 tegninger fra samme dato. Den andre med inntegnet sov/lager på loftet. I papirer fra kommunen står det at sjøboden kan brukes til overnatting inntil 90 dager i året. Men det står ikke hvor i sjøboden det kan soves.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har ikke adkomst via vei, bare over gangsti. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Det er i tillegg kvernpumpe som driftes av eiendommene. Det innbetales kr 500,- årlig for drift av denne. Det er også septiktank tilknyttet eiendommene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06.2011. Formål: Annet byggeområde - Sjøbod/lager, brygge. Denne sjøboden er bevaringsverdig i følge kommunedelplanen.

Adgang til utleie

Sjøboden kan benyttes til beboelse/overnatting i inntil 90 dager pr. år. Dispensasjonen er datert 27.10.2014.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 699 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 100

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 125 Markedspakke

7 500 Oppgjørshonorar

1 875 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 67 500

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

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

08.08.2025























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Naust

 Vesterøya 156 G, 4625 FLEKKERØY

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 5, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 30.06.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 20308-2098

Referansenummer: OA2086

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvda

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvda



 Medlem av
Sørlandstakst

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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdaal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

Sjøbod med egen terrasse og brygge. Sti fra veien ned til sjøboden. Flekkerøy, Kristiansand.
Sjøboden var i ok stand. Ingen vesentlige ting å melde. Ok vedlikeholdt.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Naust - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med takstein fra byggetiden. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.
Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken/mot sjø.
Liggende kledning av tre. Kledningen er montert nærme bakken. Det anbefales at endeved behandles oftere. Den er utsatt for mer fukt.
Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.
Luftespalte er laget i størrelsen etter byggetidens regler. Den er laget med lekter som har åpninger ved siden av stående lekt. (Se bilde).

Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.
Takvinduer av tre. Vinduer fra byggetiden.
Ytterdører fra byggetiden. Dører kan ta i karmen når de er i nærhet til sjøen og mye vær. Det vil oppleves som de henger i karmen av og til, men andre tider på året kan de "gå" greit.
Terrasse med brygge ut i fra stuen. Terrasse ved inngangspartiet.
Den er ok vedlikeholdt. Fundamenter til bryggen kunne ikke sjekkes.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Sjøboden var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje ut i fra alder og normal bruk. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.
Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en sjøbod som dette. Dersom sjøboden en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det er noen mindre sprekker i utvendig grunnmur mot sjøen.
Usikker om det kan ha noe med 15 mm retningsavvik.
Trapper i tre. Rekkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen. Trappen er litt bratt.
Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i fra byggetiden. Opplegg for vaskemaskin.
Trepanel. Ikke fuksikret vegg. Innvendige vegger er ikke fuksikret. Vegg og himling er i ok stand.
Det er laget oppkant ved døren. Fallforhold på gulvet i rommet er ok.
Belegg klemt i sluket og opp på nederste del av vegger. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet under døren, men vindu kan brukes.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold.
Rør ut av vegg for lekkasjevann/kondens.
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.
Lufting fra vinduer. Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken.
Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra byggetiden. Vvberederen er montert under kjøkkenbenken. Den står i et lite kar av metall.
Sikkert lurt å montere en vannstopp til bereder.
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.
Strøm-måler er montert i nr 2. Den går til både nr 1 og nr 2.
Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i sjøboden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.
Grunnmur av betong og lecablokker. Lecablokker anbefales å pusses med mur på utsiden for å forhindre eventuell fukt og vann som kan trenger inn i lecablokk. Eier opplyser om at lecablokker ble brukt som "forskalning" for innvendig murgulv.
Det er en sprekk i synlig grunnmur mot sjøen. Denne bør pusses tett.
Mot terreng ved inngangspartiet er det satt opp en forstøtningsmur/gjerde i tre. Det er noen få bord nederst med litt råte. Dette må etter hvert byttes.
Flater tomt bak og foran sjøboden.
Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.
Det lille som var synlig av septiktank så ok ut. Eier opplyser om at den virker ok.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

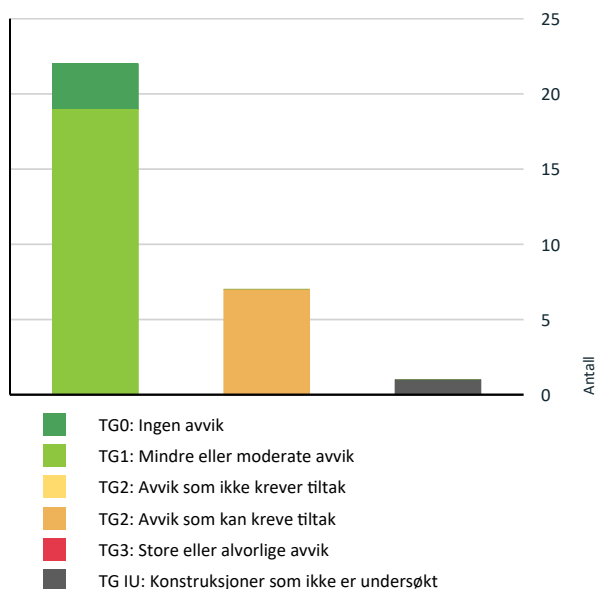
Naust

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

På tegning fra 27.8.1999 har kommunen stemplet og godkjent den tegningen som har uinnredet loft. Men det foreligger 2 tegninger fra samme dato. Den andre med inntegnet sov/lager på loftet. I papirer fra kommunen står det at sjøboden kan brukes til overnatting inntil 90 dager i året. Men det står ikke hvor i sjøboden det kan soves.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om sjøboden. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Bo er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Naust

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gjerde/forstøtning til terreng har litt råte i nederste bord.



Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggpanel vil ikke tåle vann direkte på tre.



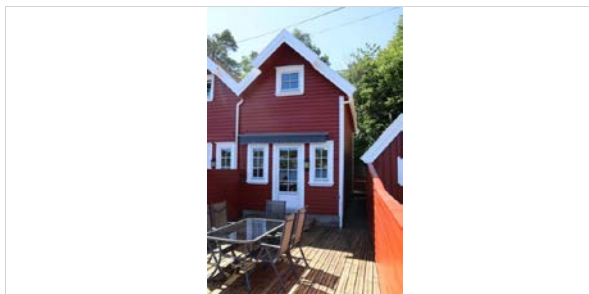
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

NAUST



Byggeår
2001

Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

Anvendelse
Sjøbod

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takrenner i metall. Nedløp fører takvann ut på bakken/mot sjø.



UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med takstein fra byggetiden. 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.

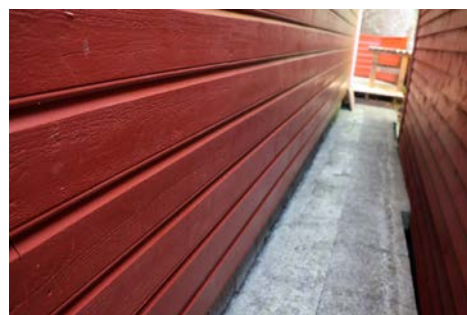


TO 1 Nedløp og beslag

TO 1 Veggkonstruksjon

Liggende kledning av tre. Kledningen er montert nærme bakken. Det anbefales at endaved behandles oftere. Den er utsatt for mer fukt. Ingen synlige råteskader i kledningen på befaringsdagen. Ok vedlikeholdt.

Luftespalte er laget i størrelsen etter byggetidens regler. Den er laget med lekter som har åpninger ved siden av stående lekt. (Se bilde).



Tilstandsrapport



! TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

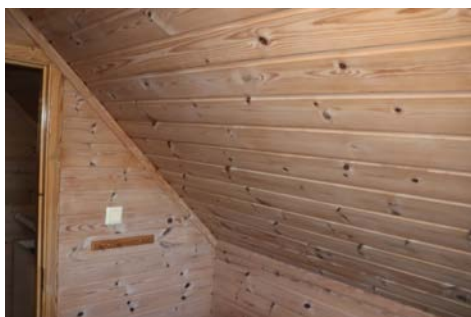
Takkonstruksjon fra byggetiden. Takkonstruksjonen er lukket inne i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

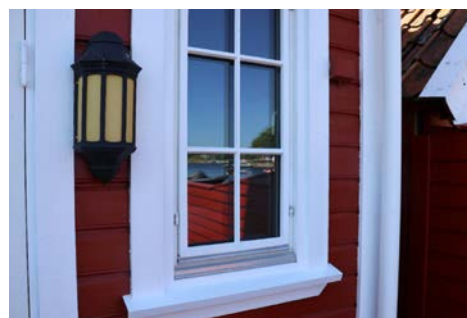
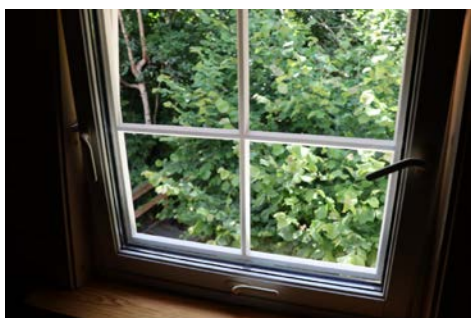
Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



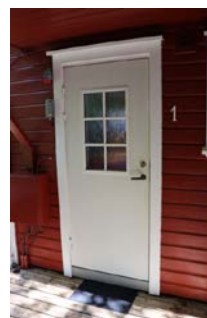
! TG 1 Vinduer

Takvinduer av tre. Vinduer fra byggetiden.



! TG 1 Dører

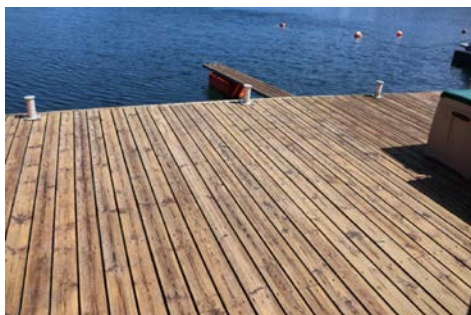
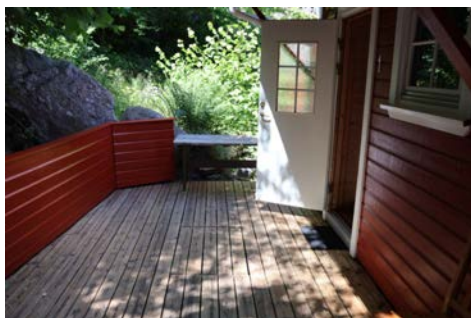
Ytterdører fra byggetiden. Dører kan ta i karmen når de er i nærhet til sjøen og mye vær. Det vil oppleves som de henger i karmen av og til, men andre tider på året kan de "gå" greit.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med brygge ut i fra stuen. Terrasse ved inngangspartiet. Den er ok vedlikeholdt. Fundamenter til bryggen kunne ikke sjekkes.

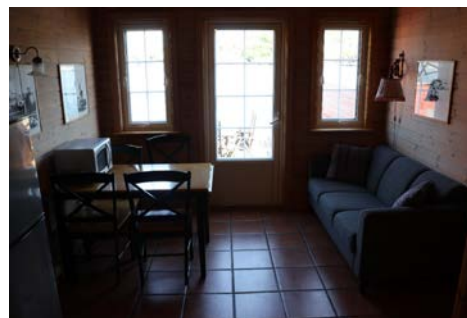
Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 1 Overflater

Sjøboden var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje ut i fra alder og normal bruk. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Mur mot bakken. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en sjøbod som dette. Dersom sjøboden en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er noen mindre sprekker i utvendig grunnmur mot sjøen. Usikker om det kan ha noe med 15 mm retningsavvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

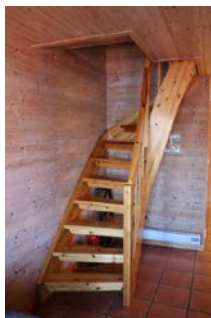
Trapper i tre. Rakkverk i tre. Det er ikke montert håndløper i trappen. Trappen er litt bratt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Dør som tar i karmen må stilles.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i fra byggetiden. Opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel. Ikke fuktsikret vegg. Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Vegg og himling er i ok stand.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Veggpanel vil ikke tåle vann direkte på tre.

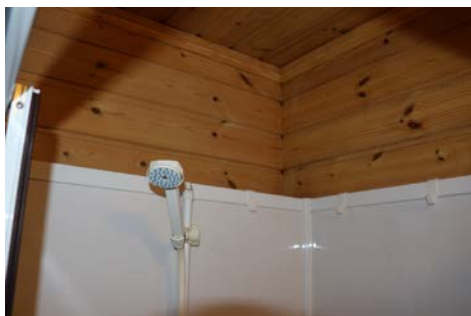
Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Dusjkabinett anbefales å brukes i rommet til vegger har ny fuktsikring.



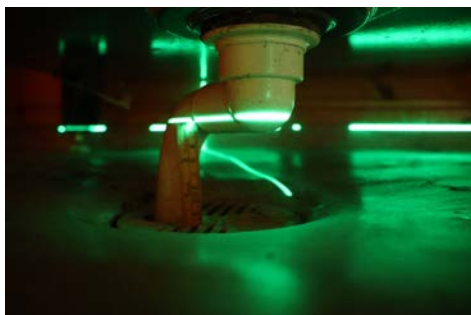
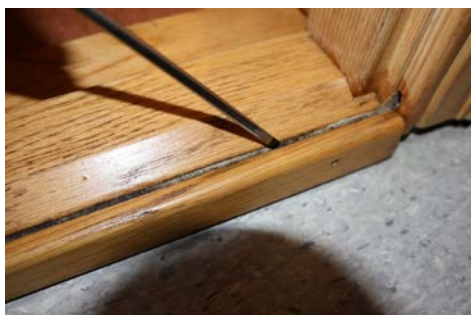
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er laget oppkant ved døren. Fallforhold på gulvet i rommet er ok.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg klemte i sluket og opp på nederste del av vegger. Membranen på gulvet har nådd mer enn halve levetiden.

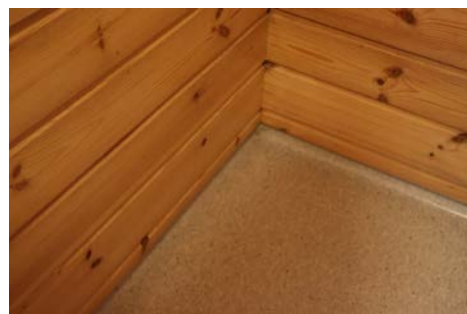
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut. Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet under døren, men vindu kan brukes.

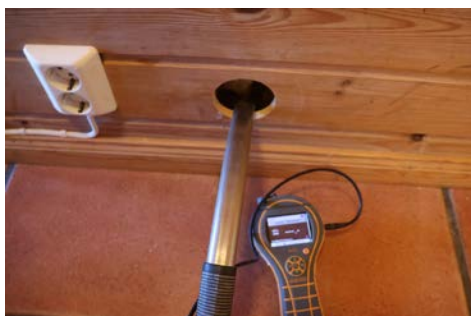
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

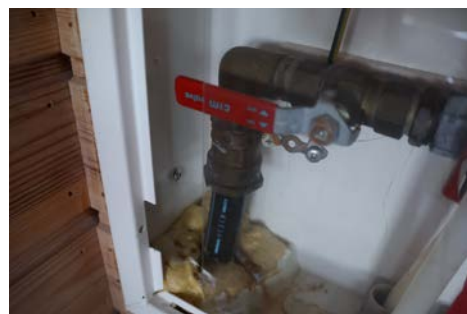
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Lufting fra vinduer. Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra byggetiden. Vvberederen er montert under kjøkkenbenken. Den står i et lite kar av metall. Sikkert lurt å montere en vannstopp til bereder.



! 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.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske. Strøm-måler er montert i nr 2. Den går til både nr 1 og nr 2.

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.
2000 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet. Eier har samsvarserklæring.
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er en dokumentasjon fra elektriker om hva som er gjort på det elektriske anlegget.
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? Sjekker 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?

Tilstandsrapport

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 er kun gjort 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 forenklete 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.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i brannstandarden 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.

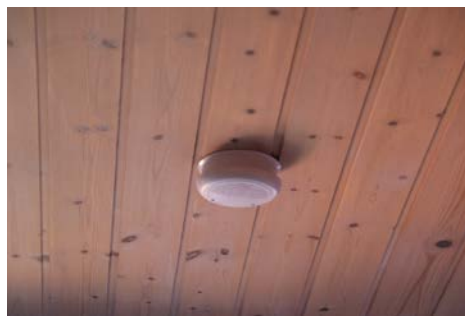
Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i sjøboden.

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

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og lecablokker. Lecablokker anbefales å pusses med mur på utsiden for å forhindre eventuell fukt og vann som kan trenger inn i lecablokk. Eier opplyser om at lecablokker ble brukt som "forskaling" for innvendig murgulv.

Det er en sprekk i synlig grunnmur mot sjøen. Denne bør pusses tett.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Mot terreng ved inngangspartiet er det satt opp en forstøtningsmur/gjerde i tre. Det er noen få bord nederst med litt råte. Dette må etter hvert byttes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerde/forstøtning til terreng har litt råte i nederste bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bord i tre må etter hvert byttes.

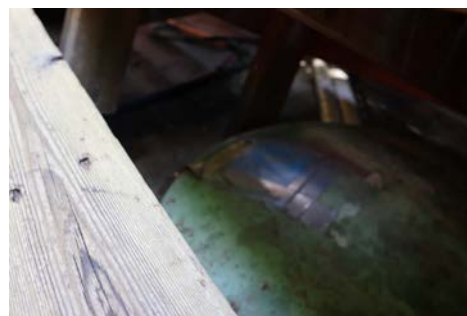


TG 0 Terrengforhold

Flater tomt bak og foran sjøboden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør i fra byggetiden. En kontroll med kamera av utvendige avløpsrør anbefales.



TG 1 Septiktank

Det lille som var synlig av septiktank så ok ut. Eier opplyser om at den virker ok.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



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

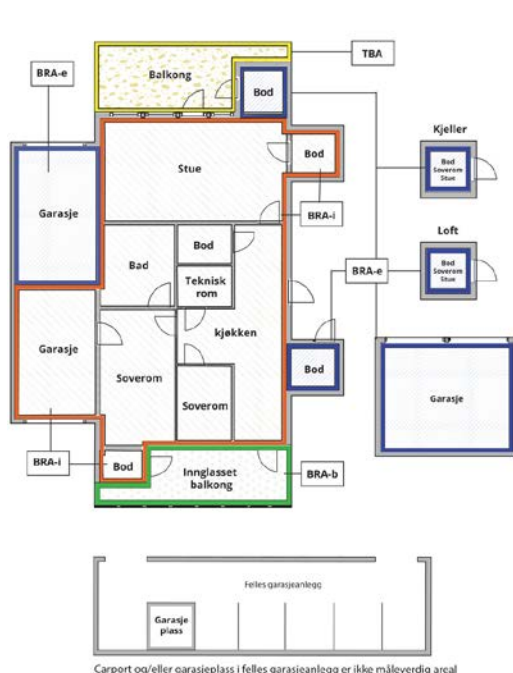
Hva er måleverdig areal?

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 boden

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)				
Loft	16			16		6	22
1.etasje	22			22	34		22
SUM	38				34	6	44
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2		
1.etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Trapperom		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

ALH er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Åpent areal (TBA) er terrassen/brygge. Den er ikke med i arealer for sjøboden, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/brygge er.

Totalt areal inne i sjøboden. Rom er tatt med ettersom det er brukt og innredet. Noen rom kan være godkjent som noe annet enn det er benevnt som i arealmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På tegning fra 27.8.1999 har kommunen stemplet og godkjent den tegningen som har uinnredet loft. Men det foreligger 2 tegninger fra samme dato. Den andre med inntegnet sov/lager på loftet. I papirer fra kommunen står det at sjøboden kan brukes til overnatting inntil 90 dager i året. Men det står ikke hvor i sjøboden det kan soves.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannskille er opplyst å være på yttervegger mot andre sjøboder. Mellom sjøbodene her som er inntil hverandre er det ikke spesifisert eget brannskille.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde på loftet. Vindu er på 70 x 60 cm i hvert soverom/lager.

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)
Naust	38	0

Kommentar

Naust

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e.

Totalt areal inne i boligen. Rom er tatt med ettersom det er brukt og innredet. Noen rom kan være godkjent som noe annet enn det er benevnt som i arealmålingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Henrik Løvdal	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	5	54		0	102.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vesterøya 156 G

Hjemmelshaver

Fløy Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sjøbod på Flekkerøya, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.08.1999	Godkjent av kommunen 5.juni 2000.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.09.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	
2	04.07.2025	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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/OA2086>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250365	

Selger 1 navn
Kenneth Knudsen

Gateadresse	
Vesterøya 156G	

Poststed	Postnr
FLEKKERØY	4625

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

99

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250365

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

tilstandsrapport

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250365

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250365

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Knudsen	c2d630235570ae415c54c 75748b6ef4fce6ad80a	06.08.2025 06:43:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250365

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



Kristiansand
kommune

LUND THORALF GERMAN
V/SØLVI LUND
STRØMMEVEIEN 94
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 5/54/0/0/1 - VESTERØYA 156 G
Eier LUND THORALF GERMAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500748943
Kundenr. 4063741
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04063741500000133
Fakturabeløp NOK 1089,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.24-31.03.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT	2070000 kr	2,07	1 010124 310324	1071,00	
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500700796, periode 20.11.2023-05.			18,00	
Rentesats 20.11.2023 - 05.02.2024 8,00% - NOK 18,00					
		Netto		1089,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1089,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se 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 04063741 AvtaleGiroreferanse 04063741500000133



Kristiansand
kommune

FLØY EIENDOM AS
LØHAUGEN 2
4625 FLEKKERØY

Eiendom 5/54/0/0/1 - VESTERØYA 156 G
Eier FLØY EIENDOM AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500797668
Kundenr. 4004955
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04004955500001824
Fakturabeløp NOK 1071,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT	2070000 kr	2,07	1 010424 300624	1071,00	
		Netto		1071,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1071,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Vann/avløpsgebyr, se 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

FLØY EIENDOM AS
LØHAUGEN 2
4625 FLEKKERØY

Eiendom 5/54/0/0/1 - VESTERØYA 156 G
Eier FLØY EIENDOM AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500846364
Kundenr. 4004955
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04004955500001915
Fakturabeløp NOK 1071,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT

GRUNNLAG ENH.
2070000 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,07 1 010724 300924
Netto 1071,00
MVA 0,00
Øreavrunding 0,00
Å betale NOK 1071,00

TERMINBELØP MVA
1071,00
1071,00
0,00
0,00
1071,00

Kontroll/tilsyn private avløpsanlegg: tlf 90 50 93 75
Vann/avløpsgebyr, se 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

FLØY EIENDOM AS
LØHAUGEN 2
4625 FLEKKERØY

Eiendom 5/54/0/0/1 - VESTERØYA 156 G
Eier FLØY EIENDOM AS

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500895107
Kundenr. 4004955
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04004955500002004
Fakturabeløp NOK 1071,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.24-31.12.24

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT

GRUNNLAG ENH.
2070000,00 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,07 1/1 011024-311224
Netto 1071,00
MVA 0,00
Øreavrunding 0,00
Å betale NOK 1071,00

TERMINBELØP MVA
1071,00
1071,00
0,00
0,00
1071,00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Feieravgift: 47 81 40 00 , evt kbr@kbr.no
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

Avtale ifb med drift og vedlikehold av septiktank og vannledning med kvernpumpe i Brattestø på Flekkerøy.

Kloakk tank er plassert ved eiendom 156F.G lang baksiden

1: Eiendomsadresse 156F : eier Fløy Eiendom 6/33

2: Eiendomsadresse 156G : eier Fløy Eiendom 5/54

3: Eiendomsadresse 156E : eier Eivind Bakke 6/83

4: Eiendomsadresse 156D : eier **Aud Elisabeth Rypestøl 6/69**

5: Gnr: 5, Bnr: 39 1 stk enhet. Eier Daniel Salvesen

Alle utgifter(strøm/vedlikehold) dekkes i lik andel pr eiendom.

Hver eiendom innbetaler kr 500 pr år til eier av 156F som betaler strømrregning og drifter pumpe/septiktank fram til noe annet blir bestemt av brukerne.

Når evt kvernpumpen/deler må byttes ut dekkes dette av alle som er tilkoblet med lik andel.

Kvernpumpe sjekkes, renses/spyles etter behov(ca 4 ganger pr.år.) Eier av 156F utfører dette til noe annet blir bestemt av brukerne .

Daniel Salvesen har fått avtale av eier av 156F om å koble seg til vann og kloakk når han er klar med sin sjøbod. Betaling for tilkoblingen her er allerede betalt.

1: Eiendomsadresse 156F : eier Fløy Eiendom 6/33

SIGN: Kenneth Knudsen og Ronny Vidar Hansen

2: Eiendomsadresse 156G : eier Fløy Eiendom 5/54

SIGN: Kenneth Knudsen og Ronny Vidar Hansen

3: Eiendomsadresse 156E : eier Eivind Bakke 6/83

SIGN:

4: Eiendomsadresse 156D : eier **Aud Elisabeth Rypestøl 6/69**

5. Gnr: 5, Bnr: 39 1 stk enhet. Eier Daniel Salvesen

Flekkerøy 16.06.2025

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TINGSAKEMOEN, FELT B, G, - OG B.NR. 42/1 I LILLESAND KOMMUNE.

§ 1. GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål.

Byggeområde: boliger
Trafikkområder: veier, parkering
Friområder: lekeplasser, gangstier

§ 2. BYGGEOMRÅDET

- 2.1 Tillatt bebygd areal, BYA=25% på eneboligtomtene.
- 2.2 Tillatt takvinkel er fra 22 – 45 grader. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og lik takvinkel skal tillastres for bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning.
- 2.3 Ved innsending av byggemelding må det innsendes en samlet plan for alle hus i samme gruppe 3 – 5 hus og samtidig vises garasjeplassering og totalt 2 p-plasser pr. bolig. I tillegg skal det være 1 biloppstillingsplass pr. hybelleilighet. Garasjer kan bygges utenfor byggegrensen.
- 2.4 I området merket barnehage kan det bygges skoler, barnehager eller andre offentlige bygninger.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDE.

- 3.1 Adkomstveier skal opparbeides etter kommunal standar for Lillesand kommune.
- 3.2 Lekeplassene skal ha kjøreadkomst til sandkasser og adkomst til friområde skal ryddes.

§ 4. FRIOMRÅDET.

- 4.1 Tiltak innen friområdene kan ikke gjøres uten samtykke fra kommunen, hogstplan skal godkjennes av kommunen. Verdifulle trær skal bevares.

5. FELLESOMRÅDER.

- 5.1. Lekeplassene skal være opparbeidet før innflytting av boliger, eventuelt i etapper ved oppdeling i byggetrinn.

6. GENERELLE BESTEMMELSER.

- 6.1. Etter bestemmelsen i krafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 7. REKKEFØLGEKRAV.

- 7.1 Skolevei fra boligområdet til Tingsaker skal være opparbeidet før det gis innflyttelsestillatelse til hus i feltet.

Lillesand 09.03.98.

Revidert 10.03.98.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 5 **Bruksnr.:** 54

Adresse: Vesterøya 156G, 4625 FLEKKERØY

Referanse: 1411250365

Kommentar

Formål: annet

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 06.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 5 Bruksnr.: 54

Adresse: Vesterøya 156G, 4625 FLEKKERØY

Referanse: 1411250365

Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Privat adkomst

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gnr. 6 Bnr. 33

Kjærkilen

Arkivboks

2000 Sjøbod

B 1576

2000 Flytting av skibbu

B 1576



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Flatnes Bygg Consult A/S
Gyldenløves gate 34
4614 Kristiansand

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199907805-12 Saksbeh: Syvert Messel
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 13.03.2000

006/0033 - KJÆRSKILEN - RAMMETILLATELSE - 2 SJØBUER

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	KJÆRSKILEN	Eiendom:	6/33//
Tiltakshaver:	Kenneth Knudsen/Ronny Hansen	Adresse:	Vesterøya 139, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Sjøbod	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om rammetillatelse mottatt 20.09.1999.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder riving av eksisterende sjøbu og bygging av 2 nye.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden gjelder riving av gammel sjøbu samt oppføring av 2 nye med et grunnareal på 30m² hver. Bruksareal pr.sjøbu er beregnet til 42m².

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger i et uregulert område som på Flekkerøyplanen er vist som «Område for sjørettet virksomhet (sjøbuer-brygger)».

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Protester/bemerkninger:

Det er som kjent kommet en merknad fra Arne Salvesen, eier av 5/5, som er besvart i brev mottatt 15.10.99. Merknaden går på følgende:

- P.g.a.vedlikehold av sin sjøbu fra år 1900, må ny sjøbu trekkes min.2m fra denne.
- I bakkant av eiendommen foreligger det en tinglyst veirett.
- Mener at eiendommen i virkeligheten er gnr.5, bnr.54, og ikke gnr.6, bnr.33.
- Vil ha befarings.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Saksbehandler har vært i telefonkontakt med Arne Salvesen, hvor det igjen ble tatt opp vanskeligheten med vedlikehold. Sjøbua er svært gammel og ligger med takutstikket over grense. For å lette vedlikeholdet for begge parter, er en kommet til at avstanden bør økes mellom sjøbuene. Salvesens merknader blir da delvis imøtekommet, uten at de nye sjøbuene forringes nevneverdig. Som det vil fremgå av vilkårene for godkjennelsen, bør avstanden økes til min.0,80m og gesimskasse reduseres til 0,30m.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannens miljøvernavdeling uttaler: (08.11.99)

Kommunen gis råd om å ikke gi tillatelse til bygging av flere sjøbuer i Kjærskilen før kommunen er ferdig med sin utredning om sjøbuer, og det er utarbeidet en helhetlig plan som ivaretar de sjøretta rekreasjonsbehov for et større område. Dette begrunnes i den sterke utbyggingen som er og vil komme i dette området på Flekkerøy.

NæringSamferdselKultur - avdelingen i fylket: (19.10.99)

Har ingen merknader til en dispensasjon fra plankravet i Flekkerøyplanen. Ser på byggingen som en fortetting av eksisterende sjøbu-område.

Plan- og bygningsjefen er kommet til følgende i denne sak:

I henhold til Flekkerøyplanen er det for utbygging i dette område krav om reguleringsplan. Intensjonen med plankravet er at det skal sikres en «forsvarlig og gjennomtenkt utvikling». Det er da særlig lagt vekt på strandsonen som område for allmenhetens rekreasjon og frie ferdsel, samt strandsonen som særegnet landskap. Videre gjelder for disse områdene «særskilte retningslinjer» som i unntakstilfeller kan erstatte plankravet.

Det er fra sentralt politisk hold, og Byutviklingsstyret spesielt, gjort klart at det bør skje en innstramning av dispensasjonspraksisen i strandområdene. I de tilfeller det er gitt dispensasjon fra plankravet, har Byutviklingsstyret satt som vilkår en maksimal størrelse på 24m², tett dør mot sjøen og 3 vinduer, jfr.§7 i PBL.

Plan-og bygningsjefen er av den oppfatning, at omsøkte sjøbuer ikke vil være til hinder for allmenheten, da området er vanskelig tilgjengelig og allerede fremstår som et tettbebyggt sjøbumiljø. En ser heller ikke landskapsmessige verdier, og finner på bakgrunn av disse forhold å kunne dispensere fra plankravet. Det vises også til at «særskilte retningslinjer» kan erstatte plankravet, og dispensasjonen gis da på følgende vilkår:

- Grunnflaten settes til max 24m².
- Dør mot sjøen må være tett.
- P.g.a. avstand til nabogrense tillates ikke vindu i langvegg.
- Avstand til nabosjøbu (5/5) settes til min.0,80m. Gesimskasse reduseres til 0,30m.
- Sjøbuene bør markeres som 2 enheter, se tegning. Korrigerte tegninger må innsendes før igangsettelse.
- Eksisterende ferdselsmulighet over og forbi eiendommen må ikke hindres av stengsler og gjerdet. Det presiseres at tillatelsen gjelder for sjøbu og ikke for bruk som fritidsbolig for varig opphold.

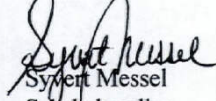
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Gebyr:

Gebyr kr. 2.710,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Med hilsen


Syvert Messel
Saksbehandler

Kopi til: Kenneth Knudsen og Ronny Hansen
Arne Salvesen, Andåsveien 6, 4625 Flekkerøy

Vedlegg:

Gyldenløves gate 34
4614 Kristiansand

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199907805-12 Saksh: Syvert Messel
Oppgis alltid ved henvendelse

Dat

006/0033 - KJÆRSKILEN - RAMMETILLATELSE - 2 SJØBUER

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	KJÆRSKILEN	Eiendom:	6/33//
Tiltakshaver:	Kenneth Knudsen/Ronny Hansen	Adresse:	Vesterøya 139, 462:
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Sjøbod	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om rammetillatelse mottatt 20.09.1999.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder riving av eksisterende sjøbu og bygging av 2 nye.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden gjelder riving av gammel sjøbu samt oppføring av 2 nye med et grunnareal på 30m² hver.
Bruksareal pr.sjøbu er beregnet til 42m².

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger i et uregulert område som på Flekkerøyplanen er vist som «Område for sjørettet virksomhet (sjøbuer-brygger)».

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Protester/bemerkninger:

Det er som kjent kommet en merknad fra Arne Salvesen, eier av 5/5, som er besvart i brev mottatt 15.10.99. Merknaden går på følgende:

- P.g.a.vedlikehold av sin sjøbu fra år 1900, må ny sjøbu trekkes min.2m fra denne.
- I bakkant av eiendommen foreligger det en tinglyst veirett.
- Mener at eiendommen i virkeligheten er gnr.5, bnr.54, og ikke gnr.6, bnr.33.
- Vil ha befarng.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Saksbehandler har vært i telefonkontakt med Arne Salvesen, hvor det igjen ble tatt

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Saksbehandler har vært i telefonkontakt med Arne Salvesen, hvor det igjen ble tatt opp vanskeligheten med vedlikehold. Sjøbua er svært gammel og ligger med takutstikket over grense. For å lette vedlikeholdet for begge parter, er en kommet til at avstanden bør økes mellom sjøbuene. Salvesens merknader blir da delvis imøtekommet, uten at de nye sjøbuene forringes nevneverdig. Som det vil fremgå av vilkårene for godkjennelsen, bør avstanden økes til min.0,80m og gesimskasse reduseres til 0,30m.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannens miljøvernavdeling uttaler: (08.11.99)

Kommunen gis råd om å ikke gi tillatelse til bygging av flere sjøbuer i Kjærskilen for kommunen er ferdig med sin utredning om sjøbuer, og det er utarbeidet en helhetlig plan som ivaretar de sjøretta rekreasjonsbehov for et større område. Dette begrunnes i den sterke utbyggingen som er og vil komme i dette området på Flekkerøy.

NæringSamferdselKultur - avdelingen i fylket: (19.10.99)

Har ingen merknader til en dispensasjon fra plankravet i Flekkerøyplanen. Ser på byggingen som en fortetting av eksisterende sjøbu-område.

Plan- og bygningsjefen er kommet til følgende i denne sak:

I henhold til Flekkerøyplanen er det for utbygging i dette område krav om reguleringsplan. Intensjonen med plankravet er at det skal sikres en «forsvarlig og gjennomtenkt utvikling». Det er da særlig lagt vekt på strandsonen som område for allmenhetens rekreasjon og frie ferdsel, samt strandsonen som særegnet landskap. Videre gjelder for disse områdene «særskilte retningslinjer» som i unntakstilfeller kan erstatte plankravet.

Det er fra sentralt politisk hold, og Byutviklingsstyret spesielt, gjort klart at det bør skje en innstramning av dispensasjonspraksisen i strandområdene. I de tilfeller det er gitt dispensasjon fra plankravet, har Byutviklingsstyret satt som vilkår en maksimal størrelse på 24m², tett dør mot sjøen og 3 vinduer, jfr.§7 i PBL.

Plan-og bygningssjefen er av den oppfatning, at omsøkte sjøbuer ikke vil være til hinder for allmenheten, da området er vanskelig tilgjengelig og allerede fremstår som et tettbebygd sjøbumiljø.

En ser heller ikke landskapsmessige verdier, og finner på bakgrunn av disse forhold å kunne dispensere fra plankravet. Det vises også til at «særskilte retningslinjer» kan erstatte plankravet, og dispensasjonen gis da på følgende vilkår:

- Grunnflaten settes til max 24m².
- Dør mot sjøen må være tett.
- P.g.a. avstand til nabogrense tillates ikke vindu i langvegg.
- Avstand til nabosjøbu (5/5) settes til min.0,80m. Gesimskasse reduseres til 0,30m.
- Sjøbuene bør markeres som 2 enheter, se tegning. Korrigerte tegninger må innsendes for igangsettelse.
- Eksisterende ferdselsmulighet over og forbi eiendommen må ikke hindres av stengsler og gjerder. Det presiseres at tillatelsen gjelder for sjøbu og ikke for bruk som fritidsbolig for varig opphold.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Gebyr:

Gebyr kr. 2.710,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

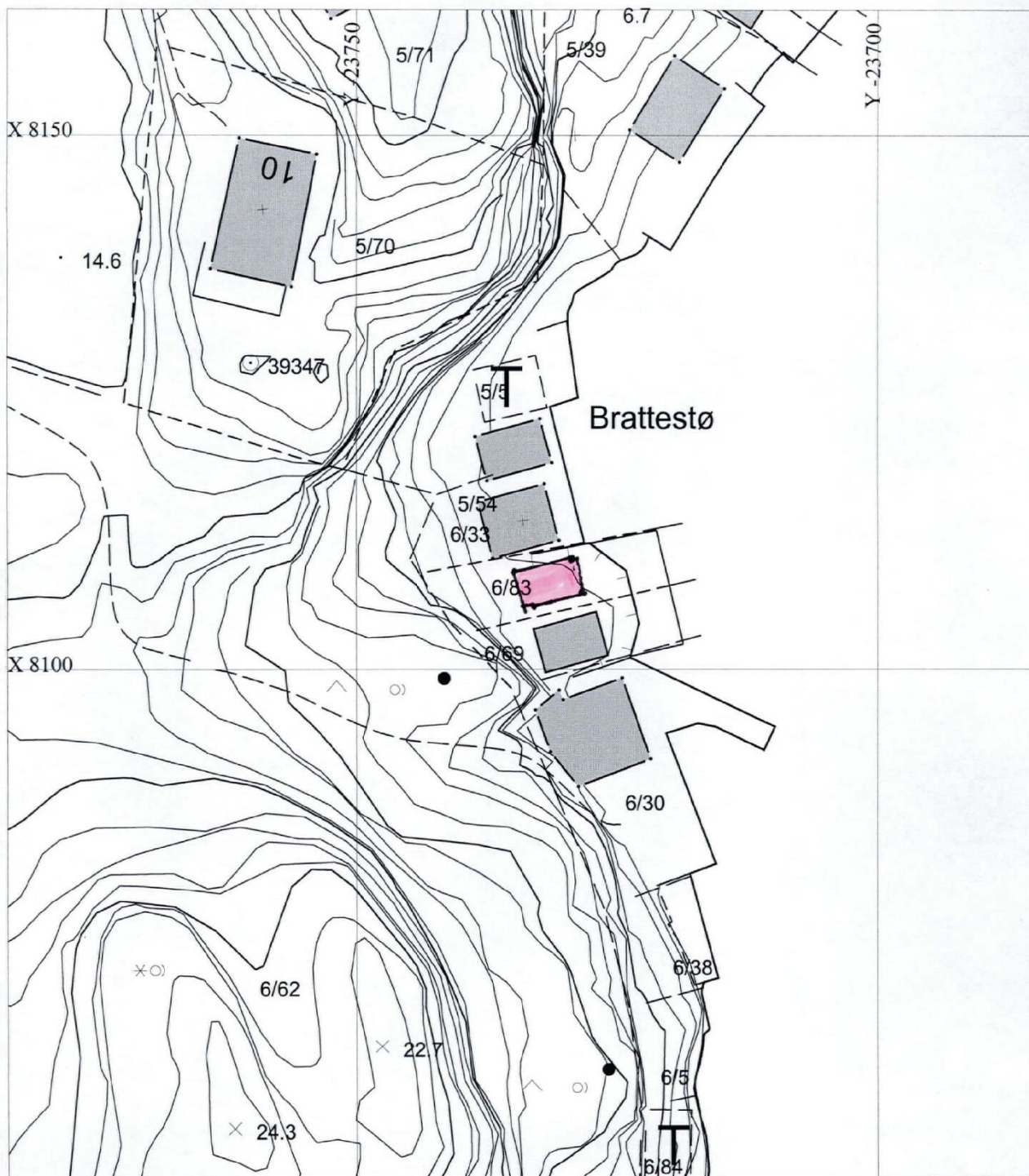


Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**



Gnr.: 6 Bnr.: 83 Målestokk= 1:500
Adresse: Kartblad: K002-05-19-1
Innmålte eiendomsgrenser ----- Dato: 07/08/00
Ikke innmålte eiendomsgrenser ----- Sign. *PR*

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
10 AUG. 2000	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningssetaten	

Topp grunnmur, kote.....



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200702897-3

Saksbeh: Jan Oddvar Hareide

Dato: 11092007

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	ADRESSE IKKE DEFINERT I GAB 0	Eiendom:	6/33
Tiltakshaver:	Kenneth Knudsen/Ronny Hansen	Adresse:	Vesterøya 139, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. 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 gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jan Oddvar Hareide
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i 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- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De 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 De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

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



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSD S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200702897-1

Saksbeh: Erik Koveland

Dato: 10052007

VEDR. BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Byggeplass:	KJÆRSILEN	Eiendom:	6/33/0/0 og 5/54
Tiltakshaver:	Kenneth Knudsen/Ronny Hansen	Adresse:	Vesterøya 139, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSD S
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ved gjennomgang av våre arkiver kan vi ikke se at ovennevnte sak er avsluttet. Vi kan ikke se at det er gitt brukstillatelse eller ferdigattest for dette tiltaket. Dersom vi ikke mottar nødvendig dokumentasjon snarest, blir saken arkivert uten ferdigattest.

Deres firma er godkjent som ansvarlig søker/ samordner for dette tiltaket. Det er **ansvarlig søker/ samordner** som har ansvar for å sende inn anmodning om ferdigattest vedlagt nødvendig dokumentasjon på at sluttkontroll er foretatt.

Vi minner om at det ikke er tillatt å ta i bruk bygning eller deler av denne uten at det foreligger ferdigattest eller brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

I h.h.t. plan- og bygningsloven § 110.5. medfører det straffansvar å bruke eller la bruke byggverk før det foreligger tillatelse. Det vil videre kunne få konsekvenser for senere søknad om godkjenning av ansvarsrett for det foretak som er ansvarlig for at ferdigattest/brukstillatelse ikke foreligger ved innflytting.

Det bes om at anmodning om ferdigattest med nødvendig dokumentasjon innsendes snarest.

Med hilsen

Erik Koveland
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten

Flatnes Bygg Consult A/S
Gyldenløves gate 34
4614 Kristiansand

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199907805-12 Saksbeh: Syvert Messel
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 13.03.2000

006/0033 - KJÆRSKILEN - RAMMETILLATELSE - 2 SJØBUER

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	KJÆRSKILEN	Eiendom:	6/33//
Tiltakshaver:	Kenneth Knudsen/Ronny Hansen	Adresse:	Vesterøya 139, 4625 FLEKKERØY
Søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Sjøbod	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad om rammetillatelse mottatt 20.09.1999.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder riving av eksisterende sjøbu og bygging av 2 nye.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden gjelder riving av gammel sjøbu samt oppføring av 2 nye med et grunnareal på 30m2 hver. Bruksareal pr.sjøbu er beregnet til 42m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger i et uregulert område som på Flekkerøyplanen er vist som «Område for sjørettet virksomhet (sjøbuer-brygger)».

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Protester/bemerkninger:

Det er som kjent kommet en merknad fra Arne Salvesen, eier av 5/5, som er besvart i brev mottatt 15.10.99. Merknaden går på følgende:

- P.g.a.vedlikehold av sin sjøbu fra år 1900, må ny sjøbu trekkes min.2m fra denne.
- I bakkant av eiendommen foreligger det en tinglyst veirett.
- Mener at eiendommen i virkeligheten er gnr.5, bnr.54, og ikke gnr.6, bnr.33.
- Vil ha befarings.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Saksbehandler har vært i telefonkontakt med Arne Salvesen, hvor det igjen ble tatt opp vanskeligheten med vedlikehold. Sjøbua er svært gammel og ligger med takutstikket over grense. For å lette vedlikeholdet for begge parter, er en kommet til at avstanden bør økes mellom sjøbuene. Salvesens merknader blir da delvis imøtekommet, uten at de nye sjøbuene forringes nevneverdig. Som det vil fremgå av vilkårene for godkjennelsen, bør avstanden økes til min.0,80m og gesimskasse reduseres til 0,30m.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannens miljøvernavdeling uttaler: (08.11.99)

Kommunen gis råd om å ikke gi tillatelse til bygging av flere sjøbuer i Kjærskilen før kommunen er ferdig med sin utredning om sjøbuer, og det er utarbeidet en helhetlig plan som ivaretar de sjøretta rekreasjonsbehov for et større område. Dette begrunnes i den sterke utbyggingen som er og vil komme i dette området på Flekkerøy.

NæringSamferdselKultur - avdelingen i fylket: (19.10.99)

Har ingen merknader til en dispensasjon fra plankravet i Flekkerøyplanen. Ser på byggingen som en fortetting av eksisterende sjøbu-område.

Plan- og bygningsjefen er kommet til følgende i denne sak:

I henhold til Flekkerøyplanen er det for utbygging i dette område krav om reguleringsplan. Intensjonen med plankravet er at det skal sikres en «forsvarlig og gjennomtenkt utvikling». Det er da særlig lagt vekt på strandsonen som område for allmenhetens rekreasjon og frie ferdsel, samt strandsonen som særegnet landskap. Videre gjelder for disse områdene «særskilte retningslinjer» som i unntakstilfeller kan erstatte plankravet.

Det er fra sentralt politisk hold, og Byutviklingsstyret spesielt, gjort klart at det bør skje en innstramning av dispensasjonspraksisen i strandområdene. I de tilfeller det er gitt dispensasjon fra plankravet, har Byutviklingsstyret satt som vilkår en maksimal størrelse på 24m², tett dør mot sjøen og 3 vinduer, jfr.§7 i PBL.

Plan-og bygningsjefen er av den oppfatning, at omsøkte sjøbuer ikke vil være til hinder for allmenheten, da området er vanskelig tilgjengelig og allerede fremstår som et tettbebyggt sjøbumiljø. En ser heller ikke landskapsmessige verdier, og finner på bakgrunn av disse forhold å kunne dispensere fra plankravet. Det vises også til at «særskilte retningslinjer» kan erstatte plankravet, og dispensasjonen gis da på følgende vilkår:

- Grunnflaten settes til max 24m².
- Dør mot sjøen må være tett.
- P.g.a. avstand til nabogrense tillates ikke vindu i langvegg.
- Avstand til nabosjøbu (5/5) settes til min.0,80m. Gesimskasse reduseres til 0,30m.
- Sjøbuene bør markeres som 2 enheter, se tegning. Korrigerte tegninger må innsendes før igangsettelse.
- Eksisterende ferdselsmulighet over og forbi eiendommen må ikke hindres av stengsler og gjerder.
- Det presiseres at tillatelsen gjelder for sjøbu og ikke for bruk som fritidsbolig for varig opphold.

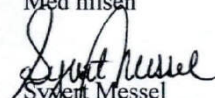
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Gebyr:

Gebyr kr. 2.710,- må innbetales. Faktura ettersendes.

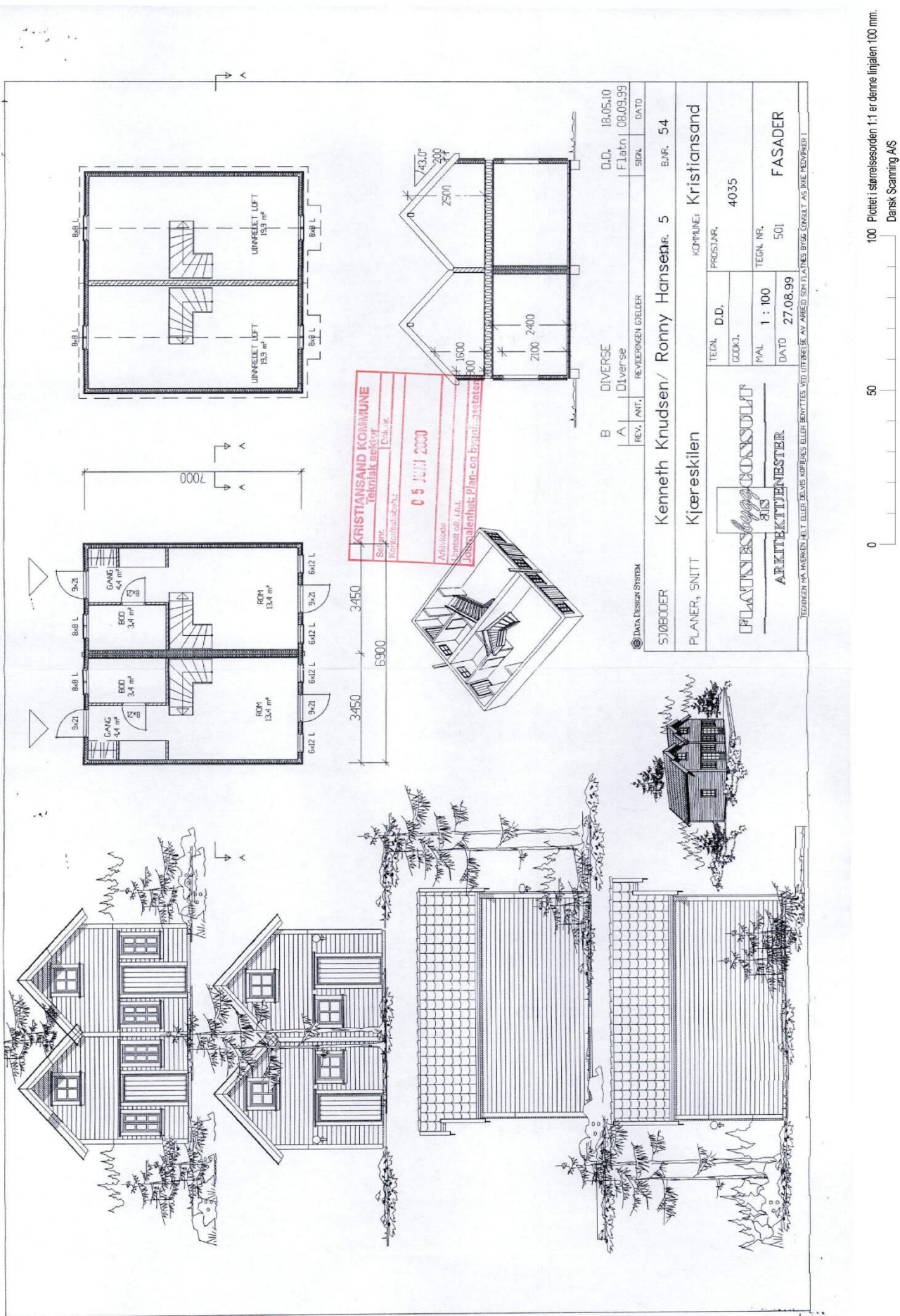
Med hilsen



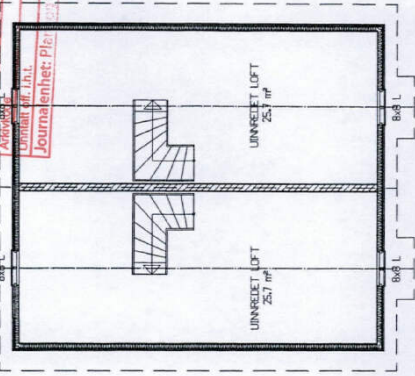
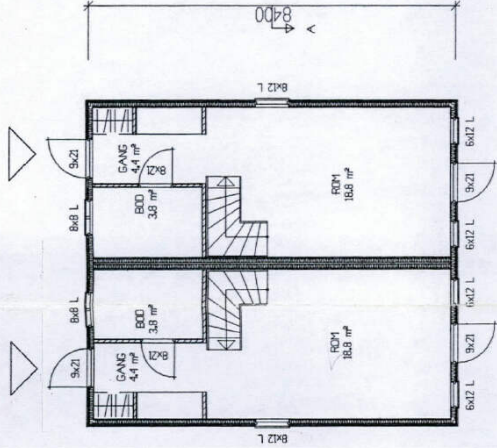
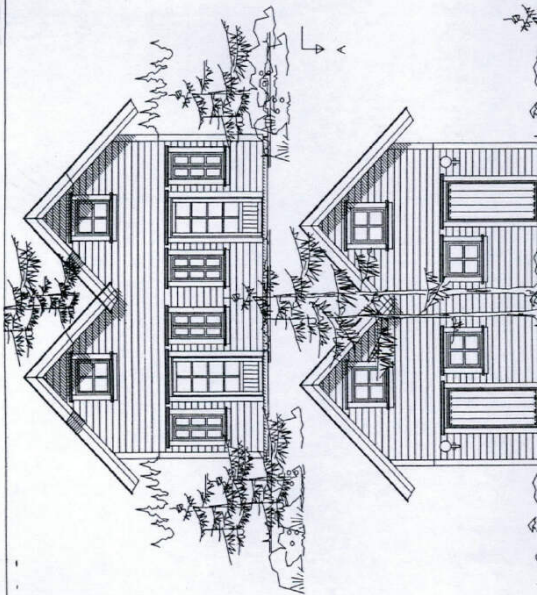
Syvert Messel
Saksbehandler

Kopi til: Kenneth Knudsen og Ronny Hansen
Arne Salvesen, Andåsveien 6, 4625 Flekkerøy

Vedlegg:

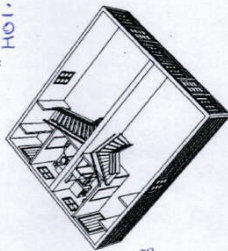


KRISTIANSAND KOMMUNE
 Teknisk Service
 Saksbehandler: []
 Kontor/saksbehandler: []
 20 SEP, 1999
 Arkitekt: []
 Udarbejdet af: []
 Journalnummer: []

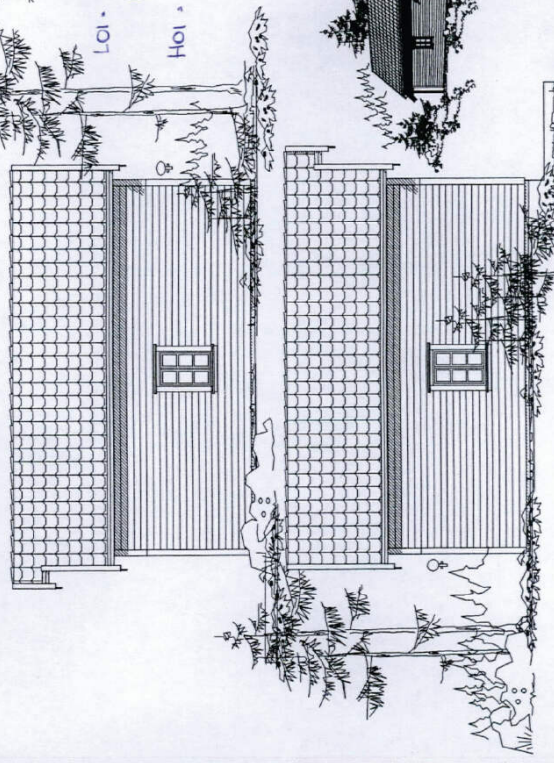


LOI = 10.0 x 12.2 = 122
 2.2 x 8.0 = 17.6 ~ 18
 HOI = 8.0 x 3.2 = 25.6 ~ 26

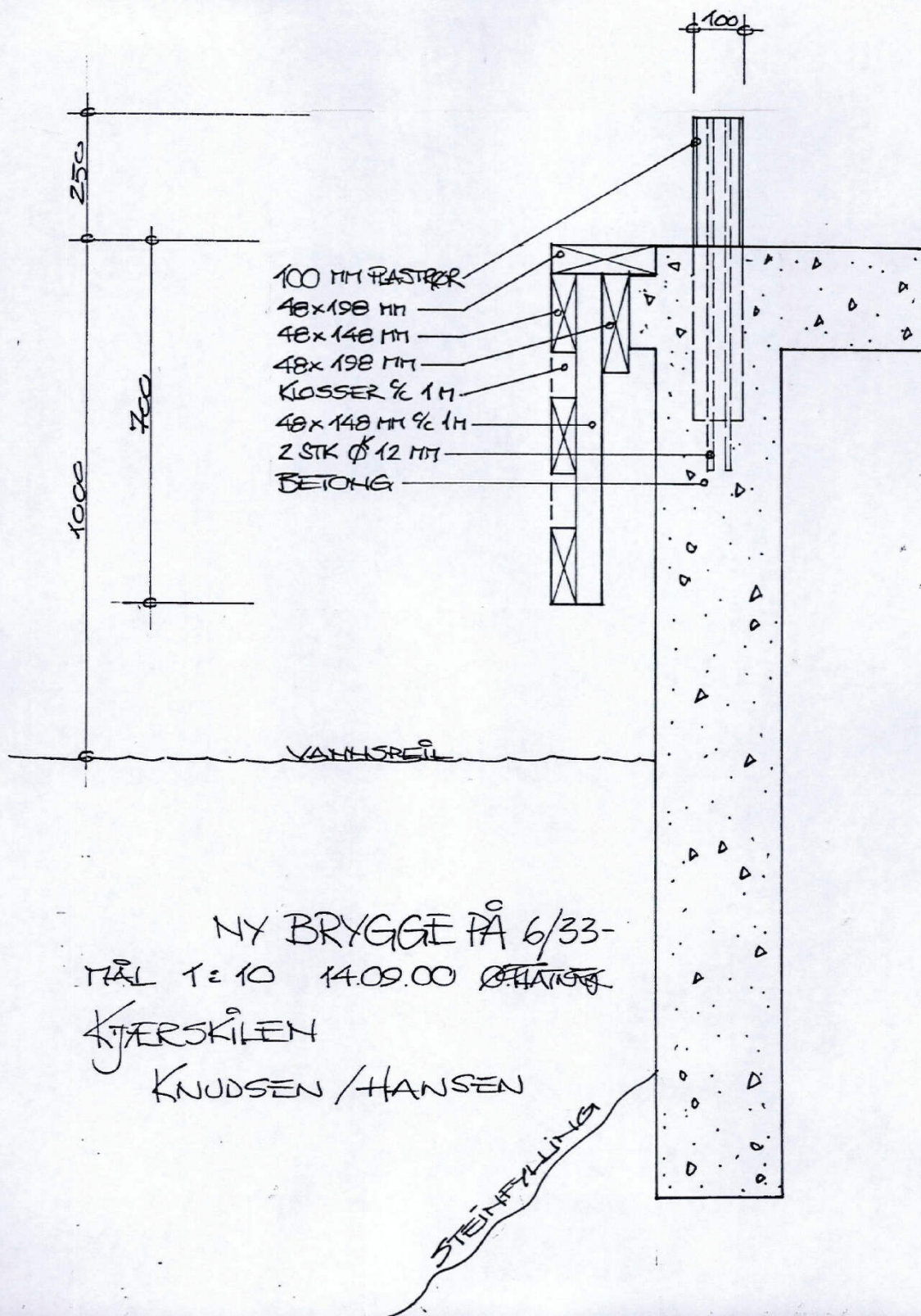
3500
 7200
 3500



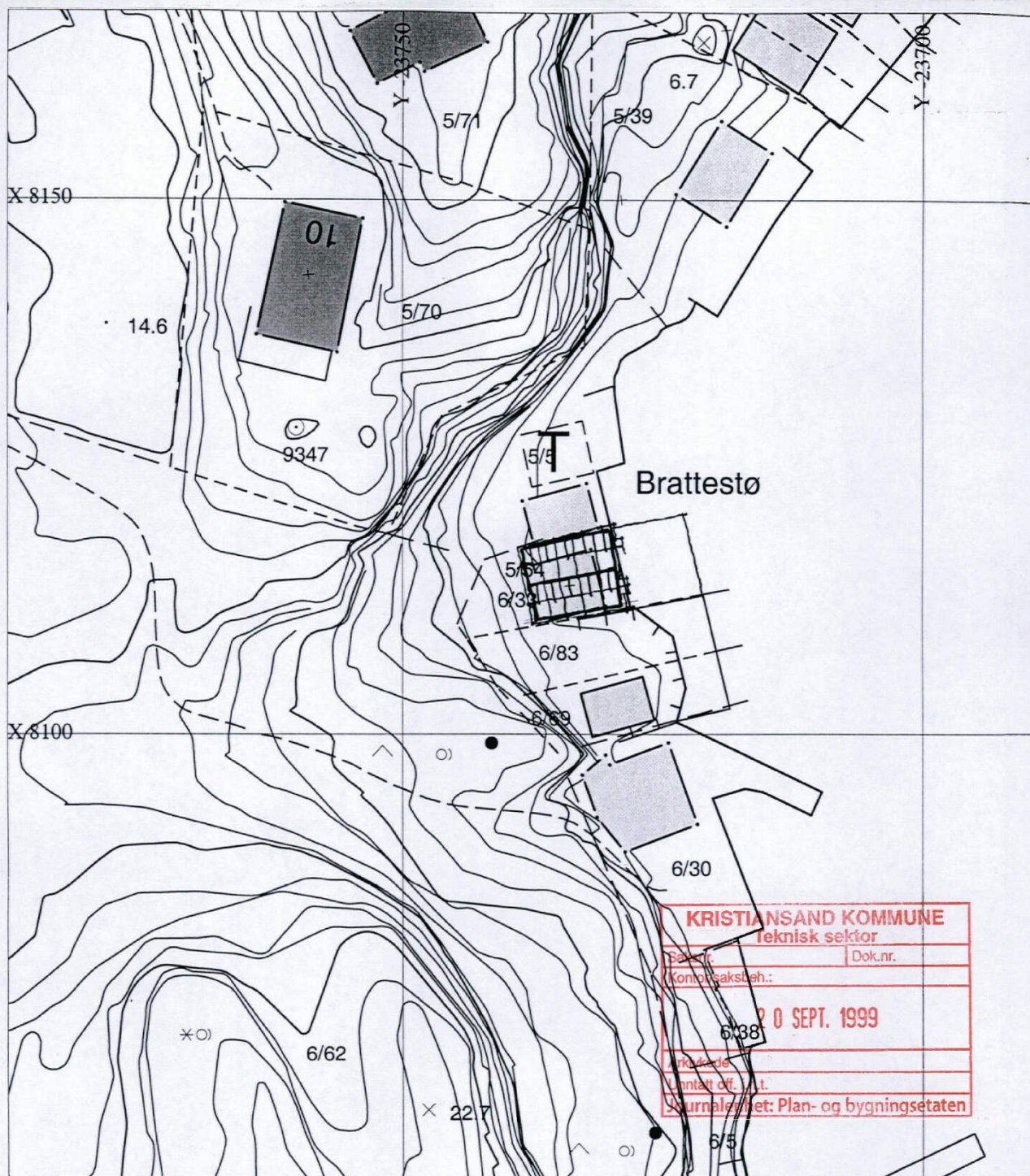
LOI = 2.0 x 6.6 = 13.2 ~ 12
 HOI = 6.6 x 3 = 19.8 ~ 19



DATA DESIGN SYSTEM		A Diverse		Flåtn 08.09.99	
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SEN	DATA	
STØBODER			Kenneth Knudsen/ Ronny Hanssen 5		
PLANER, SNITT			Kjøreskilen		
TEGN. D.D.			Kommune, Kristiansand		
GODKJ.			4035		
MAL 1 : 100			TEGN. NR.		
DATO 27.08.99			501		
ARKITEKT Tjenester			FASADER		
TEGNET I HÅNDSKRIKT ELLER ELEVENS SPORES ELLER BRUKTES VED UTØVELSE AV ARBEID SØR TILLES BYGGESOMMÅLT AS KKE MEDFØRER I					







**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**

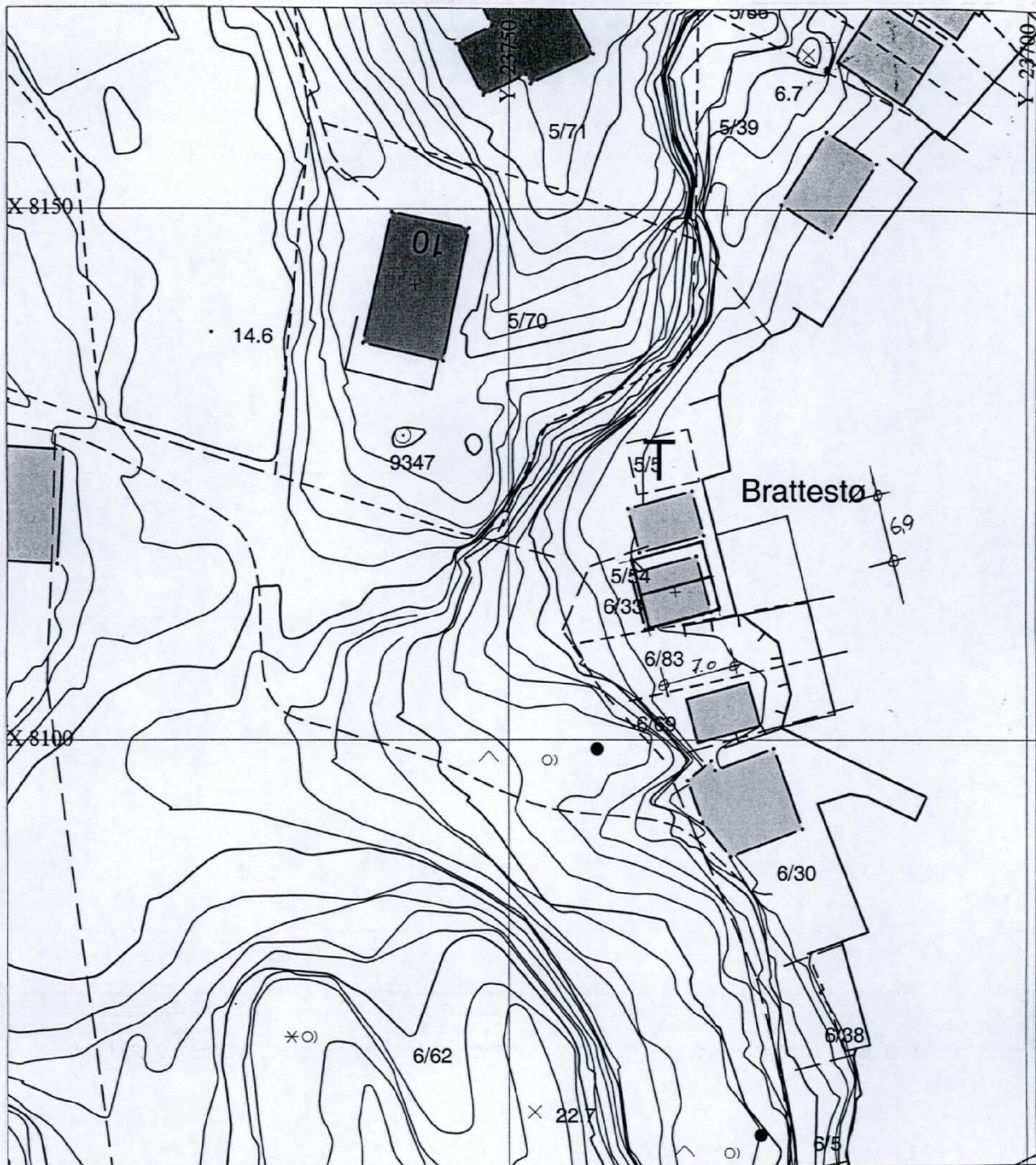


FLATNES *bygg* **CONSULT**

ARKITEKTJENESTER
Gyldenløvesgt. 34, 4614 Kristiansand
Tlf. 38 07 16 50 Fax 38 07 16 51
15.09.99 *[Signature]*

Gnr.: 6 Bnr.: 33 Målestokk= 1:500
Adresse: Kartblad: K002-05-19-1
Innmålte eiendomsgrenser ----- Dato: 08/09/99
Ikke innmålte eiendomsgrenser ----- Sign. *PC*

Topp grunnmur, kote.....



KRISTIANSTAD KOMMUNE
 Saksnr. _____
 Kontor/saksbeh. _____
 Dok.nr. _____
05 JUNI 2000
 Gnr.: 5e Bnr.: 54
 Unntatt off. l.h.t.
 Adresse: _____
 Journalenhet: Plan- og bygningsetaten
 Innmålte eiendomsgrenser
 Ikke innmålte eiendomsgrenser

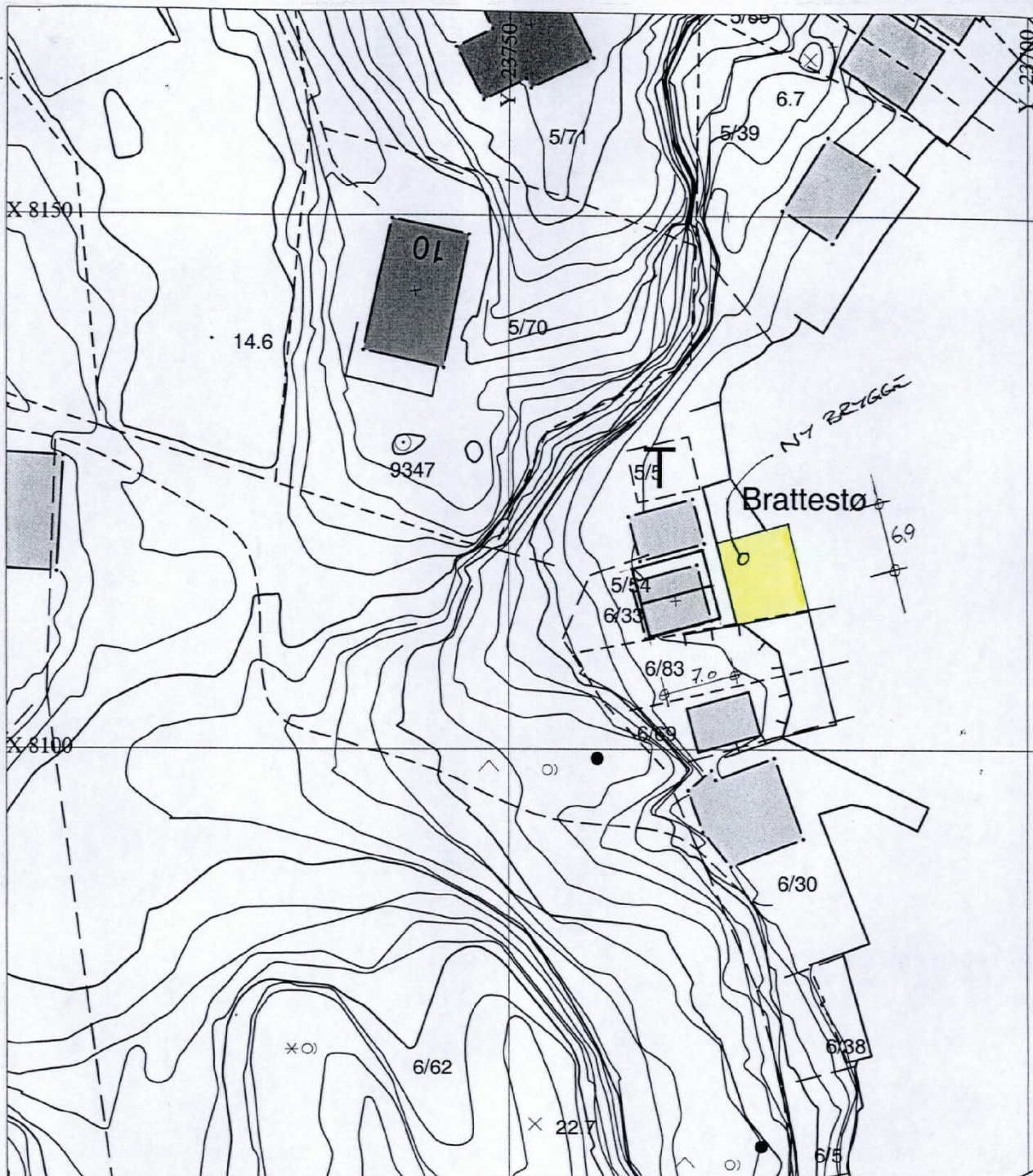
**FORENKLET SITUASJONSKART
 FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
 KRISTIANSTAD KOMMUNE
 OPPMÅLINGSVESENET**



Målestokk= 1:500
 Kartblad: K002-05-19-1
 • Dato: 02/09/99
 • Sign. RB

FLATNESbyggCONSULT
 AS
 ARKITEKTTJENESTER
 Gyldenløvesgt. 34, 4614 Kristiansand
 Tlf. 38 07 16 50 Fax 38 07 16 51
30/5.00 R. R. R.

Topp grunnmur, kote 1.5



**FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET**



FLATNESbyggCONSULT
ARKITEKT TJENESTER
Gyldenløvesgt. 34, 4614 Kristiansand
Tlf. 38 07 16 50 Fax 38 07 16 51
31/5 00 R. B. R. B.
Rev. 11.10.00 R. B.

Gnr.: 5

Bnr.: 54

Målestokk= 1:500

Adresse:

Kartblad: K002-05-19-1

Innmålte eiendomsgrenser

Dato: 02/09/99

Ikke innmålte eiendomsgrenser

Sign. *RB*

Topp grunnmur, kote 1.5



Fløy Eiendom AS

Løhaugen 2
4625 FLEKKERØY

Vår ref.:
201405756-9 /CAB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 27.10.2014

Brattestø - 6/33 - Godkjenning av dispensasjon for kombinert bruk av sjøbod

Svar på søknad om dispensasjon etter pbl. 19-2

Byggeplass:	Ved Brattestø	Eiendom:	6/33
Ansvarlig søker:	Fløy Eiendom as	Adresse:	Løhaugen 2 4625 FLEKKERØY
Tiltakshaver:	Fløy Eiendom as	Adresse:	Løhaugen 2 4625 FLEKKERØY
Tiltakstype/tiltaksart:	Sjøbod/ dispensasjon til kombinert bruk		

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknaden mottatt 9.1.2013 og 14.3.2013. Tegninger og situasjonsplan ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter dispensasjon for kombinert bruk/ å innrede kjøkken og soverom i sjøboden og bruk til beboelse/overnatting slik det fremgår av Miljøverndepartementets vedtak av 21.6.2011. Som vilkår for dispensasjonen settes at:

- Sjøboden med bygnings.nr. 168108435 kan benyttes til beboelse/ overnatting i inntil 90 dager pr. år.
- Eventuelle ferdselshindre (sjikanøse stengsler) for allmennheten må fjernes.
- Brannforebyggende tiltak må være i samsvar med gjeldende forskrifter i plan og bygningsloven.
- Det må innsendes dokumentasjon på at innlegging av vann og avløp er godkjent av ingeniørvesenet.
- En forutsetning for kombinert bruk er at deler av boden avsettes til lager for fiske og fangstredskaper.

Det foreligger merknader til søknaden.

Tiltaket er utført slik det fremgår av søknad/ tegninger.

Søknaden:

Søknad om dispensasjon for kombinert bruk av eksisterende sjøbod er mottatt 9.1.2013 for innredning av kjøkken og soverom og bruk til beboelse/overnatting. Revidert søknad om dispensasjon er mottatt 14.3.2013.

Siden disse søknadene er kompliserte, har det vært påkrevet med en lengre utredning over status for større områder. Dette arbeidet har tatt en del tid, og er bakgrunn for at saken ikke besvares før nå.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Cathrine Bie
Telefon
+47 38 24 31 96

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

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

Kommunen mottok søknad om dispensasjon for kombinert bruk av to eksisterende sjøbuer på eiendommene gnr./bnr. 5/54 og 6/33. I henhold til kommunens kartgrunnlag er det usikre grenser for de to eiendommene, men siden de tilsynelatende skal være plassert med hvert sitt matrikkelnummer, er det naturlig å skille de to sjøbuene i to søknader. Denne saken må derfor ses i sammenheng med lik sjøbod på gnr./bnr. 5/54. Søknaden gjelder eksisterende sjøbod i to etasjer. Eiendommen har ikke registrert adresse. Sjøboden har i følge søknaden innlagt vann og avløp og er tilkoblet privat anlegg. Parkering foretas på gnr. 6 bnr. 34 som ligger i nærheten av sjøboden. Bruksareal er ikke oppgitt i søknaden, men er i følge matrikkelen for 1. etasje på 24m² og for loft 15m².

Spesielle forhold/ historikk:

I følge kommunens arkiv ble rammetillatelse gitt den 13.3.2000 til riving av en eldre sjøbod og oppføring av 2 nye sjøboder på 6/33 og 5/54. Igangsettingstillatelse ble gitt 30.1.2001. Tillatelsen ble gitt på bl.a. vilkår at tillatt grunnflate var 24m² for hver sjøbod og at tillatelsen gjelder for sjøbod og ikke som fritidsbolig for varig opphold. Videre var forutsatt at ferdselsmuligheter over eiendom ikke må hindres av stengsler eller gjerder. Det hører med til historien at den gamle sjøboden som ble godkjent revet, i stedet ble flyttet til naboeiendommen gnr. 6 bnr. 83. Denne er i dag avsatt i kommunedelplanen som bevaringsverdig. Vi kan ikke finne i kommunens arkiver at innlegging av vann og avløp er godkjent av ingeniørvesenet.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, vedtatt av Miljøverndepartementet 21.6.2011. Formål: Annet byggeområde – sjøbod/ lager, brygge. Denne sjøboden er i tillegg bevaringsverdig i følge kommunedelplanen.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Søknaden gjelder allerede oppsatt bygg, og kun dispensasjon for kombinert bruk. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Merknader:

Kommunen har mottatt merknad til søknaden ved brev mottatt 22.8.2013. Iht. pbl. § 21-3 er det 14 dagers frist for at merknader skal være kommet til søker. Merknaden er sendt direkte til kommunen og lenge etter at fristen er gått ut. Siden saken først tas til behandling nå, vises det til fvl. § 17 om at forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Byggesaksavdelingen vurderer at merknaden bidrar til utfyllende opplysninger om saken. Merknaden avvises derfor ikke jf. fvl. § 17. Merknaden går i hovedsak ut på følgende:

- Sjøbuene på gnr./bnr. 5/54 og 6/33 har i flere år tilbake i tid blitt leid ut til turister og andre på helårsbasis, uten at bruken er godkjent for beboelse.
- Bygningene er ikke i forskriftsmessig stand for helårs beboelse da brannforskriftene ikke er fulgt.
- Avstanden fra eldre bu fra rundt 1890 er kun 80 cm og det ble opplyst i nabovarslet ved oppføring at disse skulle betjene sjørettet næring.
- Utleie på helårsbasis kan danne presedens for andre.

Tiltakshavers/søkers kommentar til merknaden:

«Sjøboden ble godkjent i 1999 og både tak og vegger er bygget i.h.t brannkravene EI30, med blant annet gips og isolasjon i begge ytterveggene mot naboene. Det er heller ikke vinduer i ytterveggene / brannveggene. Så sjøboden er bygget og godkjent etter brannklasse for beboelse. I tillegg er det montert 4røykvarslere og 2stk pulverapparat i.h.t brannforskriftene. Når det gjelder merknadene fra nabo Salvesen mener vi at dette ikke skal legges ved søknaden vår da dette er gått ut på dato. I tillegg kommer han med en del usannheter/spekulasjoner ang. vår sjøbod og dette er ikke relevant til saken.»

Kommunens kommentar til merknaden:

I følge merknaden har sjøboden blitt utleid i flere år, og dersom dette er tilfelle er det beklagelig at kommunen ikke har fulgt dette opp tidligere. Det søkes nå om dispensasjon til kombinert bruk for beboelse/overnatting og byggesaksavdelingen vil bemerke at det ikke kan tas stilling til en eventuell tidligere ulovlig bruk i denne saken. Det vil i denne saken bli vurdert om det foreligger grunnlag for omsøkte dispensasjon. Når det gjelder utleie, så har plan- og bygningsloven ingen hjemler som regulerer utleie så lenge bruken er lovlig i samsvar med godkjente vedtak. En ulovlig bruk etter en eventuell godkjent dispensasjon vil måtte følges opp i ettertid.

Når det gjelder avstand til nabobebyggelse og branntekniske krav kommenteres følgende:

De to sjøbuene ble godkjent plassert ved vedtak av 13.3.2000. Siden det ikke er fastlagte grenser antas utfra kommunens kartgrunnlag at det er sjøboden tilhørende 5/54 som ligger nærmest bebyggelsen på merknadshavers eiendom gnr. /bnr. 5/5. På denne eiendommen står det to sjøbuer. Den største som ligger lengst nord er godkjent ved vedtak av 25.9.1995 og den som er nærmest omsøkt bygning er i følge sefrakregisteret oppført ca. 1910 og har således historisk verdi. Byggesaksavdelingen kan forstå at nabo er bekymret for at eiendeler skal gå tapt ved en eventuell brann. Byggesaksavdelingen bemerker derfor at sjøbuene i dette området er generelt tett plassert og en bruksendring til kombinert bruk til beboelse/overnatting vil i de fleste tilfeller kreve brannhemmende tiltak mot nabobebyggelse i samsvar med gjeldende forskrifter.

Videre bemerkes at en bruksendring til kombinert bruk ikke er et begrep i dagens plan- og bygningslov. Men dette begrepet har likevel blitt brukt særegent for vedtaket i plansaken vedtatt av Miljøverndepartementet 21.6.2011. Det vises til vedtaket i sin helhet for bakgrunnen til at begrepet er brukt i denne saken. I vedtaket presiseres også at sjøbuene som er aktuelle for kombinert bruk på Flekkerøy ikke kan danne presedens for andre liknende saker utenfor planområdet i Kristiansand kommune eller i Norge for øvrig.

Med bakgrunn i departementets vedtak har byggesaksavdelingen etter en lengre utredning og gjennomgang av sjøbodområdene på Flekkerøy, vurdert at siden en såkalt kombinert bruk ikke blir en bruksendring til en fullverdig fritidsbolig, vil de fortsatt ha status som bod/lager. Denne type søknader er derfor spesielle og en slik bruksendring til kombinert bruk vil etter byggesaksavdelingens skjønn ikke være avhengig av et nytt samtykke fra nabo eller dispensasjon for byggets plassering. Men siden kombinert bruk omfatter overnatting forutsetter byggesaksavdelingen at sjøboden er sikret forsvarlig brannteknisk. Det er tiltakshaver som er den ansvarlige for at bygget er brannteknisk sikret etter gjeldende forskrift. Og tiltakshaver bekrefter i uttalelse til merknad at bygningene er brannteknisk sikret. Dersom det skulle vise seg ved et eventuelt tilsyn at ikke kravene er oppfylt må vi vurdere å pålegge tiltakshaver å etterkomme nødvendige krav i samsvar med gjeldende teknisk forskrift.

I tillegg vises til at byggesaksavdelingen har for denne type saker, hvor dispensasjon godkjennes, etablert praksis på at beboelse/overnatting i sjøbuene begrenses til maks 90 dager per år.

Beliggenhet og høydeplassering:

Bygget er oppført og ferdig.

VA-tilkobling:

Sjøboden er i følge tiltakshaver tilkoblet vann og avløp.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt fylkesmannens miljøvernavdeling, Vest-Agder fylkeskommune. Det er ikke relevant å forelegge saken for parkvesenet da omsøkt tiltak ikke berører deres interesser. Vi kan ikke se at andre sektormyndigheter kan bli berørt av tiltaket.

Fylkesmannen uttaler i hovedsak følgende:

«Omsøkte sjøbod utgjør halvdel av en dobbel sjøbod som kommunen gav tillatelse til å oppføre den 13.03.2000. Da skulle gammel sjøbod på stedet først rives, men den ble i stedet flyttet til en nabotomt (gbnr 6/83). For denne gamle sjøboden foreligger det nå en egen søknad om å få godkjent til kombinert bruk. Vi kan derfor ikke se at søker har noe argument for at sjøboden som ble bygd i 2000 kan bli behandlet på linje med historiske boder, jfr. Miljøverndepartementets vedtak ved stadfesting av kommunedelplanen. Historiske boder ble der definert som boder oppført før 22.02.1995. Vi er derfor negative til at det gis dispensasjon.

Kommunen anfører at eiendommen allerede virker svært privatisert og utilgjengelig. Det synes derfor ikke aktuelt for allmennheten å ferdes over denne. Vi er ikke uenig i dette, men et dispensasjonsvedtak i dette tilfellet kan lett skape en uheldig presedens. Vi minner om at det av pbl. § 19-2, annet ledd, følger at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må fremgå av vedtakets begrunnelse at kommunen har vurdert og tatt stilling til disse vilkårene, jf. Forvaltningslovens krav til begrunnelse.»

Vest-Agder fylkeskommune uttaler følgende:

Det er ikke mottatt uttalelse.

Byggesaksavdelingens kommentar til uttalelser:

Området synes allerede forholdsvis privatisert, men det kan være mulig å passere over noen av bryggene her. Men siden det ikke er mulig å passere forbi lengst nord i området, mener byggesaksavdelingen at det ikke er noen viktige allmenne interesser i dette området. Det er ikke regulert turvei/kyststi over denne eiendommen, men kommunen har sikret rettighet for kyststi over eiendommen gnr./bnr. 6/30. Et stort område tilgrensende til sjøbodområde er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål og skal således ivareta allmenne rekreasjons- og friluftsinnteresser. Det går eksisterende stier fra boligområde gjennom friluftsområde og ned til bryggene som eventuelt sikrer allmenn ferdsel fram til sjøen og eventuelle bademuligheter.

Dispensasjoner:

Kombinert bruk av sjøbod krever dispensasjon slik det fremgår av Miljøverndepartementets vedtak i plansaken. Denne sjøboden er oppført etter 22.2.1995 og kan derfor ikke regnes som en av de såkalte "historiske" sjøbuene oppført før forrige kommunedelplan for Flekkerøy fra 1995.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensyn:

Det generelle hensynet bak plankravet i kommunedelplanen er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. Viktig er ulemper for naboer og allmennhetens tilgang til friluftsområder og sjøen. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, bl.a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørtes interesser, nasjonal strandsonopolitikk, herunder konsekvensene for allmennheten, friluftsområdene og sjønære arealer, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsspektiv.

Planens langsiktige mål er:

Kommunedelplan for deler av strandsonen, "byggeområde - sjørettet virksomhet, sjøbuer/ brygger", på Flekkerøy skal bli et entydig styringsdokument for framtidig arealbruk. Dette innebærer at:

- Planen skal sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv.
- Planen skal bedre sammenheng mellom arealdisponeringen og det reelle behovet for lager og boder ved sjøen.

For å ivareta målsettingen om å sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv er arealer som er viktig for biologisk mangfold, ubebygde landskapselement samt eksisterende og framtidige bruksområder avsatt til grønt arealformål, LNF-område eller friområde. Et slikt plangrep er også i samsvar med

Kommuneplanen 2005-2016 - "retningslinjer for boder og lager ved sjøen" pkt 2, om dispensasjon. Det er ikke avsatt nye byggeområder i planområdet.

Tiltakshaver begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

«Begrunnelsen for søknaden om dispensasjon med utvidede rettigheter, er at det har stått en skibbu på tomten siden 60-tallet som har vært i bruk hele tiden fram til den ble flyttet til nabotomten.

Den er nå erstattet med en nyere skibbu, og vi håper derfor at den blir behandlet på lik linje med de som er satt opp «før 1995».

Vi ser også at eiendommen ikke kommer i konflikt med den planlagte kyststraseen samt at kommunens krav til vann/avløp/brann/renovasjon og parkering er tilfredsstillende ivarettatt».

Vurdering:

Jamfør vedtaket for kommunedelplanen, vises til at departementet har lagt til grunn at oppfølging av kommunedelplanen først og fremst innebærer en avklaring av hva som er lovlig innredning og bruk for eksisterende sjøbuer. Departementet skiller mellom sjøbuer som er godkjent oppført før 22.2.1995, dato for vedtakelse av kommunedelplan av 1995 (kalt "historiske" sjøbuer), og sjøbuer oppført etter dette tidspunktet. Det fremgår av Miljøverndepartementets vedtak at det etter en konkret vurdering kan gis dispensasjon for innredning av kjøkken og evt. soverom og dispensasjon for bruk til beboelse/overnatting i de "historiske" sjøbuene.

Det vises til avsnitt over; « Spesielle forhold/ historikk». Opprinnelig sjøbod på eiendommen ble ikke revet, men ble i stedet flyttet til naboeiendommen 6/83. Byggesaksavdelingen mener derfor at denne sjøboden ikke kan anses som gjenoppbygging av eldre sjøbod. I tillegg er den godkjent etter 22.2.1995. Denne kan dermed ikke regnes som en av de såkalte "historiske sjøbuer" jamfør departementets vedtak.

Det vises til at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er todelt. Det må først vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt kan man gå videre med å vurdere fordelene ved at dispensasjon gis er klart større enn ulempene.

Dersom også fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, kan dispensasjon gis. Dvs. at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Vurdering av om hensynene til planen, plan- og bygningslovens formål, allmennheten og naturmangfoldet blir skadelidende eller blir vesentlig tilsidesatt:

Byggesaksavdelingen viser til avsnitt over om kommunedelplanens hensyn til plankrav og planens langsiktige mål. Innenfor eksisterende byggeområde for bod/lager/brygge i kommunedelplanens arealdel er strandsonen her utbygd med 21 sjøbuer/båthus. Ved gjennomgang i kommunens arkiv er 18 sjøbuer godkjent før 22.2.1995. Disse kan derfor regnes for såkalt «historiske» jamfør departementets vedtak i plansaken og etter søknad om dispensasjon er 7 av disse godkjent for kombinert bruk med vilkår om 90 dagers beboelse/overnatting per år. Flere av sjøbuene her er også avsatt til bevaring i kommunedelplanen. Sjøboden ligger historisk sett i et tradisjonelt sjøbodområde på Flekkerøy der det har vært arbeidsmiljø for fiskere langt tilbake i tid. Sjøbuene i dette området er ellers oppført forholdsvis samlet med noen åpne gløtt til sjøen mellom byggene. Området synes allerede forholdsvis privatisert, men det kan være mulig å passere over noen av bryggene her. Men siden det ikke er mulig å passere forbi lengst nord i området, mener byggesaksavdelingen at det ikke er noen viktige allmenne interesser i dette området. Det er ikke regulert turvei/kyststi over denne eiendommen, men kommunen har sikret rettighet for kyststi over naboeiendom gnr./bnr. 6/30. Et stort område tilgrensende til sjøbodområde er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål og skal således ivareta allmenne rekreasjons- og friluftsinnteresser. Det går eksisterende stier fra boligområde gjennom friluftsområde og ned til bryggene som eventuelt sikrer allmenn ferdsel fram til sjøen og eventuelle bademuligheter. Vi kan ikke se at en reguleringsplan vil løse de langsiktige mål kommunedelplanen har for dette området da søknaden innebærer kun at sjøboden kan benyttes til beboelse/overnatting deler av året kombinert med lagring av fangst- og fiskeutstyr og ikke medfører en bruksendring til fritidsbolig for helårsbruk. Bruken ellers vil trolig være den samme som den har vært i flere år. Men vi vurderer likevel at siden bygningen fortsatt får status som sjøbod, vil en dispensasjon medføre at allmennheten, også barn og unge, som utgangspunkt har ferdselsrett over eiendommen. Vi kan ikke finne at det er registrert viktig biologisk mangfold på eiendommen eller nærliggende omsøkt tiltak. Vi kan ikke se at eiendommen eller området vil bli ytterligere privatisert eller skadelidende for allmennheten ved å godkjenne dispensasjon for kombinert bruk for denne sjøboden. En kombinert bruk her vil derfor neppe være skadelidende for nasjonale hensyn. Vi kan etter en

samlet vurdering ikke se at plan- og bygningslovens formål, allmennheten og naturmangfoldet blir skadelidende av om det gis dispensasjon til kombinert bruk for denne sjøboden.

Når det gjelder fordeler vs. ulemper:

Vi kan ikke se at en kombinert bruk her vil medføre ytterligere ulemper for allmennheten, naturmangfoldet eller nasjonale hensyn enn det allerede er fra før. Eiendommen er allerede bebygd etter godkjente vedtak og en kombinert bruk vil medføre beboelse/overnatting deler av året. I tillegg går stiene bak sjøboden og det vil trolig oppleves mindre privatiserende å gå forbi sjøboden bak. En kombinert bruk vil medføre en overvekt av fordeler for tiltakshaver enn det vil være ulemper for allmennheten eller nasjonal strandsonepolitikk. Som et pluss vil en slik bruk også kunne medføre en større interesse for vedlikehold slik at bebyggelsen blir bevart for framtiden.

Forhold til likebehandling:

Det ulovfestede forvaltningsrettslige prinsipp forbyr *usaklig forskjellsbehandling* i tilsvarende eller like saker. Å godkjenne dispensasjon for denne boden kan danne presedens for tilsvarende saker i området og ellers på Flekkerøy. Men det skal svært mye til før to saker kan sies å være helt like. Så lenge man kan peke på relevante ulikheter vil en forskjellsbehandling være saklig. Erfaringen viser at det er svært få av sjøbuene som kan direkte sammenlignes da hver sjøbod og «sjøbodområde» har forskjellig historisk bakgrunn, men dette må vurderes i den enkelte sak før man kan ta en saklig stilling til presedensvirkningen.

Denne sjøboden er oppført etter 22.2.1995 og regnes ikke som «historisk» jamfør departementets vedtak. Det vil derfor være grunnlag for saklig forskjellsbehandling i forhold til sjøboder i samme området som er oppført før 22.2.1995. Men som nevnt over er 18 av sjøbuene her såkalt historiske og 7 av disse har fått godkjent dispensasjon til kombinert bruk. Byggesaksavdelingen vurderte i disse sakene at hensynene til planen ikke ble vesentlig tilsidesatt og at plan- og bygningslovens formål, allmennheten og naturmangfoldet ikke blir skadelidende av om det gis dispensasjon. Det ville uansett virke usaklig om man skulle komme til et annet utfall i denne saken hvor bebyggelsen ligger forholdsvis samlet og i samme bukta. En dispensasjon for denne sjøboden vil klart kunne danne presedens for de resterende sjøbuene i dette området som enda ikke har søkt om dispensasjon til kombinert bruk. Men det vil neppe få noen ytterligere negative virkninger for området enn det det allerede er i dag. En dispensasjon vil også kunne føre til presedens for andre steder på Flekkerøy, men for å finne tilsvarende eller like saker, må søker ha sjøbod som ligger innenfor kommunedelplanens arealdel samt at sjøboden må ligge i et område med tilsvarende forhold som Brattestø.

Vurdering av om dispensasjon skal gis:

Til slutt vises til at når det foreligger negative uttalelser fra berørte etater og myndigheter, følger det av pbl. § 19-2, fjerde ledd at kommunen ikke bør dispensere fra bl.a. planer når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det vises til vurderinger i avsnitt over. Byggesaksavdelingen har etter dette ett annet syn på saken enn fylkesmannen. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon anses oppfylt jamfør ovenstående vurderinger. Det forutsettes da at kommunen har saklig grunn for ikke å dispensere, og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår.

Byggesaksavdelingen vurderer at det er grunnlag for å gi den omsøkte dispensasjon på visse vilkår. De kriteriene vi ellers har lagt til grunn for å kunne gi dispensasjon for kombinert bruk for denne konkrete saken er, så langt vi kan se, oppfylt. Sjøboden ligger ellers i et sjøbodområde på Flekkerøy der det har vært historisk bebyggelse i lang tid. En forutsetning for dispensasjon vil være at allmennheten som utgangspunkt har ferdselsrett over eiendommen. Dersom kommunen oppdager ferdselshindre, (bl.a. såkalte sjikanøse stengsler) vil disse kreves fjernet for å sikre allmenn ferdsel i henhold til friluftsløven

Konklusjon:

Byggesaksavdelingen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene for tiltakshaver vil være større enn ulempene for allmennheten. Vilkårene departementet har skissert i vedtak av 21.6.2011 for å gi dispensasjon til kombinert bruk anses oppfylt. Det legges til grunn at bygningen fremdeles er betegnet som sjøbod, og ikke er godkjent til bruk som fritidsbolig/ helårsbruk. Friluftsløven vil fortsatt gjelde for allmennhetens rett til fri ferdsel over eiendommen. Den kan brukes til kombinert bruk slik det fremgår av søknaden. Det settes vilkår for dispensasjonen.

Gebyrregulativ av 2013:

Behandlingsgebyr for dispensasjon kr. 12000,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. **12500,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Cathrine Bie
Saksbehandler

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, Postboks 513 Lund, 4605 Kristiansand
Vest-Agder Fylkeskommune, Postboks 517 Lund, 4605 Kristiansand
Avfall Sør Husholdning, postboks 4094, 4689 Kristiansand
Parkvesenet
Arne Salvesen, Andåsveien 6, 4625 Flekkerøy

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i 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- og bygningsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

Ref:(saksnr:201300437-2)

Jeg mottok "ufullstendig søknad" 22.01.2013.

Her er en ny og "Fullstendig søknad"

Dispensasjonssøknad / søknad om utvidede rettigheter for g.nr 5, b.nr 54.

I henhold til Flekkerøyplanen av 21.06.2011 og dens kommentarer, søkes det herved om dispensasjon til utvidede rettigheter for bruk av skibbu i Brattestø(5/54 og 6/33), Flekkerøy. I tillegg til at skibbua ivaretar funksjonen bod / lager, ønskes den til kombinert bruk, slik at den også kan brukes til overnatting.

Når Fløy Eiendom overtok , sto det en eldre skibbu fra 60-tallet som tidligere ble eid av Toralf Lund, etter avtale med kommunen ble denne flyttet til nabotomten (6/83,Per O Bakke)for å unngå riving.

Den nye skibbua ble satt opp i 2000, og er tilknyttet kommunalt vann og kloakk.

Den har brannklasse B30 på begge sidene.

Den har også parkeringsplass på g.nr 6/36 som Fløy Eiendom eier, ca 200m fra skibbua.

Eiendommen kommer ikke i konflikt med kysttitraseen og har ingen stengsler for fri ferdsel.

Begrunnelsen for søknaden om dispensasjon med utvidede rettigheter, er at det har stått en skibbu på tomten siden 60-tallet som har vært i bruk hele tiden fram til den ble flyttet til nabotomten.

Den er nå erstattet med en nyere skibbu, og vi håper derfor at den blir behandlet på lik linje med de som er satt opp «før 1995».

Vi ser også at eiendommen ikke kommer i konflikt med den planlagte kysttitraseen samt at kommunens krav til vann/avløp/brann/renovasjon og parkering er tilfredstillende ivaretatt.

Flekkerøy 14.03.2013

Ronny V Hansen

Løhaugen 2, Flekkerøy

Tlf: 38100088/ 91342980

Mail: ronnyvh@gmail.com

Søknad om disp. for kombinert bruk på Flekkerøy.

05.01.2013

(Gr.nr : 5/54)

Sjøboden er tilknyttet offentlig godkjent vann og kloakk og har tilhørende parkeringsplasser på

Gr.nr 6/34.(200m fra Sjøboden) Sjøboden er bygd med brannskille B30 på begge sidene.

Med vennlig Hilsen

Ronny V Hansen ,Løhaugen 2,4625 Flekkerøy

Mobnr: 91342980

Kenneth Knudsen ,Vesterøya 139,4625 Flekkerøy

Mobnr: 91531812

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr. 201300437	Dok.nr. 1
09 JAN. 2013	
Enhet: Saksh.	Arkivkode
PLB	5,54
Unnt off. iht.	



Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)

Som eier/fester av:

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Eiendommens			

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
5	54		
Eiendommens adresse			
Brattestø			
Postnr.		Poststed	
4625		FLEKKERØY	
Kommune			
KRISTIANSD			
Eier/fester			
FLØY EIENDOM A/S V. Kenneth Knudsen Ronny V. Hansen			

Det varsles herved om

☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving
☐ Påbygg/tilbygg	☐ Skilt/reklame	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	☐ Antennesystem	☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	☐ Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter	☐ Arealplaner	☐ Vegloven
Vedlegg nr. B -			

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

☐ Arealdel av kommuneplan	☐ Reguleringsplan	☐ Bebyggelsesplan
Navn på plan		

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Dispensasjon for skibbu, fra bod/lager til
Kombinert bruk med utvidede rettigheter

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver Ronny V. Hansen

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
		91342980	
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
Ronny V. Hansen	Lohaugen 2
Postnr.	E-post
4625 Flekkerøy	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		☐
Situasjonsplan	D		☐
Tegninger snitt, fasade	E		☐
Andre vedlegg	Q		☐

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Flekkerøy		Ronny V. Hansen
		Gjentes med blokkbokstaver RONNY V. HANSEN



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 5 Bnr.: 54 Fnr.: Snr.:

Adresse:

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
----- Usikre eiendomsgrenser

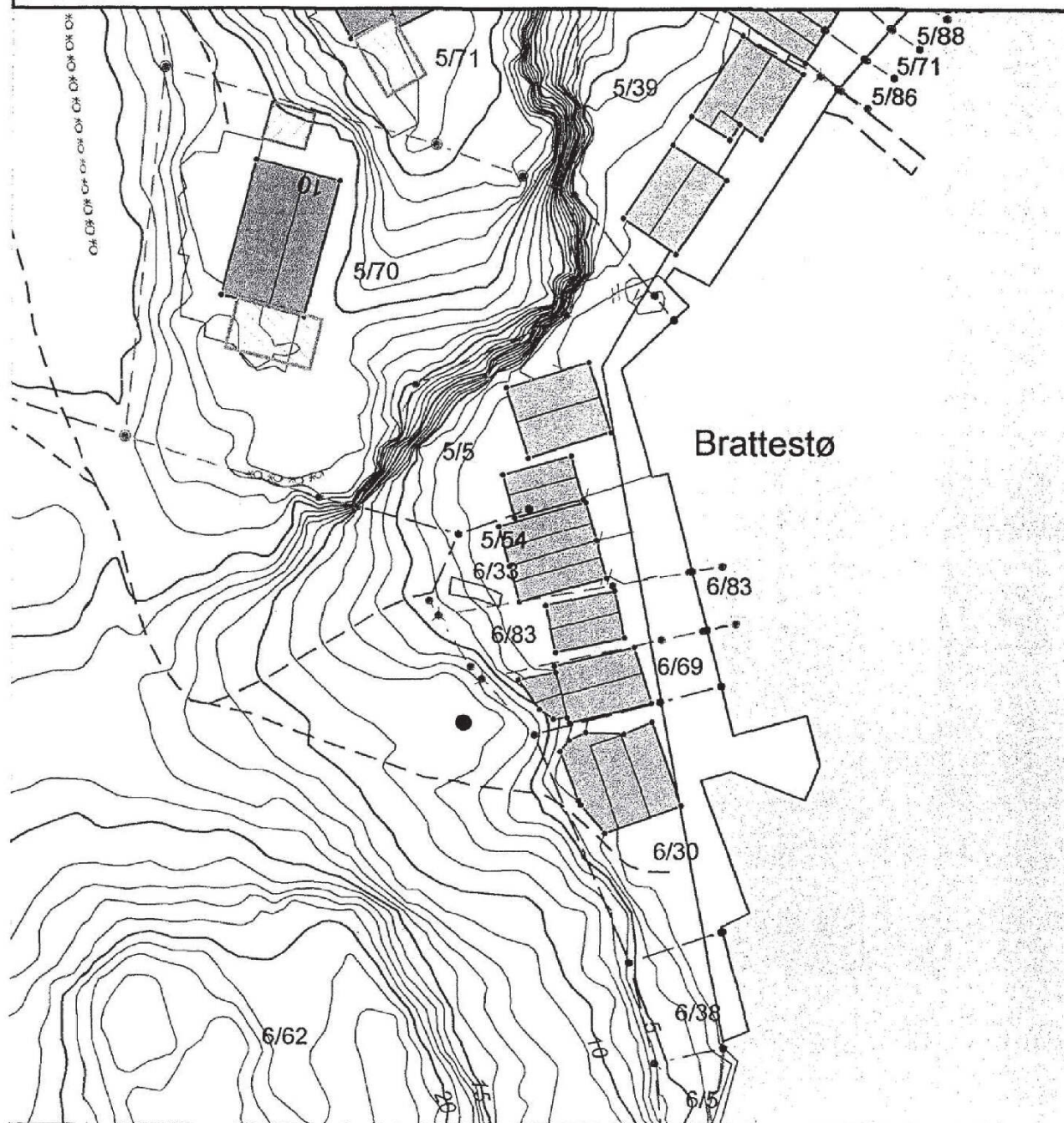
Målestokk: 1:500



Dato: 08.03.2012

Sign.:

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 5, Bruksnr 54	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	101 Kjære-Andås
Veiadresse:	Vesterøya 156 G, gatenr 20143	Valgkrets:	1 Flekkerøy
	4625 Flekkerøy	Kirkesogn:	5010502 Flekkerøy
Oppdatert:	14.12.2020	Tettsted:	4001 Skålevik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lyngåsstrand 2	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	01.08.1959	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	102,4 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, 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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	24.09.2024	Avgiver	4204/6/33	-21,4
	Matrikkelført:	15.10.2024	Berørt	4204/6/62	0,0
			Mottaker	4204/5/54	21,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2024	Berørt	4204/5/5	0,0
	Matrikkelført:	15.10.2024	Berørt	4204/5/54	0,0
			Berørt	4204/6/33	0,0
			Berørt	4204/6/62	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	24.09.2024	Avgiver	4204/5/54	-22,1
	Matrikkelført:	15.10.2024	Mottaker	4204/6/33	22,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2024	Berørt	4204/5/54	0,0
	Matrikkelført:	15.10.2024	Berørt	4204/6/33	0,0
			Berørt	4204/6/83	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2024	Berørt	4204/5/5	0,0
	Matrikkelført:	15.10.2024	Berørt	4204/5/54	0,0
			Berørt	4204/6/33	0,0
			Berørt	4204/6/62	0,0
			Berørt	4204/6/83	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/5/54	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	29.04.2019	Berørt	4204/5/5	0,0
	Matrikkelført:	29.04.2019	Berørt	4204/5/54	0,0
			Berørt	4204/6/33	0,0
			Berørt	4204/6/62	0,0
Skylddeling	Forretning:	01.08.1959	Avgiver	4204/5/5	-100,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/5/54	100,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Naust båthus sjøbu****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vesterøya 156 G	Annet enn bolig	39,0		3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.03.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.01.2001
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.05.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	21317012			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				
L01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)**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:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	168108435			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				
L01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
Nåværende funksjon:	1001 4 79	Sjøbu, Lyngåsstrand 2, "brattestø", Berge, Flekkerøy.	1950-1974
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

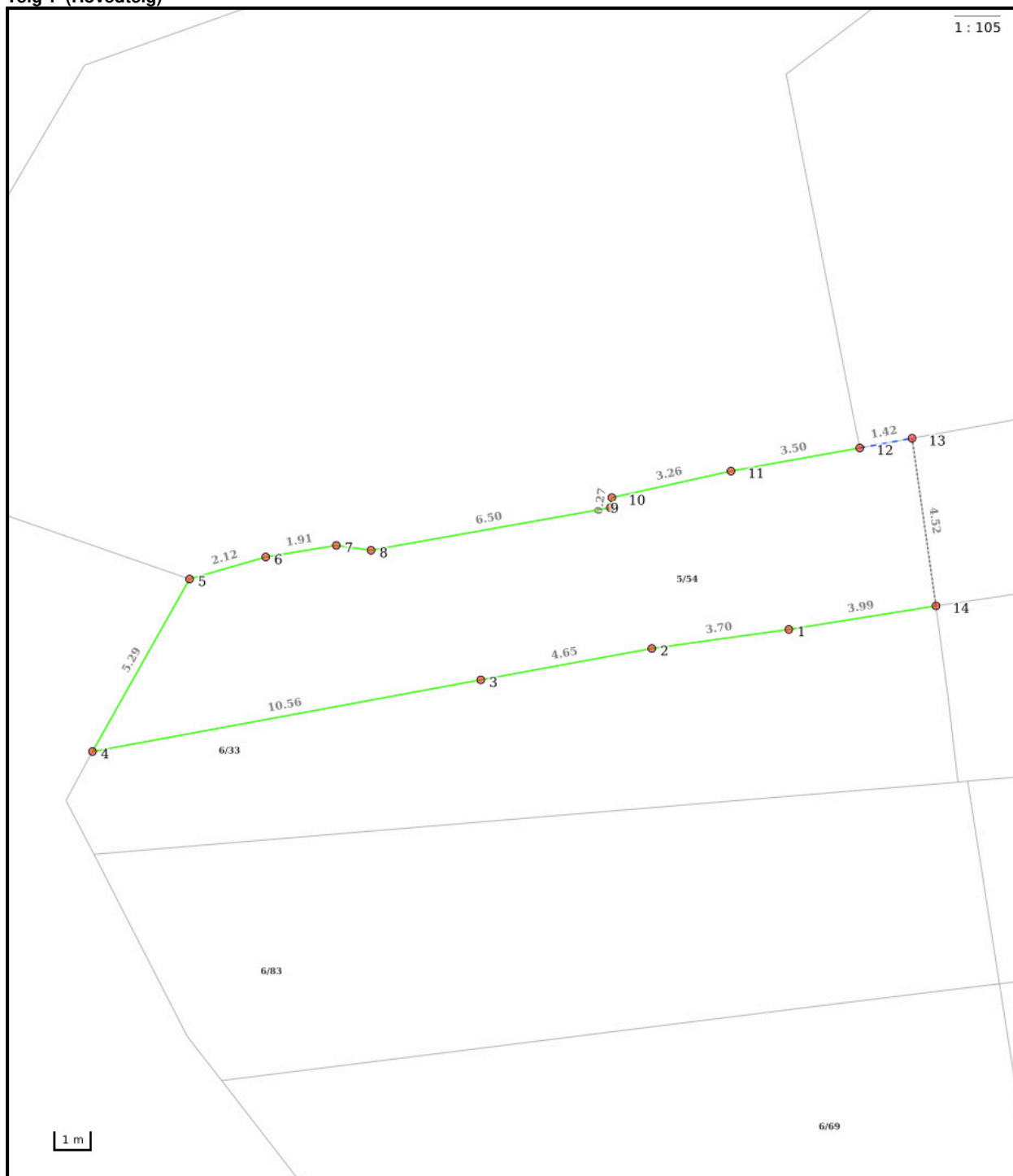
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
 10 cm eller mindre	 201 – 500 cm	 Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	 Bygningspunkt
 11 – 30 cm.	 Over 500 cm	 Veikant	 Punktfeste	 Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 88,70m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

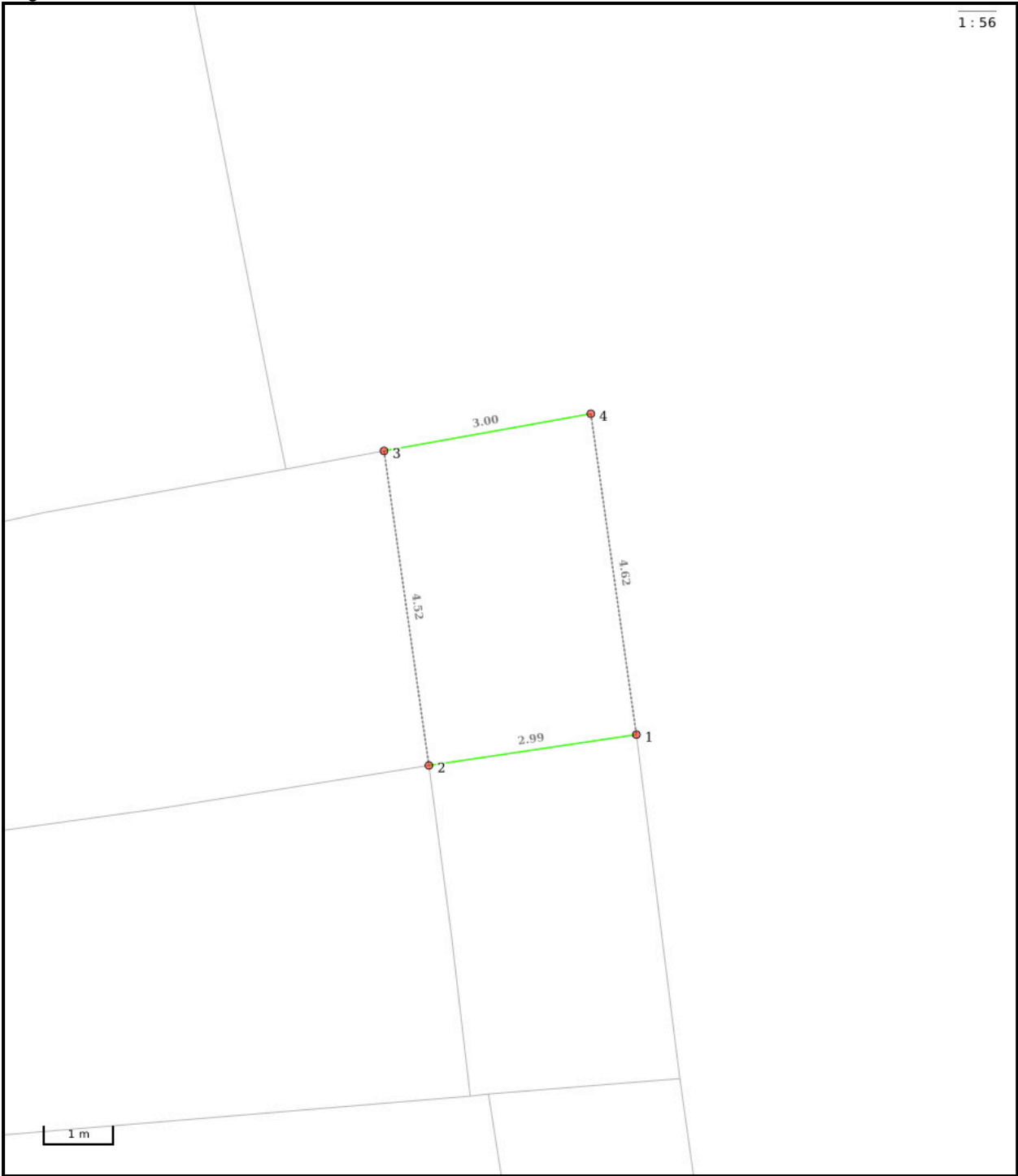
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 437 303,91	440 013,60	3,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 437 303,08	440 010,00	4,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
3	6 437 301,83	440 005,52	10,56m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 437 299,01	439 995,35	5,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 437 303,83	439 997,53	2,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
6	6 437 304,60	439 999,51	1,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
7	6 437 305,07	440 001,36	0,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
8	6 437 305,02	440 002,30	6,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 437 306,73	440 008,57	0,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 437 307,00	440 008,58	3,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
11	6 437 307,99	440 011,69	3,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
12	6 437 308,91	440 015,06	1,42m	Koordinat hentet fra GAB	10		Vann	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
13	6 437 309,29	440 016,43	4,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Ja	Gjerdestolpe
14	6 437 304,89	440 017,47	3,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2

1 : 56



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> |

Areal og koordinater

Areal: 13,70m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 437 305,58	440 020,37	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 437 304,89	440 017,47	4,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Ja	Annen detalj
3	6 437 309,29	440 016,43	3,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
4	6 437 310,08	440 019,32	4,62m	Beregnet	10		Vann	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

(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.

**MARNAR JORDSKIFTERETT**

Serviceboks 508, 4605 Kristiansand S.

Besøksadresse: Holbergsgt. 54

Telefon 38 07 60 00 - Telefaks 38 07 60 22 - Postgiro [REDACTED]

E-post: Postmottak@jssv-va.stat.no

Kristiansand byrett
Tinghuset
4605 KRISTIANSSAND

Deres ref.:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)
9/2001 MLI/smcDato:
03.01.2001**TINGLYSING AV RETTSBOK**

Vedlagt følger 2 kopier av rettsboken i jordskiftesak for tinglysing.

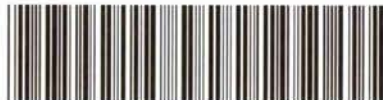
Sak nr.: 26/1995 - 10.00 -
BERGE og ANDÅS, gnr. 5 og 6 i
KRISTIANSSAND kommune.

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

- Gnr. 5, bnr. 2, 5, 39, 60, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 86, 87, 88, 89 og 90
- Gnr. 6, bnr. 30, 32, 33, 62, 83

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Det tinglyste utdraget bes sendt hit.

Med hilsen
for Magnus Lindland
jordskiftedommer*Sin M. Coward*
etter fullmaktDoknr: 139 Tinglyst: 04.01.2001 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg

1

TINGLYST
0 4 JAN. 2001
Kristiansand byrå
DAGBOK NR. 139

1



RETTSBOK
for
MARNAR JORDSKIFTERETT

År 1997, den 28. februar ble jordskifterett satt i Tinghuset, Kristiansand

Rettens formann: Jordskiftedommer Magnus Lindland

Jordskiftedommere: Anne Lill Roland, 4647 Finsland
Aasmund Kulien, 4645 Nodeland

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 26/1995 - Berge og Andås.

Parter som er oppgitt i jordskiftekravet:

Eier av gnr. 5, bnr. 2 og 83 i Kristiansand
Per Bakke
Mæbø
4649 Flekkerøy

Eier av gnr. 5, bnr. 5 i Kristiansand
Arne Salvesen
Berge
4649 Flekkerøy

Eier av gnr. 5, bnr. 39 og 42 i Kristiansand
Allis Salvesen
v/Arild Salvesen
Berge, 4649 Flekkerøy

2

Medeiere av gnr. 5, bnr. 60 i Kristiansand
Ragnar Olsen og Roald Olsen
v/Ragnar Olsen
Mesanvn. 38A
4624 Kristiansand

Eier av gnr. 5/78 i Kristiansand
Eivind Bakke
Berge
4649 Flekkerøy

Eier av gnr. 6, bnr. 30 i Kristiansand
Torleif Berge
Vesterøya
4649 Flekkerøy

Eier av gnr. 6, bnr. 32 i Kristiansand
Birger Berge
Berge
4649 Flekkerøy

Prosessfullmektig for Birger Berge:
Adv. Ole Dag Rike
4600 Kristiansand

Eier av gnr. 6, bnr. 33 i Kristiansand
Hans Arvid Lund
Knarviktoppen 40
4637 Kristiansand

Eier av gnr. 6, bnr. 38 i Kristiansand
Helge Berge
Vesterøya 149
4649 Flekkerøy

Eier av gnr. 6, bnr. 62 i Kristiansand
Odd Bjørn Storkson
Fløybakken 23
4649 Flekkerøy

Saka gjelder: Rettsutgreiing, eventuelt ordning av veirett.

Saka er forlangt av Peder Salvesen v/Arild Salvesen og Ragnar Olsen og Roald Olsen v/Ragnar Olsen.

Til stede: Per Bakke, Arne Salvesen, Allis Salvesen v/Arild Salvesen, Ragnar Olsen, Roald Olsen, Eivind Bakke, Torleif Berge v/Hans Bendik Berge, Helge Berge, Odd Bjørn Berge, Marion Berge og adv. Rike.

Lovlig innkalt , men ikke møtt: Hans Arvid Lund.

Rettens formann gjorde rede for hovedreglene i domstolslovens §§ 106-108. Ingen kjente til forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Begge jordskiftedommene har gjort tjeneste tidligere.

På forespørsel kom det ikke innvendinger til rettens sammensetning

Framlagte dokumenter:

1. Krav om jordskifte fra Ragnar Olsen m.fl., mottatt 26.06.1995, vedlagt redegjørelse om kravet.
2. Skriv fra Birger Berge, Helge Berge og Torleif Berge, dat. 09.10.95.
3. Skriv fra Arne Salvesen, dat. 15.10.95.
4. Skriv fra Odd Bjørn Størkson, dat. 30. oktober 1995.
5. Innkalling til rettsmøte, dat. 15.07.1996.
6. Skriv fra adv. Ole Dag Rike ang. tidspunkt for rettemøte og habilitet for en meddommer, dat. 19.07.1996
7. Omberamming av rettsmøte, oppnevning av ny meddommer, dat. 23.07.96
8. Underretning om vitneførsel fra adv. Rike, dat. 26. august 1996.
9. Avlysing av rettsmøte, dat. 26.08.96.
10. Ny innkalling til rettsmøte, dat. 28/1.1997.
11. Omberamming av rettsmøte, dat. 31.01.97.
12. Oppnevning og innkalling av nytt varamedlem til jordskifteretten, dat. 10.02.1997.
13. Prosesskriv fra adv. Rike, dat. 24. februar 1997. Vedlagt dok nr. 14 - 19.
14. Rettsbok for Marnar jordskifterett i sak nr. 1/1959.
15. Bekreftet utskrift av grunnboka for gnr. 5, bnr. 2, 39, 42, 60, 32 og 62..
16. Erklæring fra Arne Salvesen, dat. 21.06.1986.
17. Kjøpekontrakt på gnr. 5, bnr. 73, dat. 20.10.1983. Vedlagt dok 18 -19.
18. Skjøte på gnr. 5, bnr. 73, dat. 20.10.1983.
19. Kart med delingsplan for gnr. 5, bnr. 5.
20. Avtale mellom Jostein Haukali og Arne Salvesen, dat. 25/10 -1988.
21. Skylddelingsforretning for gnr. 5, bnr. 39, dat. 30.04.49.
22. Skjøte på gnr. 5, bnr. 60, dat. 22.11.66.
23. Målebrev for gnr. 5, bnr. 60, dat. 27.06.66.

4

24.Skriv fra Arne Salvesen, dat. 27.02.97.

Ragnar Olsen gjorde rede for jordskiftekravet og nevnte de bevis han ville føre. Han la ned slik

påstand:

Prinsipalt: Gnr. 5, bnr. 60 har gangveirett over gnr. 5, bnr. 5 i samsvar med skjøtet.

Subsidiært: Gnr. 5, bnr. 60 har gangveirett over gnr. 6, bnr. 32 på samme vilkår som de utlagte sjøtomtene på gnr. 6.

Allis Salvesen v/Arild Salvesen gjorde rede for saka og nevnte de bevis han ville føre. Han la ned slik

påstand:

Prinsipalt: Gnr. 5, bnr. 39 har gangveirett over gnr. 6, bnr. 32 på samme vilkår som de utlagte sjøtomtene på gnr. 6.

Subsidiært: Gnr. 5, bnr. 39 har gangveirett over gnr. 5, bnr. 5 fra grensepunkt 73 fram til offentlig vei.

Odd Bjørn Størkson gjorde rede for saka og nevnte de bevisene han ville føre. Han la ned slik

påstand:

Gnr. 6, bnr. 62 har rett til bilvei over gnr. 6, bnr. 32.

Arne Salvesen gjorde rede for saka og nevnte de bevis han ville føre. Han la ned slik

påstand:

Gnr. 5, bnr. 39 og 60 har ikke veirett over gnr. 5, bnr. 5 fra grensemerke 73 til offentlig vei.

Per Bakke gjorde rede for saka og nevnte de bevisene han vil føre. Han la ned slik

påstand:

5

Gnr. 6, bnr. 83 har gangveirett over gnr. 6, bnr. 32 på samme vilkår som de øvrige sjøtomtene som ble utlagt i jordskiftesak nr. 1/1959.

Birger Berge v/Adv. Ole Dag Rike gjorde rede for saka og de bevisene han vil føre. Han la ned slik

påstand:

I.

- 1) Eier av gnr. 6 bnr. 32, Birger Berge, frifinnes for kravet fra eier av gnr. 6, bnr. 62 om rett til å benytte veien over gnr. 6 bnr. 32 som kjørevei.
- 2) Den rett eier av gnr. 6 bnr. 62 har til gangvei over gnr. 6 bnr. 32, omfatter ikke rett til å gi eiere av tomter som eventuelt blir fradelt fra gnr. 6 bnr. 62 gangvei over gnr. 6 bnr. 32.
- 3) Birger Berge tilkjennes saksomkostninger.

II.

- 1) Eier av gnr. 6, Birger Berge frifinnes for kravet fra eier av gnr. 6 bnr. 83 om at gnr. 6 bnr. 83 har rett til gangvei over gnr. 6 bnr. 32 på samme vilkår som de øvrige sjøtomtene som ble utlagt i jordskiftesak nr. 1/1959.
- 2) Birger Berge tilkjennes saksomkostninger.

III.

- 1) Eier av gnr. 6 bnr. 32, Birger Berge, frifinnes for det subsidiære krav fra eier av gnr. 5 bnr. 60 om at gnr. 5, bnr. 60 har rett til gangvei over gnr. 6 bnr. 32 på samme vilkår som de utlagte sjøtomtene på gnr. 6.
- 2) Birger Berge tilkjennes saksomkostninger.

IV.

- 1) Eier av gnr. 6 bnr. 32 frifinnes for det prinsipale krav fra eier av gnr. 5 bnr. 39 om at gnr. 5, bnr. 39 har gangveirett over gnr. 6 bnr. 32 på samme vilkår som sjøtomtene på gnr. 6.
- 2) Birger Berge tilkjennes saksomkostninger.

6

Det ble ført to vitner:

Vitne nr. 1: Sigve Berge.

Adresse: 4649 Flekkerøy
Født: 10.10.1928
Yrke: Tømmermann

Vitnet er fetter til Torleif, Helge og Birger Berge.
Vitnet ble formant og avgav forklaring.

Vitne nr. 2: Harry Pettersen

Adresse: Kjære, 4649 Flekkerøy
Født: 11.04.1919.
Yrke: Pensjonist

Vitnet er ubeslektet med partene.
Vitnet ble formant og avgav forklaring.

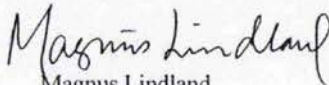
Jordskifteretten sammen med partene reiste på befaring av de aktuelle veiene fram til Brattestøområdet. Partene fikk gjøre de påvisningene de mente hadde betydning. De fikk også supplere sine forklaringer under befaringen.

Etter befaringen fant partene det unødvendig med ytterligere forhandlinger i rettslokalet. Rettens formann erklærte deretter forhandlingene for avsluttet.

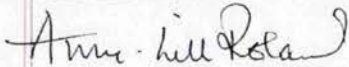
Jordskifteretten holdt deretter rådslagning for lukkede dører.
Saka ble deretter utsatt til det er falt dom i tvistene. Partene vil få skriftlig innkalling til eventuelle nye rettsmøter.

Retten hevet.

Kristiansand S, den 28. februar 1997.


Magnus Lindland

Anne Lill Roland



Aasmund Kulien



7

År 1997, den 22. april ble jordskifterett igjen satt i lokalene til Marnar jordskifterett i Tinghuset, Kristiansand S.

Rettens formann: Jordskiftedommer Magnus Lindland

Jordskiftedommere: Anne Lill Roland, 4647 Finsland
Aasmund Kulien, 4645 Nodeland

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 26/1995 - Berge og Andås - utsatt fra 28.02.1997.

Saka gjelder: Rettsutgreiing m.m. vedrørende vei til -Brattestoområdet området på gnr. 5 og 6 i Kristiansand kommune.

Til stede: Kun rettens medlemmer var til stede.

Rettens habilitet er uendret.

Jordskifteretten fattet slikt

vedtak:

Eierne av gnr. 5, bnr. 39, Allis Salvesen og eierne av gnr. 5, bnr. 60, Ragnar og Roald Olsen har forlangt saka fremmet som rettsutgreiingssak etter jordskiftelovens § 2,h, for å få slått fast hvilke rettigheter eiendommene har til adkomstvei. Dersom veiretten ligger på gnr. 5, bnr. 5, og den opprinnelige veitraseen ikke kan opprettholdes på samme sted, forlanger de veien avløst etter § 2,d i tilsvarende veirett et annet sted på gnr. 5, bnr. 5. Dersom rettsutgreiingen viser at de ikke har noen veirett, forlanger de saka fremmet som sams tiltak etter § 2,e for å få rett til å bruke en av de eksisterende veiene.

Eierne av gnr. 6, bnr. 83, Per Bakke og gnr. 6, bnr. 62, Odd Bjørn Størkson har sluttet seg til kravet om rettsutgreiing med krav om veirett over gnr. 6, bnr. 32.

Ingen av partene har protestert på at saka blir fremmet som rettsutgreiingssak, men eierne av gnr. 5, bnr. 5, Arne Salvesen, og gnr. 6, bnr. 32, Birger Berge, har lagt ned påstand om at det

8

ikke eksisterer noen gangveirett for gnr. 5, bnr 39, 60 og gnr. 6, bnr. 83, eller bilveg for gnr. 6, bnr. 62 over deres bruk.

Jordskifteretten finner at de uklare rettsforholdene for veiadkomsten til Brattestø vanskeliggjør bruken av området, og at alle vil ha fordeler av en rettsutgreiing som fastsetter hvilke veiretter som eksisterer. Da der er tvist om rettighetene, vil jordskifteretten måtte avgjøre disse ved dom etter jordskiftelovens § 17. Hvor vidt saka skal fremmes også som avløsningssak eller som "Sams tiltak", avhenger av utfallet av dommen, og jordskifteretten vil ta stilling til om saka skal fremmes etter § 2,e eller 2,d etter at dom er avsagt.

Slutning:

Saka fremmes som rettsutgreiingssak etter jordskiftelovens § 2,h.

ooOoo

Jordskifteretten finner det mest hensiktsmessig å behandle alle tvistene om veirett i en samlet dom. Jordskifteretten avsa slik

DOM:

Der er tvist om hvor vidt en del sjøtomter i området ved Brattestø på Berge, gnr. 5 og Andås gnr. 6, på Flekkerøy i Kristiansand, har veirett fram til tomtene, og om hvilke eiendommer veirettene i så fall går over. Det er også tvist om hvor vidt en eiendom kan benytte eksisterende gangveirett til bilkjøring.

Eiendommer som gjør krav på å ha gangveirett over andre eiendommer fram til egen sjøtomt er:

- Gnr. 5, bnr. 39, eier Allis Salvesen
- Gnr. 5, bnr. 60, eiere Ragnar Olsen og Roald Olsen
- Gnr. 6, bnr. 83, eier Per Bakke

Eiendom som gjør krav på bilvei over gnr. 6, bnr. 32 fram til egen teig er:

- Gnr. 6, bnr. 62, eier Odd Bjørn Størkson

Eiendommene som det gjøres krav på veirett over er:

- Gnr. 5, bnr. 5, eier Arne Salvesen
- Gnr. 6, bnr. 32, eier Birger Berge

Veirettene fra området ved Brattestø ble behandlet i jordskiftesak nr. 1/1959, sluttet 25. januar 1982 hvor det under kapitlet "Veger" står:

".....

Vei nr. 5. *Vegen fra brygga i Brattestø gjennom skiftefeltet Åsen til yttergrensa sør for grensemerke 73 opprettholdes som før jordskiftet.*

Vei nr. 6. *Eierne av Kjære sameie har vegrett fra veg nr. 4 over gnr. 6, bnr. 7 til sin eiendom ved sjoen sør for Brattestø.*

Vei nr. 7. (Gnr. 6). Bnr 1,5, 7 og 38 har rett til å nytte veg nr. 6 og har videre gangveg til og over båt og sjøbodplassene i Brattestø fram til veg nr. 5.

Eierne av gnr. 6, bnr. 12, 33, gnr. 5, bnr. 54 og båt og sjøbodplassen til L (uskylds.) har gangveg over bnr. 7 eller over båt og sjøbodplassene på høveligste sted fram til veg nr. 5. Det samme har eierne av gnr. 5, bnr. 2, 5, 42.

Om eiere av naboeiendommer eller andre tidligere har hatt rett til veg over jordskiftefeltene Åshavn og Åsen er disse rettigheter ikke endret ved jordskiftet. Rettighetene hviler i tilfelle på brukene slik de er lagt ut etter jordskiftet."

Den delen av Åsen som etter jordskiftet tilhørte gnr. 6, bnr. 7 er senere fradelt og har i dag betegnelsen gnr. 6, bnr. 62.

I kapitlet "Forskjellige bestemmelser", pkt 10 er det videre tatt inn følgende bestemmelse:

"10. Veg nr. 5 (vegen fra brygga i Brattestø) fortsetter videre fra yttergrensa ved grensemerke 73, utenom skiftefeltet etter den gamle veg til og langs nordgrensa av gnr., 6, bnr. 33 til veg nr. 1."

Der er enighet om at de sjøtomtene som de tidligere medeierne i sameiet Åsen under gnr. 6 fikk utlagt i Brattestøområdet, har gangveirett etter vei nr. 5 og videre over gnr. 6, bnr 32 og deretter langs nordgrensa for gnr. 6, bnr 33 fram til den offentlige veien. Gnr. 6, bnr. 83 hadde ikke noen andel i det tidligere sameiet, og det er omtvistet hvor vidt denne eiendommen har bruksrett til gangvei over gnr. 6, bnr. 32.

Samtlige parter godtar også at de siterte avsnittene ovenfor gir gnr. 5, bnr. 39 og 60 og gnr. 6, bnr. 83 nødvendig gangveirett over sjøbodtomtene i Brattestøområdet, og videre etter vei nr. 5, fram til jordskiftefeltets yttergrense ved grensemerke nr. 73 i jordskiftesak nr. 1/1995. Selve tvisten går på hvordan disse veirettene fortsetter videre fram til den offentlige veien, vei nr. 1 i jordskiftet.

10

Eierne av gnr. 5, bnr. 60, Ragnar og Roald Olsen hevder at deres eiendom gnr. 6, bnr. 60, har hatt gangvei fra "Støa", fra tidlig på 1930-tallet, og at det er en selvfølge at der må følge veirett med når en sjøbodtomt skilles fra hovedbruket.

Det er riktig at deres far gikk nordover fra Støa fordi han hadde avtalt dette med sine brødre for sin levetid. Den egentlige veien gikk derimot over gnr. 5, bnr. 5 som eiendommen Støa er skilt ut fra. De henviste i den forbindelse til skjøtet for eiendommen, dat. 22/11-1966, hvor det står at "*kjøperen, Gustav Olsen, gis veirett over min eiendom gnr. 5, bnr. 5, fra Brattestø til parsellen "Støa".*"

Subsidiært hevder eierne av gnr. 5, bnr. 60 at de fra grensebølt nr. 73 har veirett over gnr. 6, bnr. 32 og videre fram til offentlig vei på samme måte som sjøtomtene under gnr. 6 som ble utlagt under jordskiftet på Andås.

Roald Olsen og Ragnar Olsen la ned slik

påstand:

Prinsipalt: Gnr. 5, bnr. 60 har gangveirett over gnr. 5, bnr. 5 i samsvar med skjøtet.

Subsidiært: Gnr. 5, bnr. 60 har gangveirett over gnr. 6, bnr. 32 på samme vilkår som de utlagte sjøtomtene på gnr. 6.

Allis Salvesen v/Arild Salvesen har gjort krav på at gnr. 5, bnr. 39 har gangveirett over gnr. 6, bnr. 32, og videre etter veien fram til offentlig vei. Han henviser til jordskiftesak nr. 1/1959 som gir eiendommen rett til å benytte vei nr. 5. Han henviser særlig til punkt 10 under kapitlet "Forskjellige bestemmelser" hvor de som har rett til å benytte vei nr 5 blir anvist hvilken vei de skal benytte etter å ha passert gnr. 6, bnr. 32. Denne bestemmelsen vil være uten mening dersom der ikke også var veirett over gnr. 6, bnr. 32.

Subsidiært krever Peder Salvesen at eiendommen tilkjennes veirett over gnr. 5, bnr. 5 som gnr. 5, bnr. 39 er gått ut fra.

Allis Salvesen v/Arild Salvesen la ned slik

påstand:

Prinsipalt: Gnr. 5, bnr. 39 har gangveirett over gnr. 6, bnr. 32 på samme vilkår som de utlagte sjøtomtene på gnr. 6.

Subsidiært: Gnr. 5, bnr. 39 har gangveirett over gnr. 5, bnr. 5 fra grensepunkt 73 fram til offentlig vei.

11

Odd Bjørn Størkson har gjort krav på at gnr. 6, bnr. 62 har rett til å benytte den eksisterende vegen over gnr. 6, bnr. 32 som bilveg fram til egen teig ved grensebolt 73. Hans eiendom ved Brattestø er en teig på ca. 5 - 6 da. hvor det kan legges ut flere tomter. Denne eiendommen har derfor andre behov enn dem som kun har sjøtomt. Han mente derfor at Torleif Berge ikke hadde rett til å stenge vegen med en mur slik det var gjort, idet kun fotgjengere kan slippe gjennom.

Han hevdet at rettspraksis andre steder har godtatt en utvidelse av veirettene som en følge av endrede tider, for eksempel at gangveier kan brukes til bilkjøring, hesteveier til traktor o.s.v.

Odd Bjørn Størkson la ned slik

påstand:

Gnr. 6, bnr. 62 har rett til bilvei over gnr. 6, bnr. 32.

Per Bakke, eier av gnr. 5, bnr. 2 og gnr. 6, bnr. 83 hevder at gnr. 6, bnr. 38, har gangveirett over gnr. 6, bnr. 32. Sjøtomta hører til under gnr. 6, og eiendommen må derfor ha fått de samme rettighetene til vei som de øvrige sjøtomtene under dette gnr. Han henviste til jordskifteforretningens pkt. 10 som han hevder gir veirett videre fra grensepunkt 73 fram til den offentlige veien, for dem som har veirett til veg nr. 5. Han henviste også til den bruken som har vært av veien over gnr. 6, bnr. 32.

Per Bakke la ned slik

påstand:

Gnr. 6, bnr. 83 har gangveirett over gnr. 6, bnr. 32 på samme vilkår som de øvrige sjøtomtene som ble utlagt i jordskiftesak nr. 1/1959.

Arne Salvesen hevder at gnr. 5, bnr. 39 og 60 ikke har krav på gangveirett over gnr. 5, bnr. 5. Ingen av disse eiendommen har brukt noen vei over gnr. 5, bnr. 5. Tidligere gikk eieren av gnr. 5, bnr. 60 nordover fra sin sjøtomt, og i senere år har både gnr. 5, bnr. 39 og gnr. 5, bnr. 60 benyttet veien over gnr. 6, bnr. 32. Denne bruken har funnet sted over så lang tid at disse eiendommene i alle fall har ervervet veirett ved hevd.

Hjemmelsdokumentene for bnr. 39 og 60 nevner heller ikke noen veirett over gnr. 5, bnr. 5 fra grensebolt nr. 73 og videre til offentlig vei. Når det i skjøtet for gnr. 5, bnr. 60 står at "*Kjøperen, Gustav Olsen, gis veirett over min eiendom gnr. 5, bnr. 5 fra Brattestø og til parsellen "Stoa", gir dette kun adkomst fra sjøtomta fram til veg nr. 5 i jordskiftet på Andås. Brattestø er navnet på området nede ved selve sjøtomtene.*"

Arne Salvesen la ned slik

påstand:

Gnr. 5, bnr. 39 og 60 har ikke veirett over gnr. 5, bnr. 5 fra grensemerke 73 til offentlig vei.

Birger Berge v/adv Rike hevder at der ikke eksisterer noen veirett over gnr. 6, bnr. 32 verken for gnr. 5, bnr. 39 og 60 eller for gnr., 6, bnr. 83. Han avviser også at gnr. 6, bnr. 62 har kjørevei over gnr. 6, bnr. 32.

Birger Berge godtar at de eiendommene som tidligere var medeiere av sameiet Åsen under gnr. 6, og som har fått utlagt sjøtomter i jordskiftesak nr. 1/1959, har gangveirett over hans eiendom. Gnr. 6, bnr. 83 hadde ikke noen andel i sameiet Åsen, men fikk utlagt en uskyldsatt sjøtomt under jordskiftesaken på grunn av hevd til området. Denne tomte som senere er utskilt som gnr 6, bnr. 83, har derfor ikke noen veirett over gnr. 6, bnr. 32.

Gangstien ned til ferjekaien i Brattestø er ikke noen gammel vei. Stien ble først ryddet i 1948 da brødrene Berge hadde kjøpt gnr. 6, bnr. 30 for å kunne legge til med ferja som de dreiv. Da Birger Berge en stund senere bygde seg hus på bnr. 32, anla han bilveg fram til huset. Dette gir imidlertid ikke noen utvidelse av rettigheten for dem som har veirett over eiendommen, deriblant gnr. 6, bnr. 62. Riktig nok har flere av de aktuelle sjøtomteierne brukt veien som gangvei, men dette har vært en tålt bruk som ikke danner grunnlag for noen bruksrett.

Den gangveiretten som de tidligere sameierne i Åsen har fått til Brattestø i forbindelse med jordskiftet på Andås, er kun en rett for å komme fram til de respektive sjøtomtene. Ved et eventuelt salg av tomter på gnr. 6, bnr. 62, vil gangveiretten som hovedbruket har, ikke kunne anvendes av de nye eiendommene.

Gnr. 6, bnr. 32 ligger utenfor selve jordskiftefeltet, og jordskifteretten kunne derfor ikke beskrive den resterende veistrekningen fram til den offentlige veien. De veirettene som ble utlagt for gnr. 5, bnr. 39 og 60 og for gnr. 6, bnr. 83, går kun fram til grensemerke 73 slik det er anført under veg nr. 5 i jordskiftet. Herfra går veiretten for disse eiendommene over gnr. 5.

Når det i punkt 10 under kapitlet "forskjellige bestemmelser" står at veg nr. 5 skal fortsette videre og gå etter den vegen som følger grensa mot gnr. 6, bnr. 33, er dette kun for å vise hvilken vei som skal velges forbi bnr. 33. Det ligger her to veier omtrent parallelt, og med kort avstand mellom. Dett punkt sier derimot ikke noe om hvem som har veirett over bnr. 32, men angir veivalget for dem som har slik rett.

Birger Berge la ned slik

påstand:

I.

- 1) Eier av gnr. 6 bnr. 32, Birger Berge, frifinnes for kravet fra eier av gnr. 6, bnr. 62 om rett til å benytte veien over gnr. 6 bnr. 32 som kjørevei.

13

- 2) Den rett eier av gnr. 6 bnr. 62 har til gangvei over gnr. 6 bnr. 32 omfatter ikke rett til å gi eiere av tomter som eventuelt blir fradelt fra gnr. 6 bnr. 62 gangvei over gnr. 6 bnr. 32.
- 3) Birger Berge tilkjennes saksomkostninger.

II.

- 1) Eier av gnr. 6, Birger Berge frifinnes for kravet fra eier av gnr. 6 bnr. 83 om at gnr. 6 bnr. 83 har rett til gangvei over gnr. 6 bnr. 32 på samme vilkår som de øvrige sjøtomten som ble utlagt i jordskiftesak nr. 1/1959.
- 2) Birger Berge tilkjennes saksomkostninger.

III.

- 1) Eier av gnr. 6 bnr. 32, Birger Berge, frifinnes for det subsidiaire krav fra eier av gnr. 5 bnr. 60 om at gnr. 5, bnr. 60 har rett til gangvei over gnr. 6 bnr. 32 på samme vilkår som de utlagte sjøtomtene på gnr. 6.
- 2) Birger Berge tilkjennes saksomkostninger.

IV.

- 1) Eier av gnr. 6 bnr. 32 frifinnes for det prinsipale krav fra eier av gnr. 5 bnr. 39 om at gnr. 5, bnr. 39 har gangveirett over gnr. 6 bnr. 32 på samme vilkår som sjøtomtene på gnr. 6.
- 2) Birger Berge tilkjennes saksomkostninger.

JORDSKIFTERETTEN SKAL BEMERKE:**Gangvei til sjøtomtene, (Gnr. 5, bnr. 39 og 60, og gnr. 6, bnr. 83)**

Når en parsell blir fradelt en eiendom, og parselleieren har behov for en veirett fram til sin eiendom, vil normalt veiretten bli lagt over hovedbruket. Adkomsten kan også ordnes via en veirett som hovedeiendommen har over tredjemann fra tidligere. Det vil imidlertid være en tålegrense for hvor mange nye eiendommer den tjenende eiendommen må finne seg i å få tilkoplest veien over eiendommen, selv om hovedbruket hadde slik rett fra før. Ved en fradeling kan derimot ikke adkomsten legges over eiendommen til en tredjemann dersom hovedbruket ikke hadde slik veirett fra før, eller det blir avtalt med vedkommende tredjemann.

Slik partene og vitnene har forklart seg, er bruken av Brattestø som båt- og båthusplass for de flestes vedkommende av relativt ny dato, med unntak for gnr. 5, bnr. 2 og 5. Det var kun disse to eiendommene som opprinnelig hadde en gangvei ned til området. Under befaringen påviste partene hvor denne felles gangveien hadde gått over grunnen til gnr. 5, bnr. 2, ned til grensebolt nr. 73. Kun noen få meter var denne veien inne på nordøstre hjørne av gnr. 6, bnr.

32.. Denne gangveien er ikke lenger i bruk over gnr. 5, bnr. 2, og eierne har avtalt at gnr. 5, bnr. 5 skal ha vei på egen grunn. Verken gnr. 5, bnr. 2 eller gnr. 5, bnr. 5 gjør krav på å ha eller å ha hatt veirett over gnr. 6, bnr. 32.

Den nåværende selvstendige sjøtomten gnr. 6, bnr. 83, var opprinnelig en uskyldsatt sjøtomt som lå på grunnen til sameiet Åsen under gnr. 6. Den uskyldsatte tomten tilhørte eieren av gnr. 5, bnr. 2. I forbindelse med jordskiftet på Andås ble denne tomten benevnt som "uskyldsatt sjøbodtomt" og gitt benevnelsen litera L. Senere er denne tomten utskilt som gnr. 6, bnr. 83. Dette vil si at gnr. 6, bnr. 83 må utlede en eventuell veirett fra gnr. 5, bnr. 2 som denne sjøtomten tidligere var knyttet til. Denne eiendommen har ikke hatt gangvei over gnr. 6, bnr. 32, og gjør heller ikke krav på det nå.

Retten finner det videre godtgjort at gangveien fra punkt 73 ned til den tidligere ferjekaien først ble opparbeidet til den nåværende stand etter at brødrene Berge begynte ferjetrafikken. Dette betyr ikke nødvendigvis at der ikke var framkommelig tidligere, og en antar at gnr. 5 bnr. 2 og 5 antakelig har hatt en adkomst fra punkt 73 ned til eget område i Brattestø for bnr. 5, og til en uskyldsatt strandtomt i Brattestø (nå gnr. 6, bnr. 83) for bnr. 2.

Bilveien fram til gnr. 6, bnr. 32 ble først opparbeidet etter at Birger Berge bygde hus i 1953. Det synes klart at det tidligere ikke var noen etablert vei her, og eierne av gnr. 5, bnr. 2 og 5 har bekreftet at disse eiendommene ikke har veirett over gnr. 6, bnr. 32. Eierne av gnr. 5, bnr. 2 og 5 kan derfor ikke ha gitt noen veirett over gnr. 6, bnr. 32 til de fradelte sjøtomtene så lenge de selv ikke hadde noen slik rett. At den nye veien var hensiktsmessig å benytte for dem som skulle til sjøtomtene, gir i seg selv ikke noen veirett. Spørsmålet blir da om disse sjøtomtene i ettertid har ervervet veirett over gnr. 6, bnr. 32.

Eierne av de aktuelle sjøtomtene har påberopt seg bestemmelsene i jordskiftesak nr. 1/1959 på Andås som grunnlag for veirett over gnr. 6, bnr. 32. De har særlig vist til pkt. 10 under kapitlet "Forskjellige bestemmelser" som er innført på slutten av rettsboka. Punktet lyder slik:
"10. Veg nr. 5 (vegen til brygga i Brattestø) fortsetter videre fra yttergrensa ved grensemerke 73, utenom skiftefeltet etter den gamle veg til og langs nordgrensa av gnr. 6, bnr. 33 til veg nr. 1."

Jordskifteretten har forståelse for at denne formuleringen kan ha skapt misforståelser og forvirring. En mener likevel at meningen med denne formuleringen ikke har vært å si at alle som hadde anledning til å benytte vei nr. 5 fram til grensemerke 73, også har anledning til å gå over gnr. 6, bnr. 32. Derimot angir den hvilke vegalternativ de som har slik veirett fra før, skal benytte forbi gnr. 6, bnr. 33. Det står ikke noe om at nye eiendommer skal få anledning til å gå her.

Plasseringen av bestemmelsen i kapitlet om forskjellige bestemmelser, tyder på at bestemmelsen kom med på det siste rettsmøtet, ellers ville det stått under kapitlet om "Veier". Av rettsboka fra 25. januar 1982, da saka ble avsluttet går det fram at Birger Berge ikke var til stede. Dette er antakelig årsaken til at punkt 10 er utformet slik det er, uten å nevne noe om veirett over gnr. 6, bnr. 32, eller hvem som eventuelt har slik veirett. Jordskifteretten mener

derfor at bestemmelsene i jordskiftet på Andås ikke hjemler noen veirett for de aktuelle sjøtomtene i Brattestøområdet.

Ingen av parten har påberopt seg noen skriftlig avtalefestet rett til veien, og spørsmålet begrenser seg da til hvor vidt veiretten er ervervet ved hevd. Jordskifteretten er kommet til at det ikke er tilfelle. Veien har vært trafikkert av langt flere personer uten veirett enn eierne av de tre sjøtomtene. Dette gjelder særlig for den tiden da brødrene Berge dreiv ferjetrafikk og ferja lå i Brattestø. Hele bygdelaget benyttet da denne gangveien, selv om de ikke hadde noen avtalefestet rett til det. Eierne av gnr. 6, bnr. 32 var selv en av eierne til ferjen, og det var en naturlig service at passasjerene fikk benytte gangveien. Noe skille mellom hvem som skulle til ferja, og hvem som skulle til sin egen sjøtomt ville være vanskelig å praktisere. Denne bruken har derfor etter jordskifterettens syn vært en tålt bruk som ikke kan danne grunnlag for hevd.

Gnr. 5, bnr. 39 ble utskilt som selvstendig enhet i 1949, det vil si før Birger Berge bygde hus og vei på sin eiendom. Gnr. 5, bnr. 60 ble først utskilt som egen enhet i 1966, men Ragnar Olsen har fortalt at hans far benyttet området i Brattestø allerede fra tidlig på 1930-tallet. De daværende eierne av både gnr. 5, bnr. 39 og bnr. 60 må derfor ha visst at der ikke var noen veirett over gnr. 6, bnr. 32 fra gammelt av. Selv om de har brukt veien i full hevdstid og muligens trodd at dette var i orden, burde de etter jordskifterettens syn ha forstått at de ikke hadde noe rettslig krav på å bruke veien. De har derfor ikke vært i slik aktsom god tro som hevdslovens § 4 setter som vilkår for å kunne hevde. Jordskifteretten finner derfor at heller ikke hevdslovens krav til god tro er oppfylt.

Jordskifteretten finner det innlysende at de tre sjøtomtene ikke er blitt fradelt uten noen veirett over land. Etter ovenstående finner en videre at veiretten for disse tomtene må ha gått over hovedbrukene som skilte dem ut, eller på veiretter som disse eiendommene hadde på andre eiendommer. I dette tilfellet er det enighet om at gangveien opprinnelig har gått over gnr. 5, bnr. 2. Partene er imidlertid enige om at denne veien ikke lenger skal tjene som fellesvei, og at bnr. 5 skal gå på egen eiendom. Jordskifteretten er derfor kommet til at gnr. 5, bnr. 39 og 60 har rett til gangvei over gnr. 5, bnr. 5, og at gnr. 6, bnr. 83 har sin gangvei over gnr. 5, bnr. 2 eller eiendommer som er skilt ut fra denne.

Kjørevei for gnr. 6, bnr. 32.

Der er enighet om at medeierne i det gamle sameiet Åsen har gangveirett over gnr. 6, bnr. 32. Odd Bjørn Størkson har i tillegg lagt ned påstand om at gnr. 6, bnr. 62 har rett til kjørevei (bilvei) over gnr. 6, bnr. 32. Jordskifteretten finner ikke grunnlag for at en slik rett eksisterer.

Jordskifteretten har i sine bemerkninger ovenfor gjort rede for historikken til gangveien til Brattestøområdet, og det vises til denne. Det er klart at der opprinnelig ikke har vært noen vei over gnr. 6, bnr. 32, og at det var Birger Berge som for egen kostnad har bygd kjøreveien inn på sin eiendom. Det er ikke lagt fram noen form for dokumentasjon eller andre bevis for at gnr. 6, bnr. 62 har fått noen utvidet rett i forhold til de øvrige eierne i Brattestø.

Det er riktig som Odd Bjørn Størkson hevder at rettspraksis viser at endrede forhold i samfunnet kan føre til endringer i veirettenes innhold. For eksempel kan tidligere hesteveier brukes til traktor- og bilkjøring når veien ellers tillater det, og den ekstra belastningen ikke går ut over grensen for hva den tjenende eiendommen må finne seg i. Dette gir imidlertid ikke uten videre rett til å utvide en gangvei som vei nr. 5 til bilveg. En slik omlegging vil blant annet kreve en vesentlig utvidelse av veiarealet. Dette gir ikke rettspraksisen anledning til. Skal veiarealet utvides, må det eksproprieres dersom ikke frivillig grunnavståelse kommer i stand. At veien i dette tilfellet er opparbeidet av Birger Berge slik at det er mulig å kjøre med bil helt fram til gnr 6, bnr. 62 er uten betydning for vurderingen. Dersom en grunneier for egne midler opparbeider veg på sin eiendom, skal han ikke risikere at alle som kunne ha en eller annen fordel ved å bruke veien, uten videre skal kunne begynne å bruke den.

Jordskifteretten mener også at den gangveiretten som gnr. 6, bnr. 62 har fått, er en veirett som ble lagt ut for å betjene sjøtomtene i Brattestø på lik linje med de øvrige medeierne. Dersom der blir fradelt tomter fra gnr. 6, bnr. 62, er der muligheter for å knytte disse til veg nr. 4 som er beskrevet i jordskiftesak nr. 1/1959. En gangvei her vil være like anvendelig som veien over gnr. 6, bnr. 32. Det vil også være mulig å ordne kjøreadkomst her. Jordskifteretten mener derfor at det ikke er nødvendig at veien til eventuelle tomter må gå over eiendommen til Birger Berge. Idet veien fra tomtene like godt kan knyttes til vei nr. 4, finner jordskifteretten at gangveiretten til gnr. 6, bnr. 62 ikke kan utvides til å omfatte eventuelle tomter på gnr. 6, bnr. 62.

Sakskostnadene.

Birger Berge har lagt ned påstand om dekking av sakskostnadene slik:

1. Allis Salvesen, eier av gnr. 5, bnr 36	kr. 4.445,25
2. Ragnar og Roald Olsen, eiere av gnr. 5, bnr 60	" 4.445,25
3. Odd Bjørn Størkson, eier av gnr. 6, bnr. 62	" 4.445,25
4. Per Bakke, eier av gnr. 6, bnr 83	" 4.445,25

Birger Berge har vunnet fram på alle punkter, og jordskifteretten finner ikke grunnlag for å avvike fra hovedregelen i tvistemålslovens § 172, 1. ledd.

17

DOMSSLUTNING:

1. Gnr. 5, bnr. 39 og gnr. 5, bnr. 60 har rett til gangvei over gnr. 5, bnr. 5, fra offentlig vei fram til vei nr. 5, beskrevet i jordskiftesak nr. 1/1959.
2. Gnr. 5, bnr. 39, gnr. 5, bnr. 60 og gnr. 6, bnr. 83, har ikke rett til gangvei eller annen vei over gnr. 6, bnr. 32.
3. Gnr. 6, bnr. 62 har ikke rett til kjørevei over gnr. 6, bnr. 32.
4. Allis Salvesen, eier av gnr. 5, bnr. 39 skal betale kr.4.445,- i saksomkostninger til Birger Berge.
5. Ragnar Olsen og Roald Olsen, eiere av gnr. 5, bnr. 60, skal som solidar skyldnere betale kr. 4.445,- i saksomkostninger til Birger Berge.
6. Odd Bjørn Størkson, eier av gnr. 6, bnr. 62, skal betale kr. 4.445,- i saksomkostninger til Birger Berge.
7. Per Bakke, eier av gnr. 6, bnr. 83, skal betale kr. 4.445,- i saksomkostninger til Birger Berge.
8. Dommen settes ikke til påanke før ved avslutningen av saka.

ooOoo

Fordi eierne av gnr. 5, bnr. 39 og 60 har benyttet andre veier til Brattestø, og på grunn av at den opprinnelige gangstien over gnr. 5, bnr 2 er ute av bruk, uten at der er utpekt noen ny vei over gnr. 5, bnr. 5, er det usikkert hvor gangveien over gnr. 5, bnr. skal gå. For å avgjøre hvor veien i framtida skal, gå vil de berørte partene bli innkalt til nytt rettsmøte for å ta standpunkt til dette spørsmålet. Jfr. fremmingsvedtaket foran.

Jordskiftekostnadene vil bli oppgjort ved avslutning av saka.

Retten hevet.

Kristiansand S, den 22.april/1997

Magnus Lindland
Magnus Lindland

Anne Lill Roland

Anne Lill Roland

Aasmund Kulien

Aasmund Kulien

18

År 1997, den 7. august ble jordskifterett igjen satt i Tinghuset, Kristiansand S.

Rettens formann: Jordskiftedommer Magnus Lindland

Jordskiftedommere: Anne Lill Roland, 4646 Finsland
Aasmund Kulien, 4645 Nodeland

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 26/1995 - Berge og Andås - utsatt fra 22. april 1997.

Saka gjelder: Rettsutgreiing m.m. vedrørende vei til Brattestøområdet på gnr. 5 og 6 i Kristiansand kommune

Til behandling: Fastsetting av trase for gangvei for gnr. 39 og 60 over gnr. 5, bnr. 5.

Til stede: Per Bakke, Arne Salvesen, Ragnar Olsen og Roald Olsen møtte personlig. For Allis Salvesen møtte Eddie Salvesen

Spørsmålet som skal avgjøres gjelder kun gnr. 5, bnr. 2, 3, 39 og 60. De øvrige partene har alle fått lovlig innkalling, men møtte ikke.

Rettens habilitet er uendret.

Dokumenter som ble lagt fram:

- 25. Innkalling til rettsmøte, dat. 17.07.1997.
- 26. Skriv fra Arne Salvesen, det. 06.08.97.

Arne Salvesen protesterte på at veien til gnr. 5, bnr. 39 og 60 blir lagt over gnr. 5, bnr. 5 da jordskifterettens dom av 22. april 1997 er feil og må tilsidesettes slik at den videre behandlingen av saka må stanses.

Jordskifteretten avsa slik

19

Kjennelse:

Arne Salvesen har krevd at jordskifteretten tilsidesetter dommen som ble avsagt 22.04.1997. Han har lagt fram et prosesskriv (dok. nr. 26) hvor han begrunner dette og henviser til at tvistemålslovens §§ 93 og 384, 5. ledd gir lovhjemmel for slik omgjøring.

Jordskifteretten finner at den i henhold til tvistemålslovens § 155 er bundet av den dom som retten avsa 22.04.97. Denne dommen er undertegnet av rettens medlemmer og forkynt for partene. Dommen kan derfor ikke angripes på annen måte enn ved anke.

Retten vil også bemerke at det ikke foreligger noen slik feil i dommen at jordskifteretten av eget tiltak skal rette den i samsvar med tvistemålslovens § 156.

Slutning:

Kravet om å tilsidesette jordskifterettens dom avvises.

I rettsmøtet den 22. april 1997 avsa jordskifteretten dom for at gnr. 5, bnr. 39 og 60 har gangveirett over gnr. 5, bnr. 5 fra offentlig vei fram til vei nr. 5 i jordskiftesak nr. 1/1959. Partene fikk etter tur gjøre rede for hvor de mente veiretten for gnr. 5, bnr. 39 og 60 har gått og bør gå i fremtiden.

Jordskifteretten sammen med partene gikk på befaring i det aktuelle området på gnr. 5, bnr. 5 og de tilstøtende eiendommene som en veirett eventuelt må komme inn på.

Partene ble ikke enige om hvor gangveien for gnr. 5, bnr. 39 og 60 skal gå. Ved avslutningen av rettsmøtet gav imidlertid samtlige parter uttrykk for at det bør søkes en forhandlingsløsning med Birger Berge for å få lov å gå over hans eiendom. De ba om at rettens formann tar kontakt med Birger Berges prosessfullmektig for å undersøke om der er grunnlag for enighet.

Det ble videre bestemt at jordskifteretten ikke skal ta noen bindende avgjørelse om veitraseen før forhandlingsløsningen er prøvd, og ikke før 2 uker etter rettsmøtet. Fører forhandlingene ikke fram, kan jordskifteretten fatte vedtak om veiens plassering på grunnlag av de foreliggende opplysninger og dokumenter, dersom retten ikke finner det nødvendig å innkalle eventuelle nye eiendommer som blir berørt.

Arne Salvesen godtok at eierne av gnr. 5, bnr. 39 og 60 kan gå over hans eiendom til saka er rettskraftig avgjort.

Jordskifteretten holdt deretter rådslagning for lukkede dører. Retten finner at før endelig avgjørelse treffes bør eierne av hyttetomtene som er utskilt fra gnr. 5, bnr. 6 innkalles til rettsmøte for å klargjøre om bnr. 39 og 60 kan knyttes til den gangveien disse eiendommen har over gnr. 5, bnr. 5.

20

Saka ble deretter utsatt på ubestemt tid.

Retten hevet.

Berge, 7. august 1997.

Magnus Lindland
Magnus Lindland

Anne Lill Roland
Anne Lill Roland

Aasmund Kulien
Aasmund Kulien

21

År 1998, den 13. mars jordskifterett satt i Tinghuset, Kristiansand S.

Rettens formann: Jordskiftedommer Magnus Lindland

Jordskiftedommere: Anne Lill Roland, 4647 Finsland
Aasmund Kulien, 4645 Nodeland

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 26/1995 - Berge og Andås - utsatt fra 7. august 1997.

Saka gjelder: Rettsutgreiing m.m. vedrørende vei til Brattestømrådet på gnr. 5 og 6
i Kristiansand kommune

Nye parter i saka:

Eier av gnr. 5, bnr. 70 i Kristiansand
Nils Tønnes Tønnessen
Wergelandsveien 33
4616 Kristiansand S.

Eier av gnr. 5, bnr. 71 i Kristiansand
Anker Hetland
Agder Alle 45
4631 Kristiansand S.

Eier av gnr. 5, bnr. 72
Birger Hatlem
Skaarslistien 33
4300 Sandnes

Eier av gnr. 5, bnr. 73 og 88 i Kristiansand
Jostein Haukali
Stokkahagen 54
4023 Stavanger

Eiere av gnr. 5, bnr. 74 og 90 i Kristiansand
Torborg Helene og Jan Kåre Kjosavik
Grotnesv. 36
4052 Røyneberg

Til stede: Per Bakke, Arne Andreas Salvesen, Arild Salvesen, Ragnar Olsen, Roald Olsen, Nils Tønnes Tønnessen, Anker Hetland, Birger Hatlem og Oddbjørn Størkson.

22

Som prosessfullmektig for Arne Salvesen møtte:

Adv. Torgeir Helle
Postb. 182
4660 Evje.

Lovlig varslet, men ikke møtt: Jostein Haukali, Torborg Helene Kjosavik, Jon Kåre Kjosavik, Eivind Bakke, Torleif Berge, Birger Berge, Hans Arvid Lund, Helge Berge og adv. Ole Dag Rike.

På forespørsel kjente ingen til forhold som kan endre rettens habilitet.

ooOoo

Følgende dokumenter ble lagt fram:

- 27. Innkalling til rettsmøte, dat. 5.2.1998.
- 28. Skriv fra Jostein Haukali vedr hyttenes bruk av gangvei, dat. 06.03.1998.
- 29. Skriv til partene vedr de frivillige forhandlingene om veirett, dat. 25.08.97.

Roald og Ragnar Olsen la fram :

- 30. Kart med tre veier inntegnet.

Nils Tønnessen la fram:

- 31. Kart (delingsplan for gnr. 5, bnr. 5) med planlagt adkomst inntegnet.

I rettsmøtet den 7. august 1997 ble det avtalt at partene skulle få en frist på to uker for å prøve å løse veispørsmålet ved minnelig overenskomst. Jordskifteretten bestemte videre at dersom forhandlingene ikke førte fram, måtte eierne av hyttetomtene som er utskilt fra Arne Salvesens eiendom, innkalles for å bringe på det rene om veiretten for gnr. 5, bnr. 39 og 60 kan legges til samme gangvei som de øvrige hyttene bruker. Forhandlingene førte ikke fram, og partene er nå innkalt for å uttale seg om plasseringen av veiretten.

Partene fikk anledning til å uttale seg om valg av veitrase.

Alle partene ble gitt anledning til å uttale seg flere ganger. Der kom ikke innvendinger mot at saka fremmes som avløsningssak, eller som ordningssak for å fordele vedlikeholdsutgiftene for veiene.

Rettens formann opplyste at saka nå vil bli avsluttet uten flere rettsmøter med partene til stede. Partene ble orientert om hovedreglene om anke i jordskiftelovens kap. 7

ooOoo

23

Jordskifteretten holdt deretter rådslagning for lukkede dører.

Retten besluttet enstemmig at rettsboka skal underskrives ved sirkulasjon til rettens medlemmer i henhold til tvistemålslovens § 153

Retten hevet.

Kristiansand S., den 13. mars 1998

Magnus Lindland
(sign.)

Anne Lill Roland
(sign.)

Aasmund Kulien
(sign.)

År 1998, den 23. mars, ble jordskifterett igjen satt i lokalene til Marnar jordskifterett, Tinghuset. Da rettsboka blir å undertegne ved sirkulasjon etter tvistemålslovens § 153, var kun rettens formann til stede.

Rettens formann: Jordskiftedommer Magnus Lindland

Jordskiftemeddommere: Anne Lill Roland
Aasmund Kulien

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 26/1995 - Andås og Berge, - utsatt fra 13.03.1998.

Saka gjelder: Rettsutgreiing m.m. vedrørende vei til Brattestømrådet på gnr. 5 og 6 i Kristiansand kommune

Jordskifteretten fattet slikt

VEDTAK:**Fremme av saka etter § 2,d og 2, c, 1.**

Jordskifteretten har avsagt dom om at gangveiretten til sjøtomtene til gnr. 5, bnr. 39 og 60 skal gå over hovedbruket gnr. 5, bnr. 5. Under forutsetning at dommen fikk et slikt utfall, har eierne av gnr. 5, bnr. 39, eier Allis Salvesen og gnr. 5, bnr. 60, eiere Ragnar og Roald Olsen, forlangt at saka fremmes også etter jordskiftelovens § 2, d for å avløse den opprinnelige veien som ikke har noen fastlagt trase. De ønsket også veien nærmere beskrevet, jfr § 2, c, 1.

Ingen protesterte på at saka fremmes etter § 2, d for å flytte veien, og etter § 2, c, 1 for å fordele utgiftene med veiene.

Jordskifteretten skal bemerke:

Selve traseen til de gangveirettene som gnr. 5, bnr. 39 og 60 har over gnr. 5, bnr. 5, er ikke beskrevet skriftlig noe sted. Det er heller ikke sagt noe sted at disse skal følge den gamle gangstien som bnr. 5 hadde over gnr. 5, bnr. 2. Denne usikkerheten om hvor veien går er svært uheldig, og det kan lett oppstå konflikter. Forholdet kommer derfor etter rettens syn inn under jordskiftelovens krav i § 1, 1. ledd om at eiendommene som legges under jordskifte, må være vanskelig å utnytte.

For alle de berørte partene vil det være en klar fordel å få avgjort hvor veien skal ligge over bnr. 5, fra tomtene til gnr. 5, bnr. 39 og 60, fram til offentlig vei. Jfr § 3,a.. Det vil også være en fordel å få veiretten flyttet slik at den er hensiktsmessig for gnr. 5, bnr. 39 og 60, samtidig som den bør plasseres mest mulig skånsomt for gnr. 5, bnr. 5. En slik flytting (avløsning i ny vei) kan gjennomføres i henhold til jordskiftelovens § 2, d, jfr § 36. Jordskifteretten mener også at det kan legges ut en gangvei som fullt ut vil erstatte den gamle veiretten med hensyn til anvendelighet. Samtidig vil ulempene for gnr. 5, bnr. 5 med en ny vei være mindre enn med den gamle ubestemte retten, jfr § 37. Jordskifteretten finner at vilkårene for å avløse den gamle retten i en ny gangvei, er til stede.

Jordskifteretten finner også at det vil være en klar fordel for alle impliserte parter at det blir satt opp enkle regler for bruken og vedlikeholdet av veien. Veien brukes av flere, og § 2, c, 1 gir anledning til å sette opp nærmere bruksordningsregler for veien. Jordskifteretten finner derfor at vilkårene for å fremme saka også etter denne paragrafen er til stede.

Valg av veitrase m.m.

I sin dom av 22. april 1997 har jordskifteretten fastsatt at gangveien fram til sjøtomtene til gnr. 5, bnr. 39 og 60 skal gå over gnr. 5, bnr. 5. Det er videre i fremmingsvedtaket ovenfor bestemt at den opprinnelige veien skal avløses i en ny. Det går i dag to gangveier over gnr. 5, bnr. 5 som leder fram til det aktuelle båthus/hytteområdet mellom Brattestø og Grønnevika

25

hvor bnr. 39 og 60 har sine hytter. Begge veiene går delvis over naboeiendommer før den når fram til Brattestømrådet.

Arne Salvesen hevdet i rettsmøtet den 7. august 1997 at veien til hyttene bør gå om Grønnevika. Dette gjelder særlig bnr. 60.

Dersom veien blir lagt om parkeringsplassen for hyttene, forlangte han at bnr. 39 og 60 må betale kompensasjon for opparbeidelse av bilveien fra parkeringsplassen fram til offentlig vei. De må også pålegges å delta i vedlikeholdet av denne veien. Per Bakke og Roald Olsen sa seg enige i at bnr. 39 og 60 bør få en prosentandel av vedlikeholdet på denne strekningen.

Nils Tønnessen opplyste at det var han som hadde opparbeidet den felles gangveien fra parkeringsplassen fram til hyttene som er utskilt fra gnr. 5, bnr. 5. Han henviste til delingsplanen for bnr. 5, dok. nr. 31 hvor den planlagte adkomsten er inntegnet. For bnr. 39 og 60 mente han veien fulgte rød strek på kartet, men at den nå burde legges etter grønn linje i dok. nr. 30. Han forlangte ikke godtgjørelse for opparbeidelse av veien dersom den ble valgt som adkomst for de to hyttene.

Roald Olsen mente den gule linjen i dok. nr. 30 ville være best for å unngå dyrka mark, samtidig som den ikke kommer unødig nær husene til Arne Salvesen.

Per Bakke gjorde oppmerksom på at veiretten for gnr. 5, bnr. 39 og 60 vil ligge på hans eiendom, gnr. 5, bnr. 2, den siste strekningen ut til offentlig vei. Han hadde imidlertid ikke innvending mot at de to eiendommene får bruke denne veien.

Alle partene sa seg enige i at vedlikeholdet på den felles gangveien over gnr. 5, bnr. 5 skal deles likt på de hytteneierne som benytter veien.

JORDSKIFTERETTENS BEMERKNINGER:

Valg av veitrase:

Jordskifteretten finner alternativet om Grønnevika helt uaktuelt. Dersom dette alternativet velges, vil veien måtte gå gjennom sjøboden til gnr. 6, bnr. 27, da det ikke er mulig å passere verken foran eller bak den. Dette vil være helt uholdbart i lengden, og veien må nødvendigvis gå via vei nr. 5 fra Brattestø fram til hytteveien på gnr. 5, bnr. 5.

Av de mulige traseene fra vei nr. 5 fram til bilvei, finner jordskifteretten at den eksisterende gangveien til hyttene som er utskilt fra gnr. 5, bnr. 5 er det eneste brukbare alternativet. De øvrige alternativene går enten gjennom dyrka mark, nær husene eller på andre eiendommer enn bnr. 5.

Med hensyn til den delen av veien som går over gnr. 6, bnr. 62, er alle partene i saka enige om at gnr. 5, bnr. 39 og 60 har gangveirett på vei nr. 5 i jordskiftet av 1982 fra grensa mellom gnr. 5 og gnr. 6 litt øst-sørøst for grensemerke nr. 73 til sjøbodområdet i Brattestø, og derfra i

bakkant av sjøbodtomtene nordover til grensa mot gnr. 5, bnr. 5. Herfra går veien over gnr. 5, bnr. 5 fram til de respektive tomtene.

Partene har opplyst at det er aktuelt å legge om veien det siste stykket ned mot sjøbodene. Dersom dette skjer, må også gnr. 5, bnr. 39 og 60 delta i omleggingen på samme vilkår som de øvrige brukerne.

Vederlag for opparbeidelse av veier.

Opparbeidelse av bilvei. Jordskifteretten har som utgangspunkt at de to hyttetomtene fikk rett til gangvei over gnr. 5, bnr. 5 da de ble skilt ut. Hvorvidt bilveien eksisterte den gang, kjenner jordskifteretten ikke til, men uansett har de aktuelle tomtene kun rett til gangvei. Jordskifteretten finner derfor at eventuell forbedring fra gammel gangvei til bilveg, er så liten at det ikke er rimelig å pålegge eierne av gnr. 5, bnr. 39 og 60 å betale for selve opparbeidelsen. Hadde de kunne benytte veien til bilkjøring, ville dette stilt seg annerledes.

Gangvei til hyttene. Heller ikke for det arbeidet som Nils Tønnessen har utført på gangveien finner jordskifteretten at det skal betales vederlag for. Riktig nok er det nedlagt en del arbeid i veien, men ingen av de andre hyttene har betalt noe, og direkte utgifter utenom selve arbeidet har der neppe vært.

Deltakelse i vedlikehold.

Bilveien. Jordskifteretten finner det riktig at de to hyttene tar del i kostnadene med vedlikehold av bilveien. Da disse kun bruker den som gangvei, finner retten at nytten av bilveien er liten sett i forhold til dem som bruker den til bilkjøring. Jordskifteretten er derfor kommet til at andelen skal settes til 2% for hver hytte.

Gangveien. Også for gangveiens del finner retten at de to hyttene må delta i vedlikeholdet. På forespørsel hadde ingen av partene innvendinger mot at utgiftene til vedlikehold av gangveien deles likt på hytteeierne som benytter veien, og jordskifteretten legger dette til grunn.

SLUTNING:

1. Saka fremmes etter jordskiftelovens § 2, d og 2, c, 1.
2. Gangveiretten for gnr. 5, bnr. 39 og 60 beskrives slik:
 - 2.a. Gnr. 5, bnr. 39 og gnr. 5, bnr. 60 har rett til gangvei over gnr. 5, bnr. 2 og gnr. 5, bnr. 5 fra offentlig vei og fram til parkeringsplassen på gnr. 5, bnr. 5. Veiretten følger den opparbeidede bilveien.

27

- 2.b. Fra parkeringsplassen på gnr. 5, bnr. 5, fram til grensa mot gnr. 6, bnr. 62, litt øst-sørøst for grensemerke nr. 73, (Jfr jordskiftekartet) har gnr. 5, bnr. 39 og gnr. 5, bnr. 60 gangveirett over gnr. 5, bnr. 5. Veien skal følge den felles gangveien som benyttes av de øvrige hyttene som er utskilt fra gnr. 5, bnr. 5.
- 2.c. Fra grensa mellom gnr. 5 og gnr. 6 litt øst-sørøst for grensemerke 73, har gnr. 5, bnr. 39 og gnr. 5, bnr. 60 gangveirett etter vei nr. 5 i jordskiftet av 1982, fram til sjøbodområdet i Brattestø, og videre bak sjøbodene fram til grensa mot gnr. 5, bnr. 5 i Brattestø. Dersom grunneieren tillater det kan veien legges om på denne strekningen. Veiretten til de to eiendommen skal da følge den nye traseen.
- 2.d. Gnr. 5, bnr. 39 har rett til gangvei over gnr. 5, bnr. 5 fra grensa mellom gnr. 5 og gnr. 6, fram til egen tomt.
- Gnr. 5, bnr. 60 har rett til gangvei over gnr. 5, bnr. 5, 39, 86, 87, 88, 89 og 90, fram til egen tomt.

3. Vedlikeholdsplikten for gnr. 5, bnr. 39 og 60 beskrives slik:

- 3.a. Bilveien: Gnr. 5, bnr. 39 betaler 2 % av vedlikeholdskostnadene.
Gnr. 5, bnr. 60 betaler 2 % av vedlikeholdskostnadene.
- 3.b. Gangveien over gnr. 5, bnr. 5 (2 deler.):
Vedlikeholdskostnadene deles likt mellom samtlige brukere av veien.
- 3.c. Vei nr. 5 m.m. (se pkt 2.c ovenfor):
Gnr. 5, bnr. 39 og 60 deltar i vedlikehold og eventuell omlegging på samme vilkår som de øvrige hyttene utgått fra gnr. 5, bnr. 5.

ooOoo

28

KOSTNADENE MED SAKA.

1	2	3	4	5
	Antall	Pris, kr.	Kolonne 2x3	Sum kolonne 4
Jordskiftemeddommer Roland				
Godtgjørelse	4	250	1000	
Tapt arbeidsfortjeneste	4	250	1000	
Diett	3	225	675	
Kjøring	256	3,05	781	
Passasjer		0,4	0	3456
Jordskiftemeddommer Kulien				
Godtgjørelse	4	250	1000	
Tapt arbeidsfortjeneste	4	250	1000	
Diett	3	225	675	
Kjøring	96	3,05	293	
Passasjer		0,4	0	2968
Andre utgifter				
Arbeidsgiveravgift	4000	0,141	564	
Registreringsgebyr			1940	
Partsgebyr	6	515	3090	
Grensegebyr			0	
Grensebolter, kort		26	0	
Grensebolter, lang		45	0	
Håndtlanger				5594
Total sum				12018

I henhold til jordskifteovens § 76 har jordskifteretten fordelt kostnadene slik:

- Eiendommer som ikke har vært part i tvisten om veirett over gnr. 6, bnr. 32, eller har fått endret veirett på- eller for sin eiendom, har ikke hatt direkte nytte av saka, og pålegges ikke kostnader.
- Partene i veitvisten pålegges til sammen kr. 5515,- og partene i veiomleggingen pålegges å betale kr. 6503,-
- Av kostnadene med veitvisten pålegges Birger Berge kun partsgebyret for sin eiendom. Resten deles likt på de andre partene i tvisten.
- Kostnadene med avløsningen av veiretten deles likt mellom gnr. 5, bnr. 5, 39 og 60

29

Gnr.	Bnr	Eier	Skal betale kr.	Har betalt kr.	Skyldig kr.
5	2	Per Bakke	1000		1000
5	5	Arne Salvesen	3167		3167
5	39	Allis Salvesen	3168		3168
5	60	Ragnar og Roald Olsen	3168	1940	1228
6	32	Birger Berge	515		515
6	62	Odd Bjørn Størkson	1000		1000
Sum kr.			12018	1940	10078
					12018

De skyldige beløpene skal innbetales til Marnar jordskifterett innen 15 - femten - dager fra den datoen som saka reknes for forkynt.

Ikrafttreden.

Saka trer under rettslig tvang i kraft den 1. juli 1998.

Tinglysing.

1. Saka skal tinglyses på følgende eiendommer i Kristiansand kommune:

Gnr.	Bnr.
5	2, 5, 39, 60, 70, 71, 72, 73, 74, 78, 86, 87, 88, 89 og 90.
6	30, 32, 33, 62, 83.

2. Saka skal oppbevares hos eieren av gnr. 5, bnr. 5, Arne Salvesen.

Forkynning.

Saka blir forkynt ved postforkynning. (Kopi av rettsboka sendes til parten i rek. brev.)

Avslutning av saka.

Rettsboka ble undertegnet ved sirkulasjon til rettens medlemmer.

Retten hevet.

Kristiansand S, den 23. mars 1998.

Magnus Lindland
Magnus Lindland

Anne Lill Roland
Anne Lill Roland

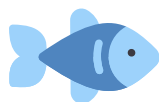
Aasmund Kulien
Aasmund Kulien

Nabolagsprofil

Vesterøya 156G

Avstand til sjø

9 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	36 min	🚗
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	20 min	🚗 12.7 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	21 min	🚗 13.1 km
🚆 Andåsveien Linje 57, 586T	3 min	🚶 0.2 km
🚆 Bergesgarden Linje 57, 586T	4 min	🚶 0.3 km

Avstand til byer

Kristiansand	22 min	🚗
Arendal	1 t 9 min	🚗
Stavanger	3 t 35 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Lindebø Brygge - Kristiansand komm...	6 min	🚗
🚗 Andøyfaret	13 min	🚗

Havner i området

- Kjære Brygge
- Krageviga brygge



Aktiviteter

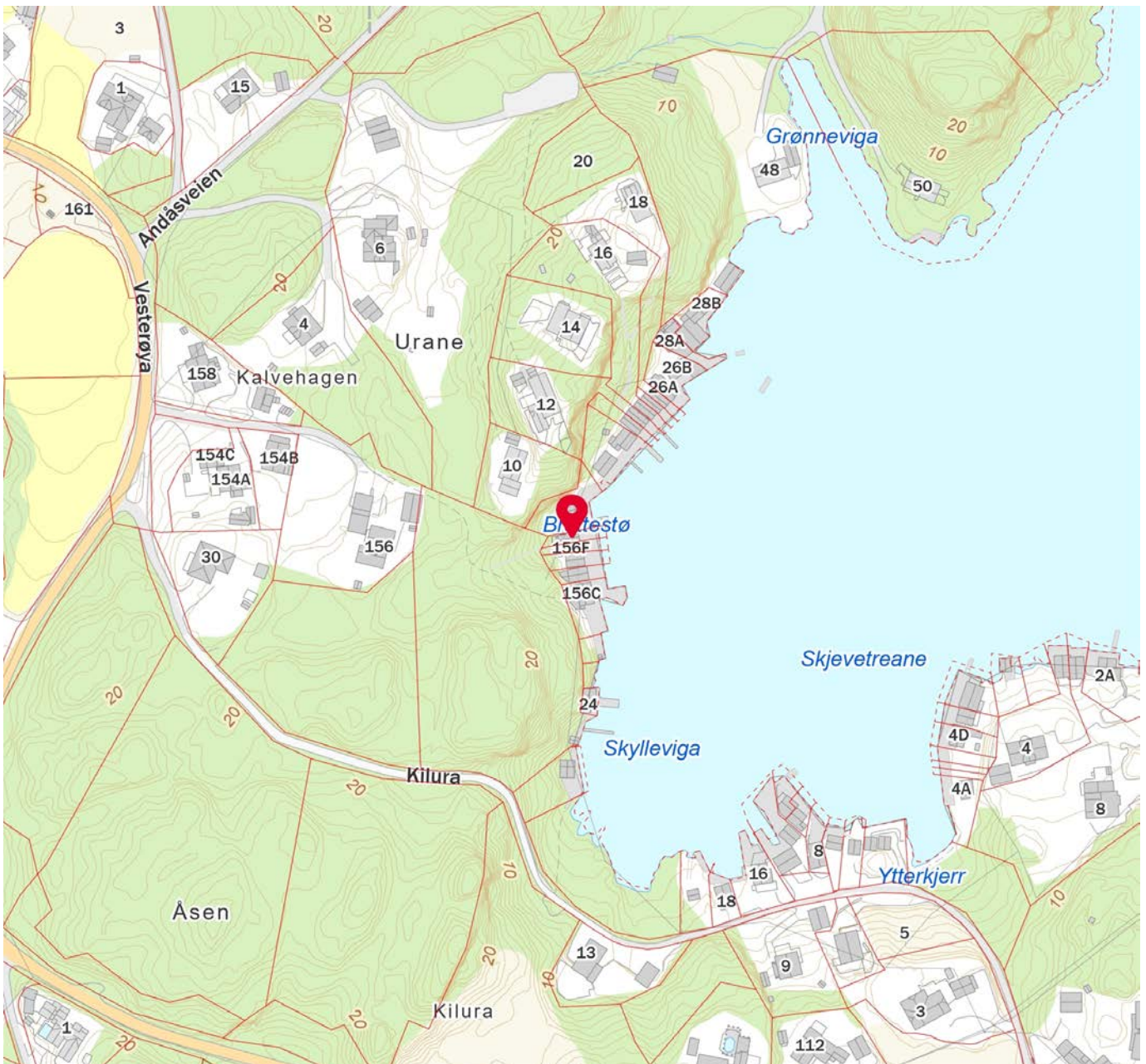
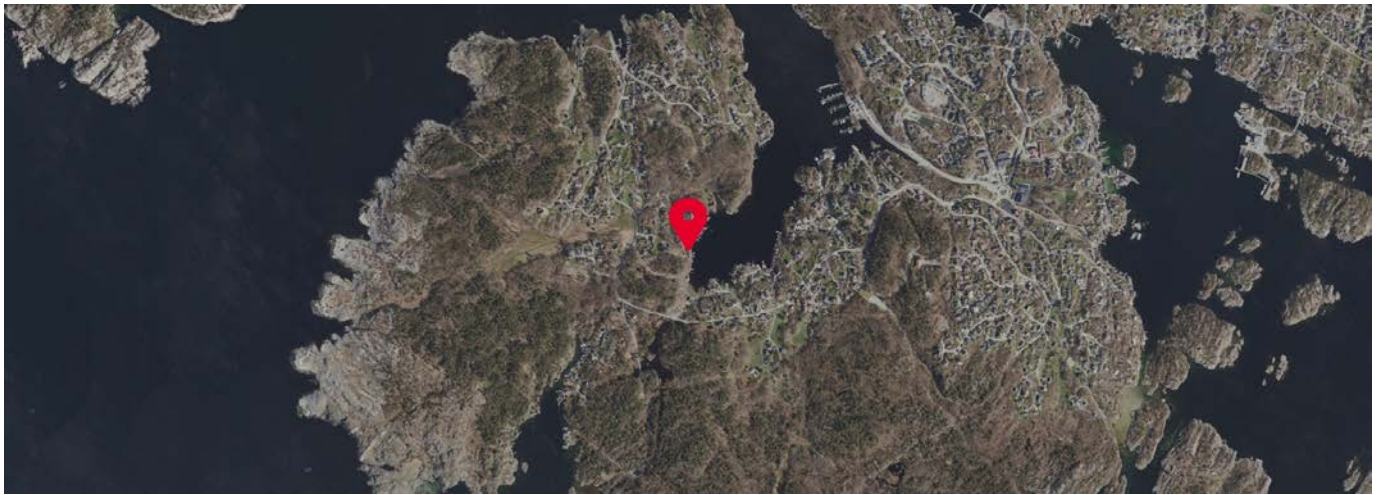
Bragdøya Kystkultursenter	13 min	🚗
Leo's Lekeland	16 min	🚗
Lucky Bowl Hannevika	20 min	🚗
Fønix, Kristiansand kino	21 min	🚗
Aquarama Bad	23 min	🚗
Baneheia friluftsområde	23 min	🚗
Christiansholm festning	25 min	🚗
Bystranda	24 min	🚗

Sport

⚽ Andås flerbruksløkke m/ gummid... Ballspill	9 min	🚶 0.8 km
⚽ Jensebakken balløkke Ballspill	5 min	🚗 2.2 km
🏊 Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	14 min	🚗
🏊 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	16 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Flekkerøy Post i butikk, PostNord	21 min	🚶 1.9 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	10 min	🚗 6.7 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Vesterøya 156G
4625 FLEKKERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre