

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

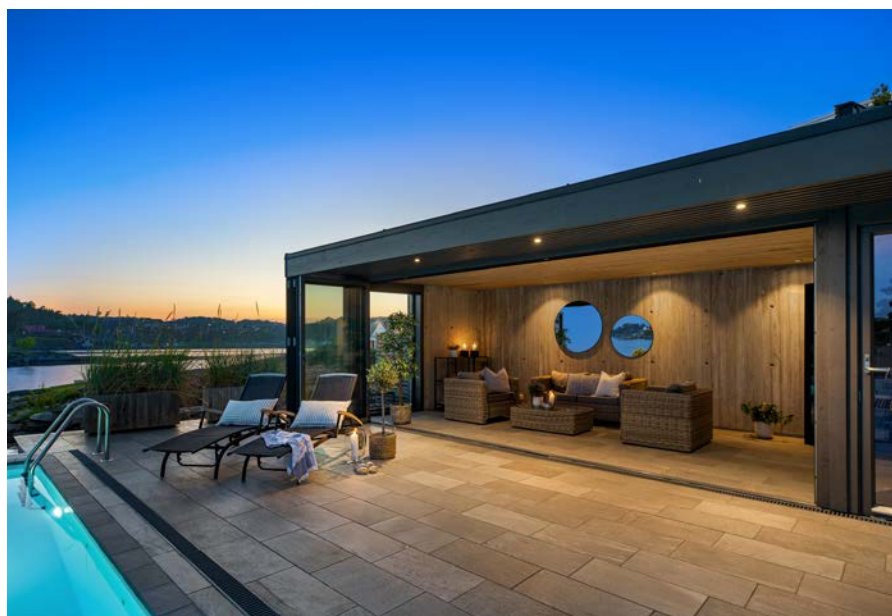
Prisant.: Kr 29 000 000,-
Omkostn.: Kr 726 350,-
Total ink omk.: Kr 29 726 350,-
Selger: Arne Jørgen Bøhn Strandli
Line Ericha Strandli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 275/356 kvm
Tomtstr.: 1016 m²
Soverom: 6
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 34
Gnr. 95, bnr. 48
Gnr. 95, bnr. 420
Gnr. 95, bnr. 418

Oppdragsnr.: 1411250085

Magisk enebolig i sjøkanten! Fantastisk utsikt og optimale solforhold | Basseng og

En magisk enebolig som ligger idyllisk til i sjøkanten, og tilbyr en sjelden kombinasjon av luksus, komfort og naturskjønn beliggenhet. Ingen boplikt! Eksklusiv høy standard på materialvalg og utførelse. Moderne fargetoner og stilrene detaljer skaper elegant og innbydende atmosfære. Uteområdet er like imponerende som innsiden med oppvarmet basseng, et eksklusivt bryggeanlegg, hagestue og flere skjermet terrassesoner. Med en fantastisk utsikt over sjøen og optimale solforhold, er dette en bolig som virkelig skiller seg ut. Her kan du nyte soloppganger og solnedganger fra første rad, enten fra de store vinduene eller fra de mange uteområdene. Svært ettertraktet og barnevennlig beliggenhet som byr på gode servicetilbud og umiddelbar nærhet til natur og båtliv.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Nabolagsprofil	185
Budskjema	194

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 275 m²

BRA - e: 81 m²

BRA totalt: 356 m²

TBA: 206 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 151 m² Gang/vaskerom, allrom, kjøkken, bad, toalettrom, soverom og bod

BRA-i: 48 m² Hybel - gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

BRA-e: 31 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 76 m² Gang, bad, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m²

16 m²

2. etasje

13 m²

Sjøbod/Hagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Hagestue, bod

2. etasje

BRA-e: 13 m² Alkove/bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

109 m²

Ikke målbare arealer

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av manglende tilgang mellom hybel og boligen er det ikke mulig å måle tykkelsen på veggen. Målingen i 1. etasje kan derfor avvike noe i forhold til tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1016 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en rå beliggenhet og tilbyr en unik kombinasjon av luksuriøse fasiliteter og naturskjønn beliggenhet.

Uteområdet er like imponerende som innsiden. En velstelt hage med automatisk vanningsanlegg, kjøkkenhage og flere terrassesoner for avslapning og aktivitet. Enten du ønsker å nyte en stille morgenkaffe på terrassen, en aktiv dag ved bassenget, eller en kveldstur langs bryggen, så har denne boligen alt du trenger. Dette gjør det enkelt å ta en båttur, fiske eller bare nyte livet ved sjøen. Bassenget er oppvarmet med motstrømsanlegg som holder 31 grader.

Området er fredelig og rolig, med kun lyden av bølgeskvulp og båter som sakte glir forbi. Eiendommen er skjermet og privat, noe som gir en usjenert atmosfære hvor man kan slappe av uten forstyrrelser. I tillegg kan man nyte sol fra morgen til kveld, noe som gjør dette til et ideelt sted for soltilbedere og naturelskere.

Bryggen er bygget litt større en godkjenning. Dette har kommunen tatt opp og avsluttet saken.

Se vedlagte skriv i prospekt ang dette.

Beliggenhet

Svært ettertraktet og barnevennlig beliggenhet som byr på gode servicetilbud og umiddelbar nærhet til natur og båtliv. Et trygt og godt miljø som området er kjent for. Her vil du finne voksne og barn i samme livssituasjon, som danner et unikt utgangspunkt for store og små hverdagsgleder.

Randesund er blant Sørlandets mest populære boligfelt. Med leke- og badeplasser,

gang- og sykkelstier, har du tilgang til hele området rett utenfor døra på en enkel og trygg måte. Like ved er det flotte turstier som starter i Fidjekilen.

Innenfor gangavstand finner du en rekke barnehager og skoler som f.eks. Espira Dvergsnestangen barnehage, Maurtua barnehage, Dvergsnes barneskole, Holte og Haumyrheia Ungdomsskole og Sørlandets Maritime Videregående skole. Dagligvarer og hverdagstjenester er i umiddelbar nærhet. For de med god sportsånd er det rekke tilbud som lysløypa, golfbane og Sukkevann Idrettsanlegg (Fotball, tennis, håndball, bordtennis og frisbeegolf).

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 2010.

Utvendig:

Taktekking av papp. Beslag av metall. Veggene har bindingsverkkonstruksjon/murblokker fra byggeår. Takkonstruksjonen er Q dekke og tre. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdører i tre/TEAK og malt balkongdør i tre. Veranda og plattinger av tre og betong. Overflater av terrassebord og fliser.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er nylig malt og flekket i store deler av boligen, boligen fremstår derfor uten vesentlig slitasje eller bruksmerker. Etasjeskiller er av tre. I 1.etasje er det støpt plate på mark. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Boligen har tretrapper. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. I hybelen er det naturlig ventilasjon (ventiler) og miniventilasjon i stue. Vartm vannstanken er på ca. 200 liter og ca. 300 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Boligen har røykvarsler og brannslukkerutstyr.

Tomtforhold:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de synlige delene på boligen. Forstøtningsmur og utvendige trapper av betong. Rundt boligen er det etablert flere kummer og renner for overvann. Avløpsrør av plast tilkoblet privat tank med kvern og pumpe. Avløpsvann pumpes opp i offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledninger av plast (PEL) tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger. Septiktanken er av glassfiber.

Lovlighet:

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På opprinnelige godkjente tegninger er det 5 soverom på loftet. Dagens planløsning er 3 soverom. Vaskerom og bod er slått sammen til et rom i 1. etasje. Bod ved soverom i 1. etasje i boligen er på opprinnelige tegninger del av stue i hybelen. Bruksendring er søknadspliktig. Flere rom er merket som våtrom på godkjente tegninger. Alle rommene er ikke å definere som våtrom iht. dagens krav. Bruken av rommet på befaringsdagen er avgjørende for vurderingene.

Sjøbod/Hagestue:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Veggen mellom bod-teknisk og hagestue er flyttet ca. 1,5 meter inn i boden. Dette rommet er innredet med kjøkkenbenk.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

-2010

Hvor lenge har du eid boligen?

- 14 år og 5 måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- Fremtind/31821453

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

- Ja, kun av faglært. Membraner, flislegging og rørleggerarbeid. Arbeid utført av: Byggmester Andreas Klavenes, F.H.U, Teresa Szafran, Rørlegger Jarle Bakken.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Nybygg,

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

- Har vært maur og en gnager, begge deler er utryddet av firma. Skade meldt gjennom forsikring.

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

- Ja, kun av faglært. I forbindelse med basseng og hagestue. Arbeid utført av AVS Elektro.

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

- EL-kontroll av Glitre nett 13. aug. 2024.

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

- Ja, kun av faglært. Gren falt ned i storm, de fikset lite hull belegget som ble skadet. Arbeid utført av Andersen Tak.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Egen godkjent utleiedel.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Byggemeldt og godkjent.

Er det foretatt radonmåling?

- Har blitt utført radonmåling. Ingen utslag som medførte tiltak. Utført i 2012.

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)?

- Privat avtale med naboer ang div.forhold. Se vedlegg i prospekt

Selger har tegnet boligselgerforsikring

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende:

1.etasje:

Gang/vaskerom, allrom, stue, kjøkken, badrom, toalettrom, soverom og bod

2.etasje:

Stue, 3 soverom, bad og gang med kontor.

Hybel:

Hybel - gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom

Hagestue:

1.etasje:

Hagestue og bod.

2.etasje:

Alkove/bod. Det er i dag innredet som et soverom.

1.etasje:

Boligen har en praktisk inngang som fører direkte inn i en stor stue med lekre gulv, lyse vegger og spotter i tak. Et moderne og innbydende uttrykk. Innredet med et svært romslig, integrert garderobeskap som tilbyr rikelig med oppbevaringsplass.

Videre inn til en stor spisestue og et lekkert kjøkken fra kvalitetsleverandøren Kvik. Kjøkkenet er et kapittel for seg, med topp moderne hvitevarer og rikelig med benkeplass. Kjøkkenet har glatte fronter, en elegant benkeplate av kompositt og en stor kjøkkenøy. Med vekt på kvalitet har dette kjøkkenet alt som trengs for å skape et behagelig og effektivt miljø for matlaging og sosiale sammenkomster. Det åpne kjøkken- og stueområdet er perfekt for både hverdagsliv og underholdning. Spiseområdet har plass til et stort bord, ideelt for middager med familie og venner. Spisestuen har et eget sofahjørne med direkte utgang til en lekker veranda. Verandaen har takoverbygg og byr på en helt nydelig utsikt, noe som gjør det til et perfekt sted for avslapning og hyggelige stunder utendørs.

En halv etasje ned finner man en svært romslig stue med god takhøyde på 3,40m. Denne stuen har mulighet for å innredes med flere sofagrunder, noe som gir fleksibilitet og god plass til både familie og gjester. Dette området er ideelt for avslapning og underholdning, med rikelig plass til ulike aktiviteter. Store vindusflater gir en fantastisk utsikt. Her kan du nyte både soloppganger og solnedganger fra første rad, enten fra de store vinduene inne i huset eller fra de mange uteområdene. Disse vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære, samtidig som de gir en sømløs forbindelse mellom innendørs og utendørs rom.

Lyst toalettrom med fliser på gulv. Innredet med vegghengt toalett og servant.

Praktisk vaskerom med egen inngang. Fliser på gulv og lyse gipsveggene som skaper en lys og luftig atmosfære. Rommet er innredet med innredning, vask, garderobeskap

og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverommet er tidløst innredet med moderne farger på veggene og et mykt teppe på gulvet som gir en lun og behagelig atmosfære. Rommet har et walk-in closet som tilbyr rikelig med lagringsplass for klær og tilbehør. Videre inn til et lekkert flislagt bad med fine detaljer og spotter i taket som gir godt lys. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med et vegghengt toalett, bidé, et stilfullt badekar med nydelig utsikt, og dusjvegger/hjørne som gir en luksuriøs følelse. I tillegg har badet en smakfull innredning med servant og skuffer under, samt et stort speil på veggen som gir rommet et elegant preg.

Godkjent utleiedel med stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og gang.

2.etasje:

Trappen fører opp til en gang som er innredet med en praktisk kontordel, og videre inn til en hyggelig stue. Rommet har et pent parkettgulv og vegger i fine farger, noe som skaper en varm og innbydende atmosfære. Spotter i taket gir godt lys og fremhever de stilrene detaljene. Denne romslige stuen gir ekstra plass til lek og aktivitet, og kan enkelt innredes med en sofagruppe eller en TV-krok etter eget ønske. Det er også mulighet til å lage flere soverom her, noe som gir fleksibilitet for fremtidige behov. Direkte utgang til en solrik veranda med nydelig utsikt! Her har du mulighet til å møblere med utemøbler og beplantning.

Etasjen har 3 gode soverom, alle med pent parkettgulv og moderne farger på veggene. Hvert rom er innredet med garderober som gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommene har god plass til seng, nattbord og annet møblement.

Flislagt bad med fine detaljer. Varmekabler i gulv. Badet er innredet med et vegghengt toalett, dusjkabinett og en flott baderomsinnredning med servant og skuffer under. Stort speil på veggen, samt vegghengt skap.

Velkommen!

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 1. etasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - trapper

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under blakonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > 1. etasje hybel > bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærtstyr og innredning
Kjøkken > 1. etasje hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Terrengforhold

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

Stor gårdsplass med plass til flere biler, samt god plass til parkering i integrert dobbel garasje.

Radonmåling

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

Diverse

I tillegg til de tinglyste heftelsene og det foreligger en avtale som ikke er tinglyst. Dette er en avtale om diverse forhold og rettigheter knyttet til eiendommene gnr/bnr 95/14, 95/34 og 95/48. Avtale ligger som et vedlegg til dette prospektet. Fra selger: Det medfølger en rettighet til å legge båt til på begge sider av grense ut i sjøen mot Vavikbakken 22.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i alle oppholdsrom i 1.etasje, samt hybel og bad i 2 etasje.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 29 000 000

Kommunale avgifter

Kr 46 834

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr beregnet for 2025 er kr. 4 169,68,-. Gebyret faktureres forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 26 164

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 2 072 015

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 288 059

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 34 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 95, bruksnummer 48 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 95, bruksnummer 420 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 95, bruksnummer 418 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/95/34:

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:14

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:48

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2018 - Dokumentnr: 921143 - Jordskifte

Gjelder grensefastsetting

Saksnr. 17-180065RFA-JKRI Vavikbakken

Marnar jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1952 - Dokumentnr: 502526 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:10

31.08.1964 - Dokumentnr: 5135 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1001 Gnr:95 Bnr:102

31.08.1964 - Dokumentnr: 5136 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:95 Bnr:103

18.12.2007 - Dokumentnr: 1045699 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1826432 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:95 Bnr:34

01.09.1956 - Dokumentnr: 502111 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:10

Bestemmelse om vannrett

19.08.1965 - Dokumentnr: 6003 - Bestemmelse om veg

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

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:445
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:446
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:448
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om forløyning av båter.
Med flere bestemmelser

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

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:48
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2018 - Dokumentnr: 921143 - Jordskifte
Gjelder grensefastsetting
Saksnr. 17-180065RFA-JKRI Vavikbakken
Marnar jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2025 - Dokumentnr: 193838 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

17.11.1952 - Dokumentnr: 502526 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:10

31.08.1964 - Dokumentnr: 5135 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:95 Bnr:102

31.08.1964 - Dokumentnr: 5136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:103

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

01.01.2020 - Dokumentnr: 1826432 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:95 Bnr:34

01.09.1956 - Dokumentnr: 502111 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:10
Bestemmelse om vannrett

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

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om fortøyning av båter.
Med flere bestemmelser

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

4204/95/48:
02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:48
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2018 - Dokumentnr: 921143 - Jordskifte
Gjelder grensefastsetting
Saksnr. 17-180065RFA-JKRI Vavikbakken
Marnar jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1952 - Dokumentnr: 502526 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:10

31.08.1964 - Dokumentnr: 5135 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:95 Bnr:102

31.08.1964 - Dokumentnr: 5136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:103

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

01.01.2020 - Dokumentnr: 1826432 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:95 Bnr:34

01.09.1956 - Dokumentnr: 502111 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:10
Bestemmelse om vannrett

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

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om fortøyning av båter.
Med flere bestemmelser

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

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:48
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2018 - Dokumentnr: 921143 - Jordskifte
Gjelder grensefastsetting
Saksnr. 17-180065RFA-JKRI Vavikbakken
Marnar jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2025 - Dokumentnr: 193838 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

17.11.1952 - Dokumentnr: 502526 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:10

31.08.1964 - Dokumentnr: 5135 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1001 Gnr:95 Bnr:102

31.08.1964 - Dokumentnr: 5136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:95 Bnr:103

18.12.2007 - Dokumentnr: 1045699 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1826432 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:95 Bnr:34

01.09.1956 - Dokumentnr: 502111 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:95 Bnr:10
Bestemmelse om vannrett

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

02.05.2008 - Dokumentnr: 352456 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om fortøyning av båter.
Med flere bestemmelser

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

Tinglyst veirett over naboeiendom. Denne gjelder ikke lenger da ny avtale 03.08.2015 gjelder. Ny avtale ligger vedlagt. I tillegg til de tinglyste heftelsene og det foreligger en avtale som ikke er tinglyst. Dette er en avtale om diverse forhold og rettigheter knyttet til eiendommene gnr/bnr 95/14, 95/34 og 95/48. Avtale ligger som et vedlegg til dette prospektet. Fra selger: Det medfølger en rettighet til å legge båt til på begge sider av grense ut i sjøen mot Vavikbakken 22.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest den 08.07.2010. I tillegg foreligger det ferdigattest datert 07.05.2018, denne gjelder oppføring brygge, basseng, hagestue/bod samt riving av eksisterende bod. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.07.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Siste del av veien er privat.

Regulerings- og arealplaner

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

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

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen som egen bruksenhet/beboelse.

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

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. 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.

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

29 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

725 000 (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))

726 350 (Omkostninger totalt)

742 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
745 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

29 726 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
29 742 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
29 745 050 (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 726 350

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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

11 990 Markedspakke - åpningskampanje - 19.990,- - avslag 8.000,-

0 Oppgjørshonorar gratis

10 990 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger per stk. gratis

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 385 480

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

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

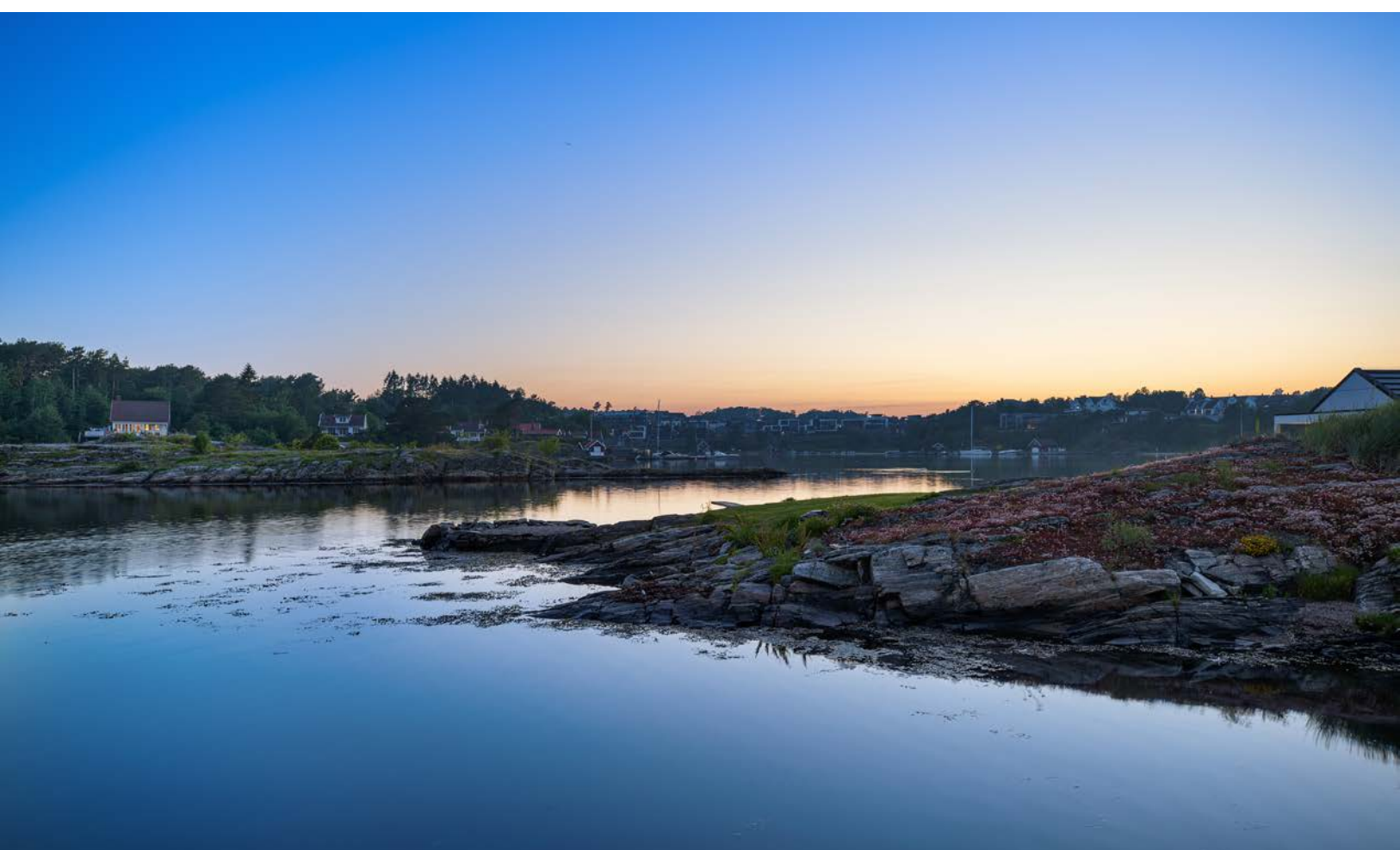
Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

02.12.2025

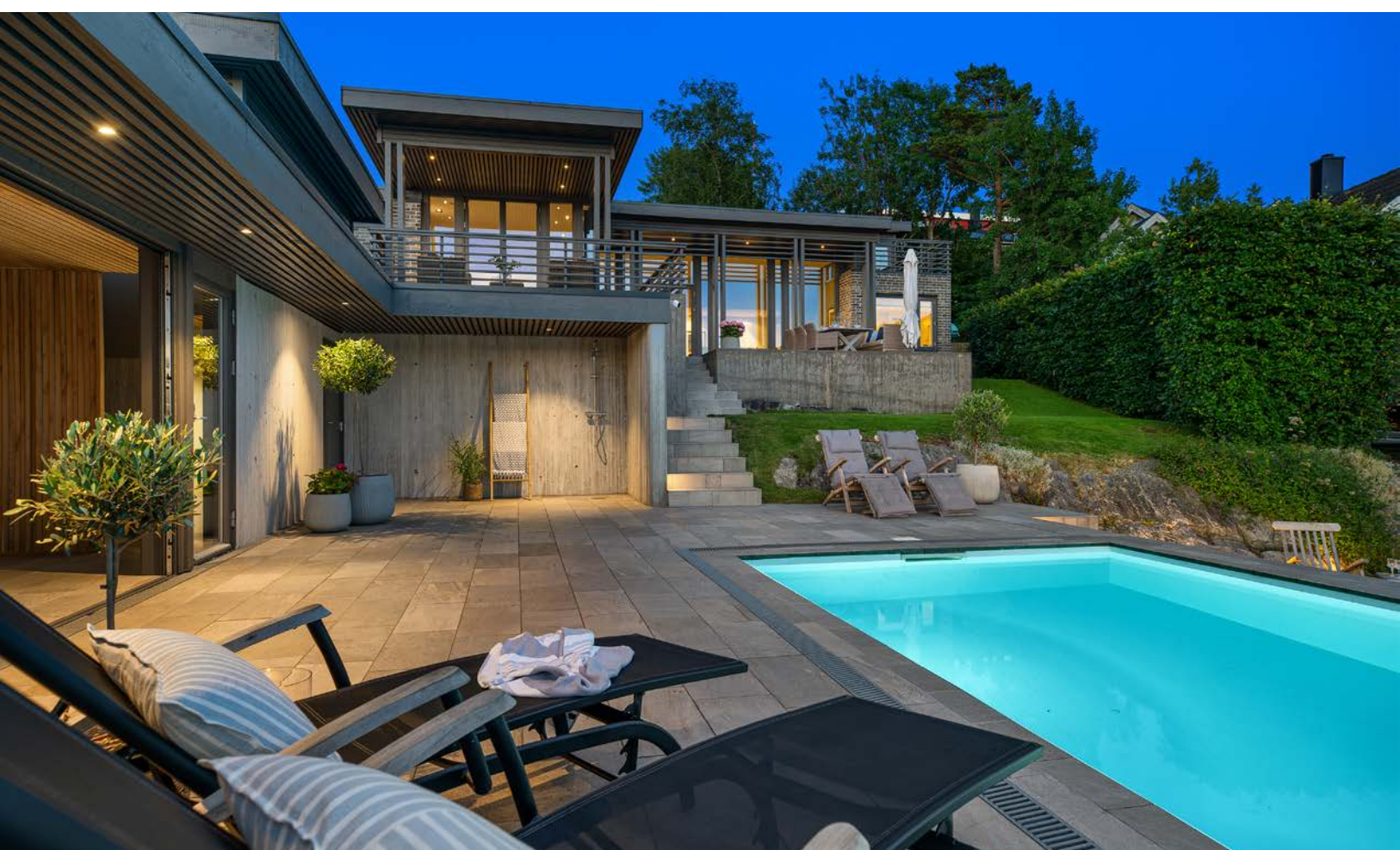






















































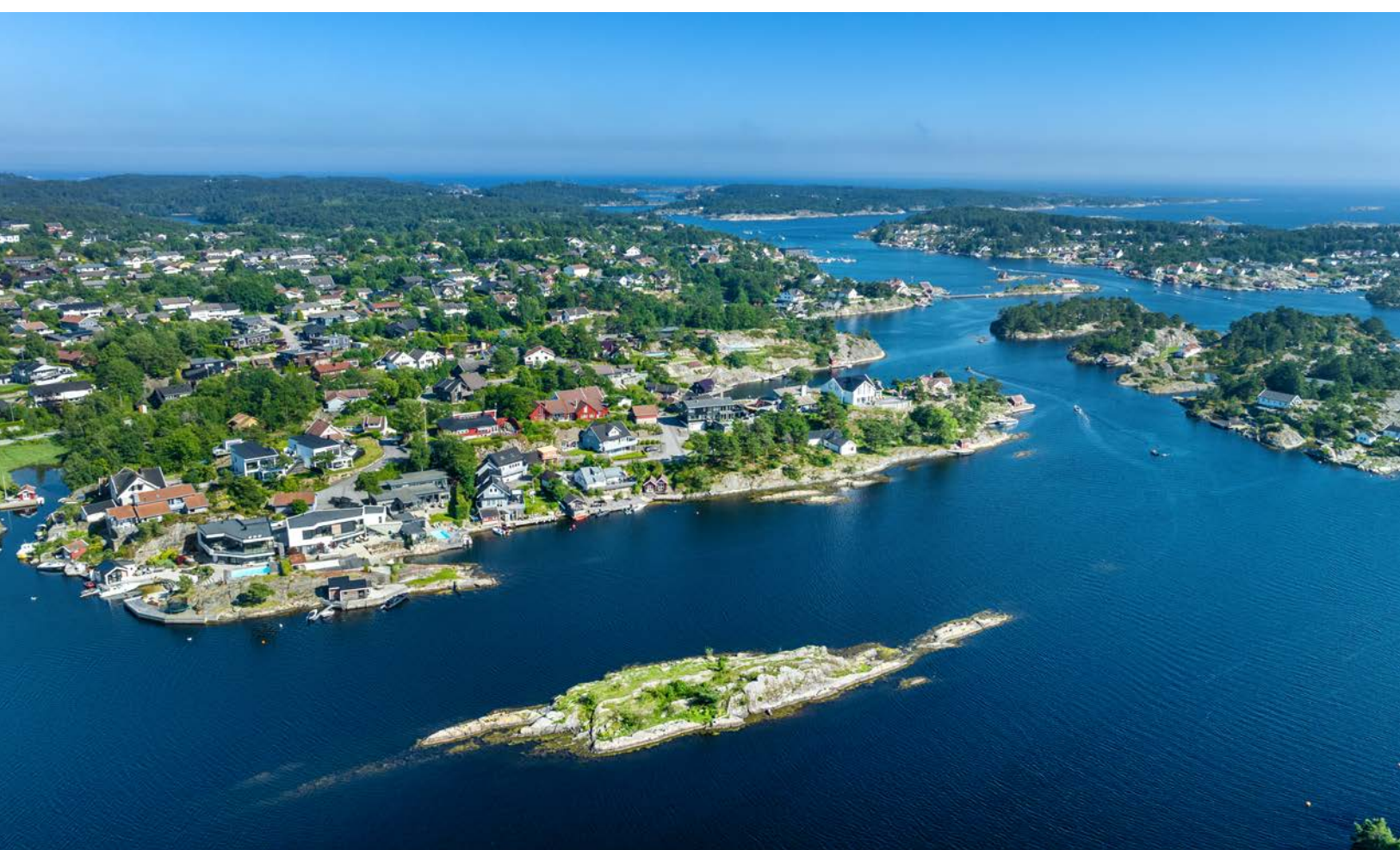














Vedlegg



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.

Tilstandsrapport



Enebolig



Vavikbakken 26 , 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 95,95,95,95, bnr. 34,418,48,420, snr.
0,0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 19.06.2024

Rapportdato: 07.08.2024

Oppdragsnr.: 20924-1704

Referansenummer: XI2048

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon/murblokker fra byggeår. Fasadene er kledd med murstein og tre. Takkonstruksjonen er Q dekke og tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har hovedytterdører i tre/TEAK og malt balkongdører i tre.
Veranda og plattinger av tre og betong. Overflater av terrassebord og fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er nylig malt og flekket i store deler av boligen, boligen fremstår derfor uten vesentlig slitasje eller bruksmerker.
Etasjeskiller er av tre. I 1.etasje er det støpt plate på mark.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1. etg

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under badekar. Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og bide, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom hybel

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet i boligen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i hybelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
I hybelen er det naturlig ventilasjon (ventiler) og mini ventilasjon i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ca 300 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de synlige delene på boligen.
Forstøtningsmur og utvendige trapper av betong.
Rundt boligen er det etablert flere kummer og renner for overvann.
Avløpsrør av plast tilkoblet privat tank med kvern og pumpe. Avløpsvann pumpes opp i offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL) tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- På opprinnelige godkjente tegninger er det 5 soverom på loftet. Dagens planløsning er 3 soverom.
Vaskerom og bod er slått sammen til et rom i 1. etasje.
Bod ved soverom i 1. etasje i boligen er på opprinnelige tegninger del av stue i hybelen.

Å endre fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.

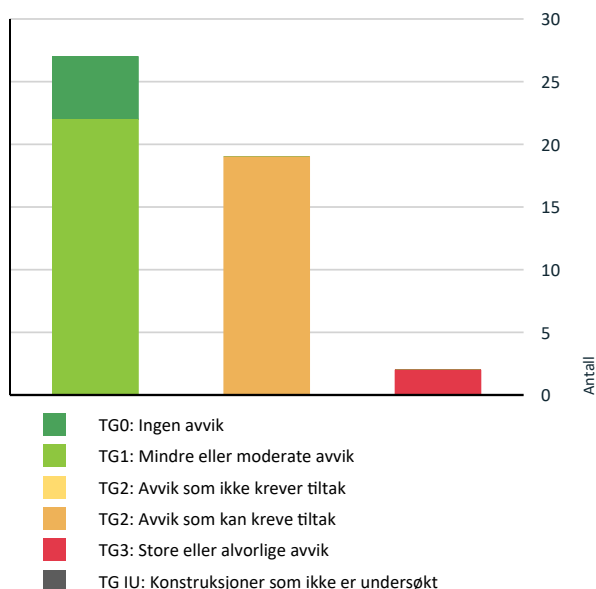
Flere rom er merket VÅTROM på godkjente tegninger, alle rommene er ikke å definere som våtrom i hht dagens krav.
Bruken av rommet på befaringsdagen er avgjørende for vurderingene.

Sjøbod/Hagestue

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Veggen mellom Bod-teknisk og Hagestue er flyttet ca 1,5 meter inn i boden. Dette rommet er innredet med kjøkkenbenk.

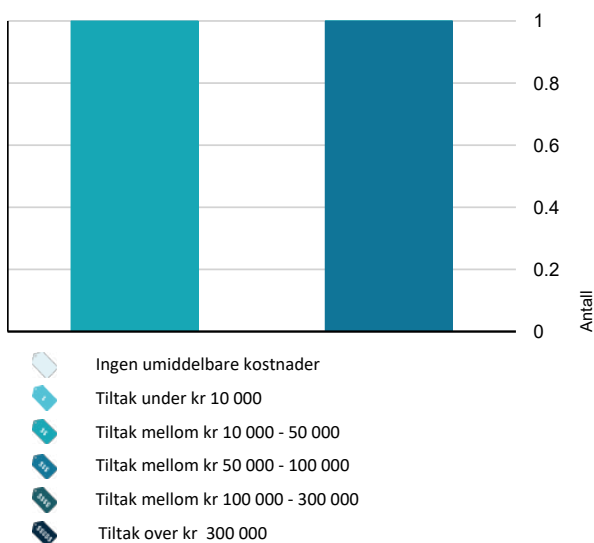
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 19.6.2024 Klokka 09.00

Det var sol og 18 grader.

Målingene er utført med Bosch laser, GCL 2-15G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3 Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur - trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

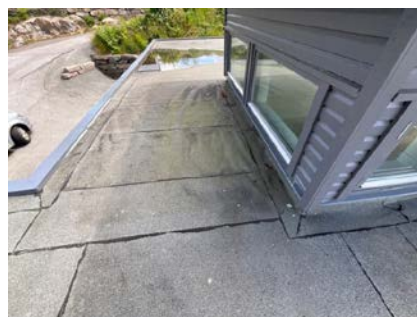
I hht datidens krav: Tak må utføres slik at regn- og smeltevann ikke trenger ned i takkonstruksjonen. Det må være så stort fall at det ikke blir stående vann på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må det etableres fall slik at vann ikke blir stående på tekkingen.

Asfaltpapp av denne typen har en levetid på 30-50 år og ved renovering bør det da etableres fall til slukene.



Fall til sluk på store deler av taket.

Nedløp og beslag

Beslag av metall.

Tilstandsrapport



TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med murstein og tre.



TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er Q dekke og tre.



Godt med lufting av takflatene.

Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer

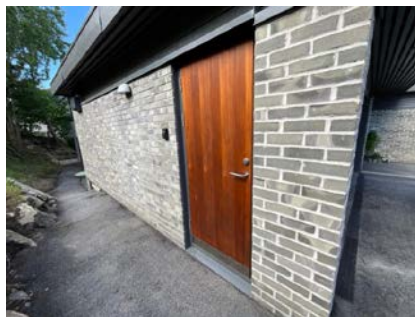
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Dører

Bygningen har hovedytterdører i tre/TEAK og malt balkongdører i tre.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og plattinger av tre og betong. Overflater av terrassebord og fliser.

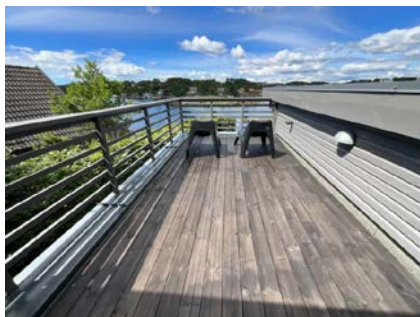
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.
- Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15. Utforming av rekkverk
Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er nylig malt og flekket i store deler av boligen, boligen fremstår derfor uten vesentlig slitasje eller bruksmerker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tre. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling utført i kjøkken viser 15 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Mindre avvik er normalt da med tanke på store flater som i denne boligen.



TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.



Radonbrønn i skapet.

TG 2 Innvendige trapper

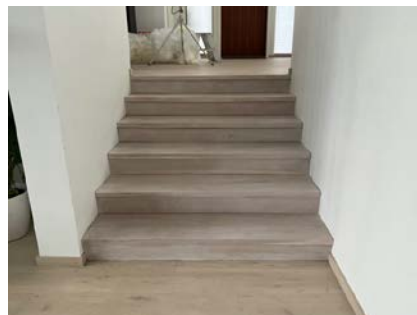
Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

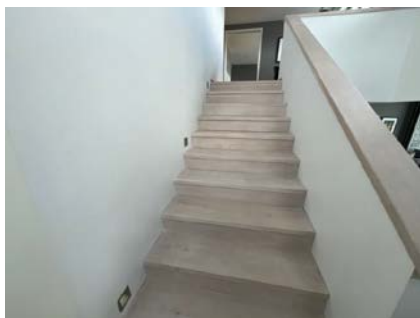
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

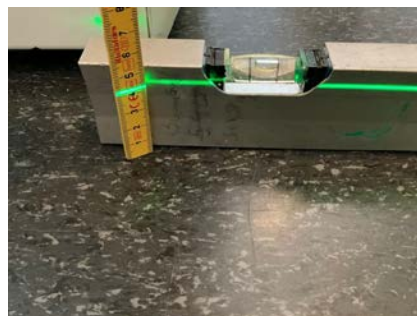
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er kun en liten del av gulvet som har bakfall, avviket har ingen betydning da det benyttes tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere rustflekker på kabinettet og trykk knappen på toalettet er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring, eventuelt bytte kabinett.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen utslag ved måling etter fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

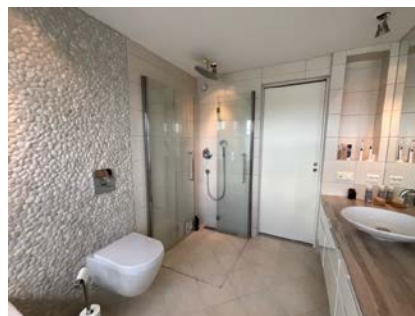
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å lukke avviket må det etableres membran i våtsoner og vinduet eller våtsonen må flyttes. Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

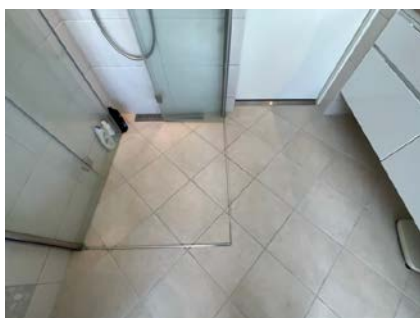
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom uten oppkant og uten tilstrekkelig fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.



Liten oppkant rundt dusjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og sluk under badekar. Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilgang på sluken under badekaret da luken for inspeksjon er fuget fast.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Anbefaler jevnlig kontroll av slukene.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og bide, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1. TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

1. TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via skyvedør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0



Ingen utslag ved måling etter fukt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



2. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.



2. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

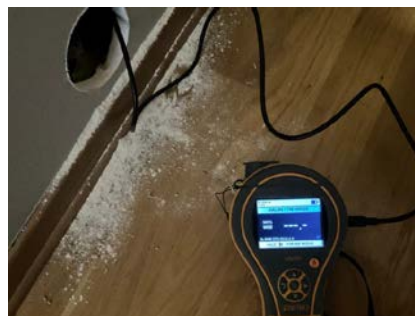
! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen utslag ved måling etter fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.



1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

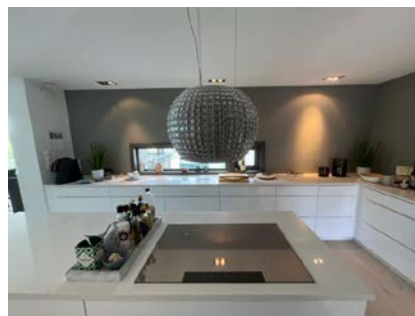
Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I hht NS 3600 gir kullfilter TG:2

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

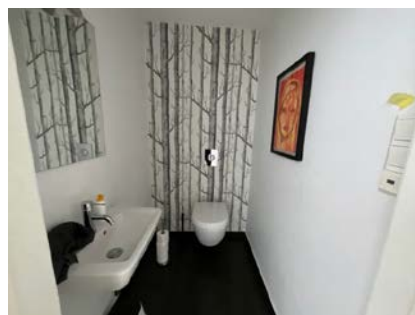
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > GANG/VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet er vurdert som: rom med vanninnstallasjoner. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.

Rommet inneholder innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. På gulvet er det fliser, vegger og tak med malte overflater.

Tilstandsrapport



Sluk i gulvet for lekkasjevann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rør i rør skap for hybelen.



Rør i rør skap for boligen.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

I hybelen er det naturlig ventilasjon (ventiler) og mini ventilasjon i stue.



Aggregat for boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ca 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i garasjen og i hybelen.

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.
2009 Byggeår.
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 Det foreligger ingen dokumentasjon fra byggeår, men det er flere samsvarserklæringer på arbeider utført i senere tid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

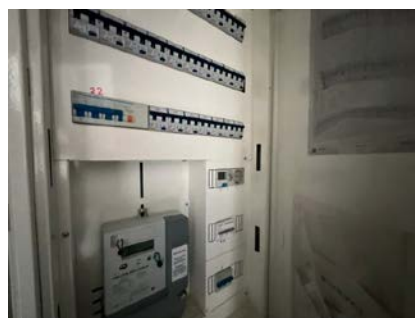
Inntak og sikringsskap

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

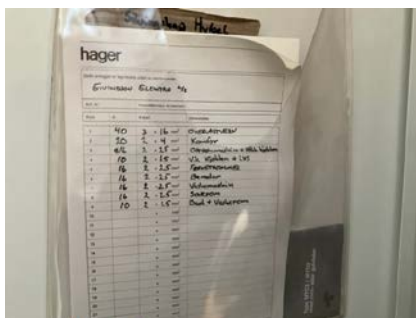
Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæring fra byggeår.

For å lukke avviket må det utføres en utvidet EL-kontroll av hele anlegget.



Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuell drenering er fra byggeår. Det er kun en liten del av boligen ved inngangspartiet som ligger under terrenget. Det er her satt opp blokker for at ikke terrenget skal ligge inntil murene. Løsningen ansees å være god, men det bør ikke skuffes snø inntil bygget da det er fare for at smeltevann kan renne inn i veggen.



TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet plattinger og høyden på terrenget rundt boligen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de synlige delene på boligen.

TO 3 Forstøtningsmurer - trapper

Forstøtningsmurer og utvendige trapper av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk på flere murer og heller ikke håndløper på trappene eller rekkverk.

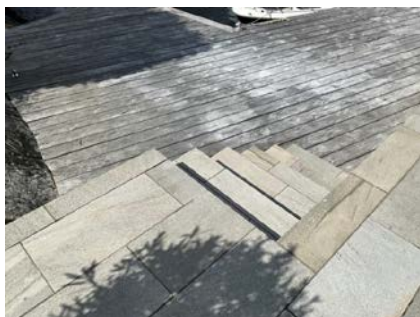
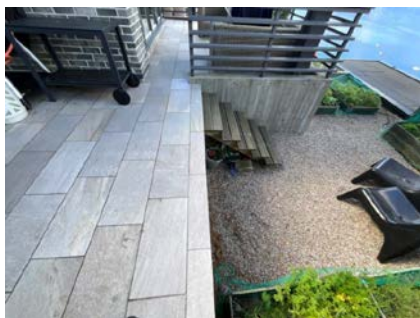
Konsekvens/tiltak

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

Fare for fallskader ved manglende sikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Rundt boligen er det etablert flere kummer og renner for overvann. Det er i bakkant ved inngangen til hybelen fall mot bygget, rundt resten av boligen er det etablert fall eller kum for overvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er gode drenerende masser mot grunnmurene.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet privat tank med kvern og pumpe. Avløpsvann pumpes opp i offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast (PEL) tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra byggeår. Tanken er med kvern og pumpe, tilkoblet offentlig avløp.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

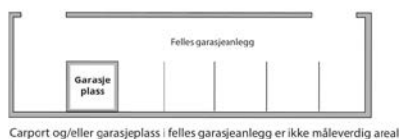
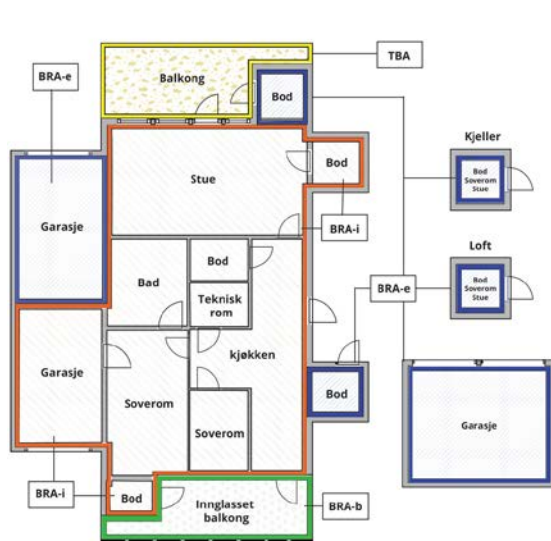
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	76			76	13
1. Etasje	151	31		182	68
1. etasje hybel	48			48	16
SUM	275	31			97
SUM BRA	306				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bad , Stue		
1. Etasje	Allrom , Kjøkken , Bod , Soverom , Bad , Gang/vaskerom, Toalettrom	Garasje	
1. etasje hybel	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Gang , Bad/vaskerom		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av manglende tilgang mellom hybel og boligen er det ikke mulig å måle tykkelsen på veggen. Målingen i 1. etasje kan derfor avvike noe i forhold til tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På opprinnelige godkjente tegninger er det 5 soverom på loftet. Dagens planløsning er 3 soverom. Vaskerom og bod er slått sammen til et rom i 1. etasje. Bod ved soverom i 1. etasje i boligen er på opprinnelige tegninger del av stue i hybelen.

Å endre fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.

Flere rom er merket VÅTROM på godkjente tegninger, alle rommene er ikke å definere som våtrom i hht dagens krav. Bruken av rommet på befaringsdagen er avgjørende for vurderingene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sjøbod/Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		37		37	109
2. Etasje		13		13	
SUM		50			109
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hagestue, Bod	
2. Etasje		Alkove/bod	

Kommentar

Brygga har et TBA på 45 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom Bod-teknisk og Hagestue er flyttet ca 1,5 meter inn i boden. Dette rommet er innredet med kjøkkenbenk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	266	40
Sjøbod/Hagestue	40	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2024	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Arne Jørgen Bøhn Strandli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	34		0	857.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vavikbakken 26

Hjemmelshaver

Strandli Arne Jørgen Bøhn, Strandli Line Ericha

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	418		0	32.9 m ²	Eier	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Strandli Arne Jørgen Bøhn, Strandli Line Ericha

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	48		0	90.9 m ²	Eier	Ikke relevant

Adresse

Vavikbakken 26 og Vavikbakken 24 (sameiet
gårds plass)

Hjemmelshaver

Strandli Arne Jørgen Bøhn, Strandli Line Ericha og
Upstad

Eierandel

50 / 50

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	420		0	80.8 m ²	Eier	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Strandli Arne Jørgen Bøhn, Strandli Line Ericha

Bygninger på eiendommen

Sjøbod/Hagestue



Anvendelse

Sjøbod/Hagestue

Byggeår

2018

Kommentar

Beskrivelse

Sjøbu oppført med støpt plate på mark.

Det er vegger av betong og tre.

Taksperrer av tre.

Taket er tekket med papp.

Vinduer og dører med rammer av tre.

Innvendig er det fliser på gulvet, vegger med overflater av betong og malte plater. I taket er det spiler av tre.

Kjøkken med glatte fronter og benkeplate av laminat.

I direkte tilknytning til sjøbua er det stort basseng. Oppvarming ved varmepumpe.

Vurdering:

Bygget er ikke vurdert på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

Det må påregnes normalt vedlikehold av basseng, pumper må ha service og tas inn til vinteren osv.

TG:1 settes på bakgrunn av en helhetsvurdering alder og slitasje tatt i betraktning.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	18.06.2024		Gjennomgått	18	Nei
Egenerklæringsskjema	20.06.2024		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens 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.	
1411250085	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Ericha Strandli	Arne Jørgen Bøhn Strandli
Gateadresse	
Vavikbakken 26	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639
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	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	31821453

Document reference: 1411250085

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Membraner, fliselegging og rørleggerarbeid
Arbeid utført av	Byggmester Andreas Klavenes.F.H.U."SZAFRAN" TERESA SZAFRAN, Rørlegger Jarle Bakken.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nybygg
-------------	--------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nybygg
-------------	--------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært maur og en gnager, begge deler er utryddet av firma. Skade meldt gjennom forsikring.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med basseng og Hagestue
Arbeid utført av	AVS Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El kontroll av Glitre nett 13.aug.2024
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gren falt ned i storm, de fikk lite hull belegget som ble skadet.
Arbeid utført av	Andersen Tak

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Egen godkjent utleiedel
-------------	-------------------------

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt og godkjent
-------------	------------------------

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

Beskrivelse	Har blitt utført radonmåling med ingen utslag som medførte tiltak.
-------------	--

21.1 Radonmåling

År	2012
Verdi	Ingen tiltak nødvendig

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Privat avtale med naboer ang div.forhold. Se vedlegg i prospekt
-------------	---

Document reference: 1411250085

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: 1411250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Ericha Strandli	3f9c22e48d8ab83ffe2df 25d88614f9e5e0c4d0	02.12.2025 06:19:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Jorgen bohn Strandli	7999161852cfb6140f8f483 58681f457b8d54def	01.12.2025 15:48:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250085

- 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

STRANDLI ARNE J B
VAVIKBAKKEN 26
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/34/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 26
Eier STRANDLI ARNE J B

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500768688
Kundenr. 4013228
Fakturadato 28.02.2024
Forfallsdato 20.03.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04013228500000256
Fakturabeløp NOK 11704,00

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
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010124	310324	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	313	m2	8,90	1	010124	310324	696,43	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010124	310324	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	313	m2	19,58	1	010124	310324	1532,14	25%
EIENDOMSSKATT	12639900	kr	2,07	1	010124	310324	6541,00	
Netto							10671,57	
MVA							1032,65	
Øreavrunding							-0,22	
Å betale NOK							11704,00	

Grunnlag MVA høy sats: 4130,57, MVA: 1032,65

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 04013228 AvtaleGiroreferanse 04013228500000256



Kristiansand
kommune

STRANDLI ARNE J B
VAVIKBAKKEN 26
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500817434
Kundenr. 4013228
Fakturadato 29.04.2024
Forfallsdato 21.05.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04013228500000264
Fakturabeløp NOK 11722,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.24-30.06.24

Eiendom 95/34/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 26
Eier STRANDLI ARNE J B

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010424	300624	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	313	m2	8,90	1	010424	300624	696,43	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010424	300624	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	313	m2	19,58	1	010424	300624	1532,14	25%
EIENDOMSSKATT	12639900	kr	2,07	1	010424	300624	6541,00	
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 500768688, periode 20.03.2024-27.03.2024						18,00	
Rentesats 20.03.2024 - 27.03.2024 8,00% - NOK 18,00								
Netto							10689,57	
MVA							1032,65	
Øreavrunding							-0,22	
Å betale NOK							11722,00	
Grunnlag MVA høy sats: 4130,57, MVA: 1032,65								

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



Kristiansand
kommune

STRANDLI ARNE J B
VAVIKBAKKEN 26
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/34/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 26
Eier STRANDLI ARNE J B

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/24

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500866131
Kundenr. 4013228
Fakturadato 02.08.2024
Forfallsdato 20.08.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04013228500000272
Fakturabeløp NOK 11704,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.24-30.09.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	2	stk	1324,80	1	010724	300924	662,40	25%
FORBRUK VANN STIPULERT	313	m2	8,90	1	010724	300924	696,43	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	2	stk	2479,20	1	010724	300924	1239,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT	313	m2	19,58	1	010724	300924	1532,14	25%
EIENDOMSSKATT	12639900	kr	2,07	1	010724	300924	6541,00	
Netto							10671,57	
MVA							1032,65	
Øreavrunding							-0,22	
Å betale NOK							11704,00	

Grunnlag MVA høy sats: 4130,57, MVA: 1032,65

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 eFakturareferanse 04013228 AvtaleGiroreferanse 04013228500000272



Kristiansand
kommune

STRANDLI ARNE J B
VAVIKBAKKEN 26
4639 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 500914875
Kundenr. 4013228
Fakturadato 24.10.2024
Forfallsdato 20.11.2024
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04013228500000280
Fakturabeløp NOK 11704,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 95/34/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 26
Eier STRANDLI ARNE J B

Termin 04 01.10.24-31.12.24

nb! Nytt oppsett for vann- og avløpsgebyr

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011024-311024		220,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011124-301124		220,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 2	1,00	stk	220,80	1/1	011224-311224		220,80	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	232,14	1/1	011024-311024		232,14	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	232,14	1/1	011124-301124		232,14	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	232,14	1/1	011224-311224		232,14	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011024-311024		413,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011124-301124		413,20	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 2	1,00	stk	413,20	1/1	011224-311224		413,20	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	510,71	1/1	011024-311024		510,71	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	510,71	1/1	011124-301124		510,71	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	510,71	1/1	011224-311224		510,71	25%
EIENDOMSSKATT	12639900,00	kr	2,07	1/1	011024-311224		6541,00	

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

eFakturareferanse

04013228

AvtaleGiroreferanse

04013228500000280



Kristiansand
kommune

STRANDLI ARNE J B
VAVIKBAKKEN 26
4639 KRISTIANSAND S

Eiendom 95/34/0/0/1 - VAVIKBAKKEN 26
Eier STRANDLI ARNE J B

Grunnlag MVA høy sats: 4130,55, MVA: 1032,66

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	500914875
Kundenr.	4013228
Fakturadato	24.10.2024
Forfallsdato	20.11.2024
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04013228500000280
Fakturabeløp NOK	11704,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	01.10.24-31.12.24
--------	----	-------------------

Netto	10671,55
MVA	1032,66
Øreavrunding	-0,21
Å betale NOK	11704,00

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

eFakturareferanse

04013228 AvtaleGiroreferanse

04013228500000280

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Egerdahl & Nordbø AS
Pb. 787
4666 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200802072-16

Saksbeh: Jarle Nilsen

Dato: 08.07.2010

- FERDIGATTEST - FOR ENEBOLIG MED UMLEIEDEL

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	VAVIKBAKKEN 26	Eiendom:	95/34
Tiltakshaver:	Arne Jørgen Strandli	Adresse:	Fidjeåsen 110, leil 502, 4639 KRISTIANSAND S
Søker:	Egerdahl & Nordbø AS	Adresse:	Pb. 787, 4666 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	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

Jarle Nilsen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Egerdahl & Nordbø AS
Pb. 787
4666 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200802072-13

Saksbeh: Jarle Nilsen

Dato: 05.11.2008

- VEDTAK -

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV ENEBOLIG MED UMLEIEDEL

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak. Kontrolltiltak gjennomføres for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Byggeplass:	VAVIKBAKKEN 26	Eiendom:	95/34
Tiltakshaver:	Arne Jørgen Strandli	Adresse:	Fidjeåsen 110, leil 502, 4639 KRISTIANSAND S
Søker:	Egerdahl & Nordbø AS	Adresse:	Pb. 787, 4666 KRISTIANSAND S
Tiltaksstype:	Enebolig med utleiedel	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med rammetillatelse av 02.09.08 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder alle arbeider bortsett fra murerarbeider for pipe og membraner.

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

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Avfall:

Avfallsplan for byggavfall er godkjent av Kristiansand kommune v/ miljøvernenheten den 10.09.08. Det forutsettes at vilkårene i godkjent avfallsplan følges.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Eventuelle endringer skal godkjennes av plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

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

C3.



MINIBREV

Til: Harald Mestad
Gnr.95 Bnr.14

SAKEN GJELDER: **Vavikbakken 26. Gnr.95 Bnr.34**

Efter avtale

X Til orientering

Haster

Avstandsforhold til nabogrense

Arne Jørgen Strandli ønsker å rive eksisterende bygg, deretter sette opp ny bolig/garasje som tenkes plassert på samme sted som eksisterende bolig rives. Nybygg plasseres ca 0,5m fra nabogrense mellom deres eiendommer, Gnr.95 Bnr.14 og Gnr.95 Bnr.34

For å gjøre dette trenger Arne Jørgen Strandli deres samtykke.

Arne Jørgen Strandli tenker å brannsikre konstruksjoner som ligger 4 m eller mindre fra nabogrensen.

For å kunne gjennomføre dette prosjektet må han be dere om å samtykke i vedlagt erklæring.

Hvis det er noe dere ønsker avklart så kan Arne Jørgen Strandli treffes på mob.482 39 223

Vennlig hilsen

Kristine Berg
Egerdahl & Nordbø AS

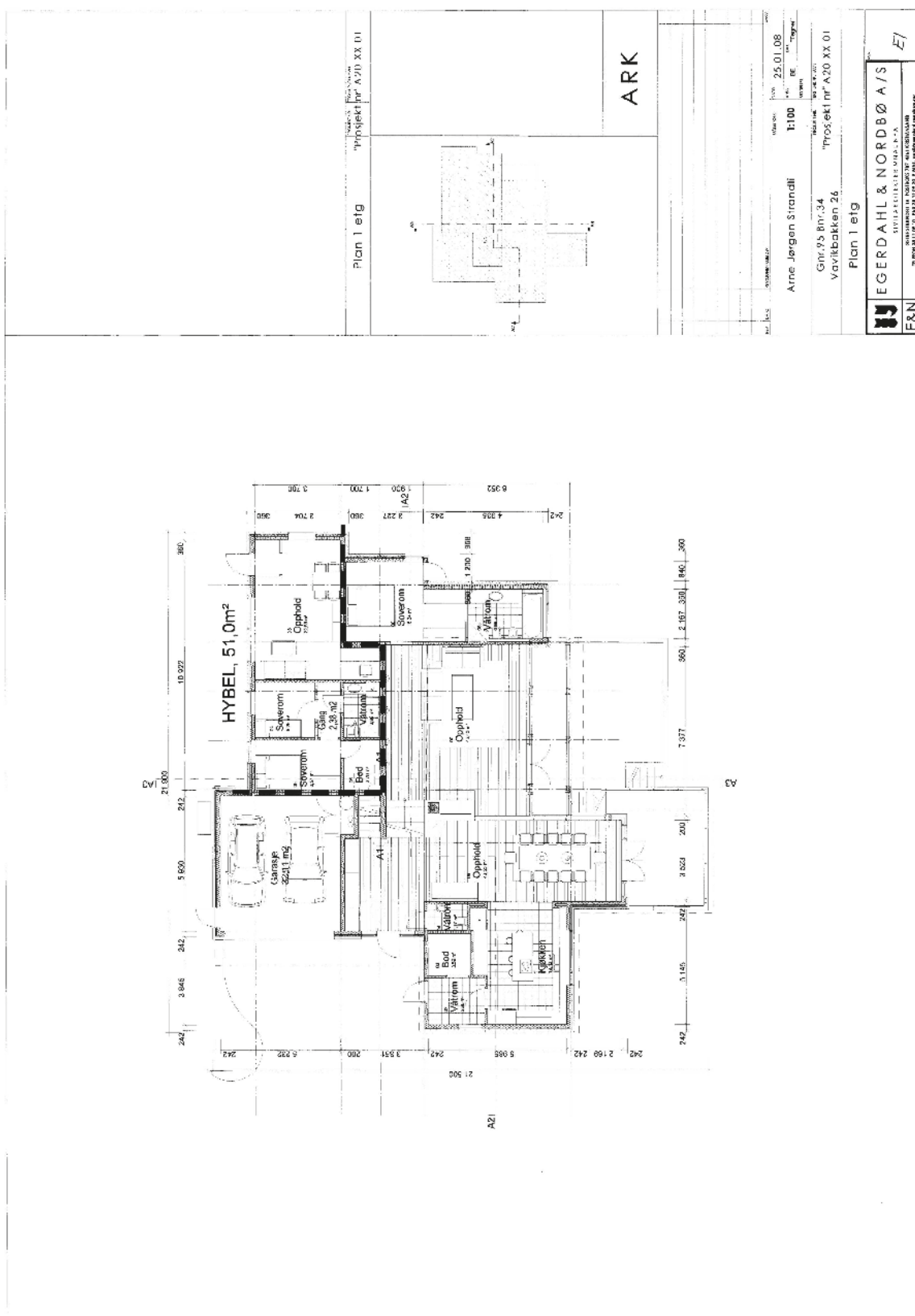
KRISTIANSAND

DATO:

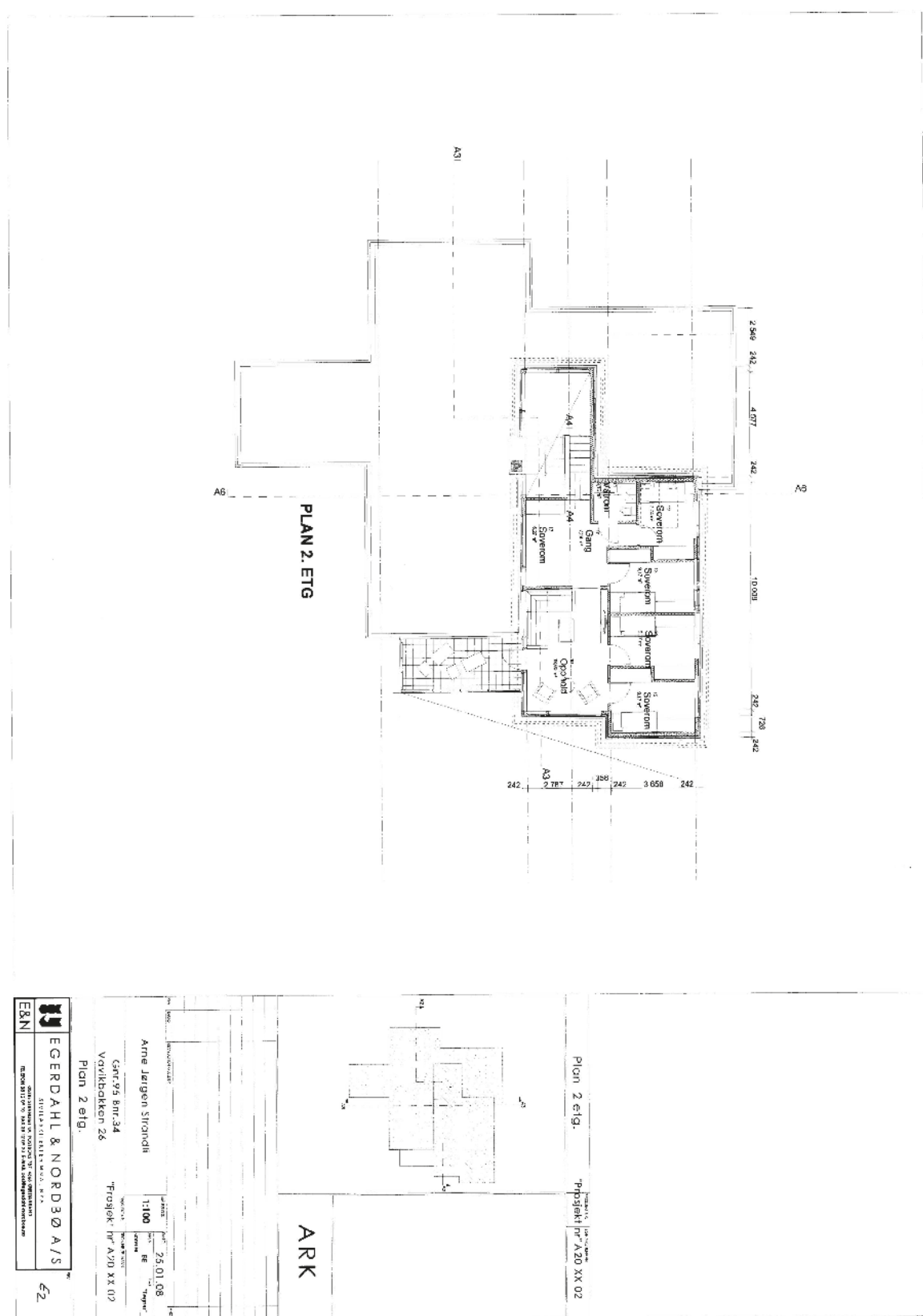
1/2 2008

EGERDAHL & NORDBØ SIVILARKITEKTER A/S
ØSTRE STRANDGATE 1A POSTBOKS 787 4666 KRISTIANSAND
TELEFON 38 12 09 10 FAX 38 12 09 20 FORETAKSNR. 940 901 162 MVA

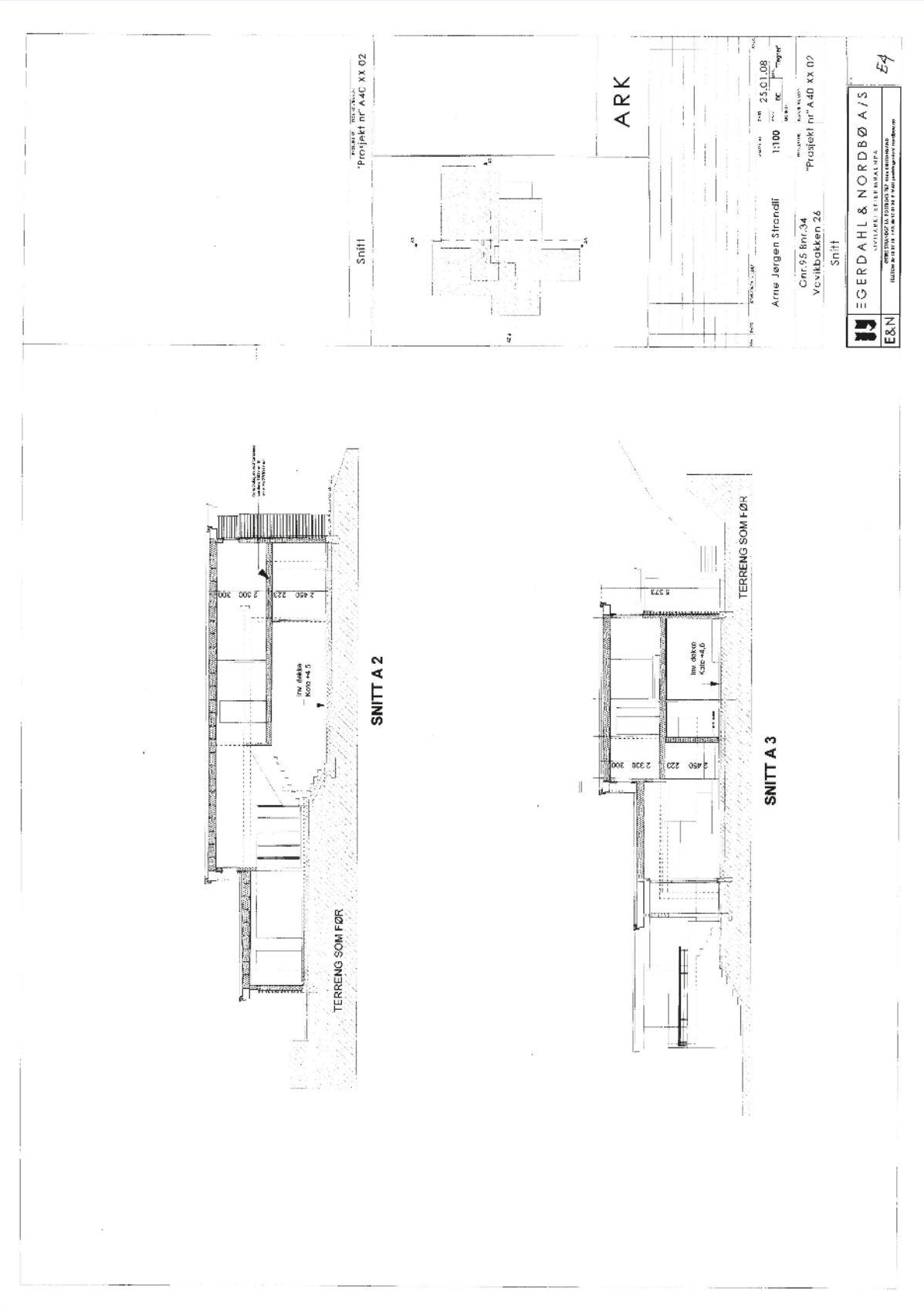
Vedlegg: Kommunalinformasjon



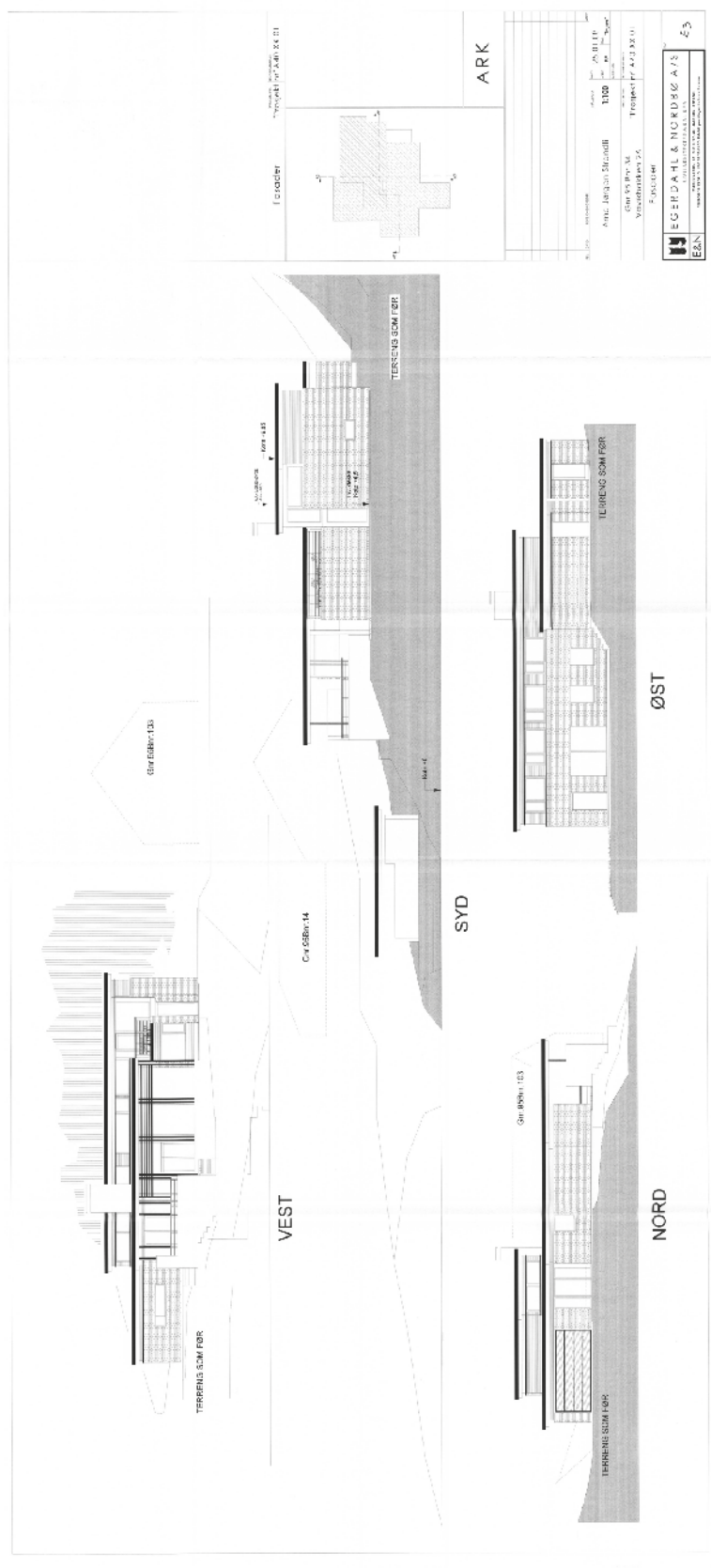
Vedlegg: Kommunalinformasjon



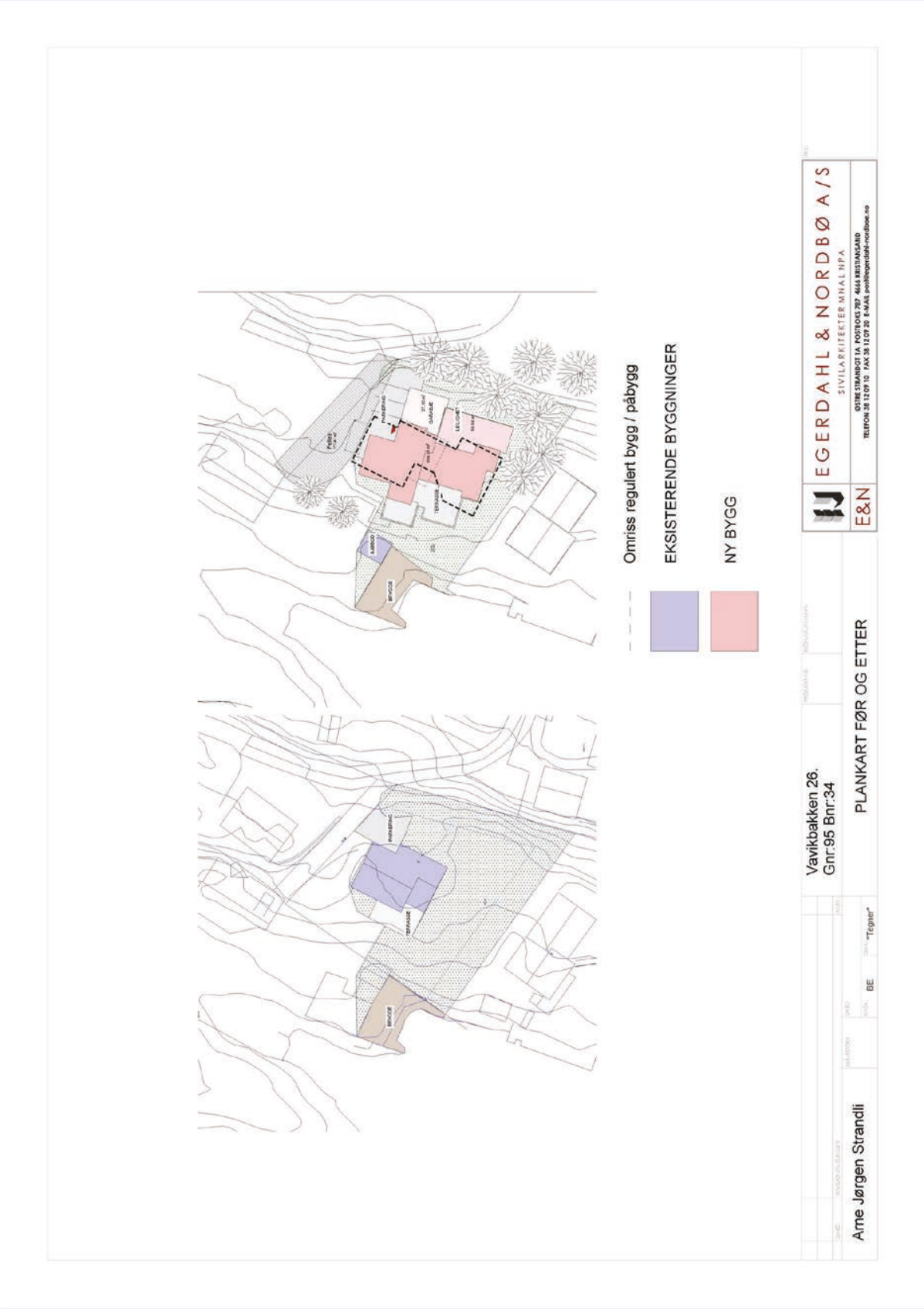
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Egerdahl & Nordbø AS
Pb. 787
4666 KRISTIANSTAD S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200811528-2

Saksbeh: Jarle Nilsen

Dato: 02.09.2008

- VEDTAK - TILLATELSE TIL RIVING AV FRITIDSBOLIG

Svar på søknad om tillatelse for rivetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 d
Vilkår for igangsettingstillatelse

Byggeplass:	VAVIKBAKKEN 26	Eiendom:	95/34
Tiltakshaver:	Arne Jørgen Strandli	Adresse:	Fidjeåsen 110, leil 502, 4639 KRISTIANSTAD S
Søker:	Egerdahl & Nordbø AS	Adresse:	Pb. 787, 4666 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype:	Fritidsbolig	Tiltaksart:	Riving

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93d og 95 godkjennes rivesøknaden ihht søknad mottatt 18.02.08. Søknaden er komplettert 28.08.08 i kommunens sak: 200802072.

Søknaden omfatter riving av fritidsbolig med BRA = 70 m².

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Ansvar:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Egerdahl og Nordbø AS	Sentral	SØK	1	
350,-	Arne Jørgen Strandli	Selvbygger	UTF	1	Riving av mindre fritidsbolig

Før riving må ansvarlig utførende påse at plugging av ledninger for vann- og kloakk er utført av autorisert rørlegger.

Avfall:

Byggets størrelse fører til at det gjennom avfallsforskriften ikke er krav om plan for miljøsanering. Det forutsettes at bygningsavfall leveres til godkjent mottak.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Arne Jørgen Bøhn Strandli
Vavikbakken 26
4639 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201600188-38 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 07.05.2018

Vavikbakken 26 - 95/34 – ferdigattest.

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

Byggeplass:	Vavikbakken 26	Eiendom:	95/34
Søker:	Arne Jørgen Bøhn Strandli	Adresse:	Vavikbakken 26 4639 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Arne Jørgen Bøhn Strandli	Adresse:	Vavikbakken 26 4639 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje, uthus, annekst til bolig /Oppføring; Basseng /Oppføring; Brygger /Oppføring		

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 17.06.2016 samt e-post fra tiltakshaver mottatt i kommunen 30.08.2018, hvor det bekreftes at flytebryggen utgår fra prosjektet.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

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

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO63296748

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
Justis- og vergemålsavdelingen

Kristiansand kommune
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr. 216 00188	Dok.nr. 28
03 JULI 2017	
Enhet Saksnr. PCB	Arkivnr. 93,34
Unit dtt. int.	

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2016/12007

Dato
28.06.2017

Kristiansand kommune - Fylkesmannens behandling av klage på dispensasjon og tillatelse til oppføring av brygge og flytebrygge på gnr/bnr 95/34, Vavikbakken 26

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse mottatt 12.12.16

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak for den del som gjelder dispensasjon og tillatelse til etablering av flytebrygge, og saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Kommunens øvrige vedtak om tillatelse til fast brygge stadfestes. Klagen er etter dette tatt delvis til følge.

Sakens bakgrunn:

Kommunen mottok 04.01.16 søknad om dispensasjon og tillatelse til oppføring av brygge, flytebrygge, basseng, hagestue/bod samt riving av eksisterende bod, og gav ved vedtak av 17.06.16 dispensasjon og tillatelse til tiltak som omsøkt. Vedtaket ble påklaget av Inger Grethe B. og Snorre R. Sæbø for den del som gjaldt brygge/flytebrygge. Kommunen avviste klagen, og saken ble sendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Fylkesmannen opphevet kommunens avvisningsvedtak 23.11.16 og sendte saken tilbake til kommunen for ny klagebehandling.

Kommunen behandlet klagen på nytt 12.12.16. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken er deretter oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter, og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Fylkesmannens myndighet

Klagesaken behandles etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet/ Miljøverndepartementet. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd. Fylkesmannen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Fylkesmannens vurdering:

Sakens opplysning

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Fylkesmannen finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Fylkesmannen finner det ikke

Vedlegg: Kommunalinformasjon

nødvendig å foreta befarig, da de faktiske forhold er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

Klager har klagerett og klagen er rettidig fremsatt, jf. fvl. §§ 28 og 29. Selv om kommunens vedtak omhandler flere ulike tiltak, er det kun tillatelsen til brygge og flytebrygge som er påklaget. Fylkesmannens klagebehandling vil derfor begrense seg til disse forholdene.

Søknadsplikt

Oppføring av brygge og flytebrygge er søknadspliktig etter pbl. § 20-1, første ledd bokstav a.

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov kan bare skje dersom de er i samsvar med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse.

Plangrunnlag

Den aktuelle eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 1001-575 for Fidjekilen mellom Fidjebroa og Langholmen, godkjent 28.02.90, og er avsatt til byggeområde for boliger. Eiendommen er også berørt av en reguleringsendring og grensejustering av 15.11.07.

Fylkesmannen legger til grunn at den faste brygga er plassert i tråd med reguleringsplanen, men at utstikkeren/flytebrygga krever dispensasjon fra planens arealformål. På bakgrunn av sakens opplysning legger vi videre til grunn at det ikke er fastsatt noen byggegrense mot sjø i plan, og byggeforbudet i pbl. § 1-8 vil da gjelde. Vi viser til departementets siste brev datert 08.03.17, som er videreformidlet til kommunene.

Uttalelser

Saken er oversendt Fylkesmannens miljøvernavdeling for uttalelse. Miljøvernavdelingen har ved brev datert 06.06.16 blant annet uttalt følgende:

«Reguleringsplanen er gammel og bør etter vår vurdering revideres med bakgrunn i ny strandsonepolitikk og fordi byggepresset i området er stort. I tillegg er reguleringsplanen ikke entydig på om byggegrenser og byggeavgrensning/omriss på plankartet er i overensstemmelse. Det opplyses i oversendelsen fra kommunen at tidligere praksis i området fraviker byggeavgrensning/omriss i planen. Miljøvernavdelingen mener det er svært uheldig om dispensasjonspraksis styrer utviklingen i dette området, og vi mener at en revidering av planen derfor er nødvendig.

(...)

Brygga er plassert i tråd med reguleringsplanen bortsett fra utstikker/flytebrygge. Området er allerede svært privatisert, men miljøvernavdelingen mener kommunen må vurdere om utstikkeren/flytebrygga vil være eksponert mot sjøen i så stor grad at denne kan komme i konflikt med allmenne interesser.

Ved vurdering av om det kan gis dispensasjon bør det også vektlegges om positivt dispensasjonsvedtak kan gi uheldige presedensvirkninger for senere tilsvarende saker.»

Kristiansand Havn KF har 22.01.16 gitt tillatelse på vilkår til å anlegge flytebrygge, jf. havne- og farvannsloven § 27.

Fylkesmannens vurdering av klagers anførsler

Klager har anført at tillatelsen til oppføringen av brygga vil gjøre det mulig for tiltakshaver å benytte sjøarealet utenfor klagers eiendom på en slik måte at adgangen til sjøen vil bli vesentlig begrenset/sperret. Det anføres videre at det vil føre til problemer for klager dersom

Vedlegg: Kommunalinformasjon

tiltakshaver fortauer båter o.l. til bryggen på en slik måte at klager blir innesperret. Det fremgår av klagen at det er en pågående konflikt rundt eiendomsgrensen mellom de to eiendommene.

Fylkesmannen vurderer saken slik at så lenge den faste brygga plasseres i tråd med reguleringsplanen kan vi ikke se at det er grunnlag for å avslå søknaden. I den grad fortøyning av båter senere anføres å komme i konflikt med klagers tilflottsrett, må dette være å anse som privatrettslige forhold som må løses privatrettslig i rettsapparatet. I likhet med kommunen kan vi ikke se at grensetvisten kan løses i byggesaken. Dersom klager mener at det foreligger feil ved grensen mellom eiendommene kan dette løses ved å kreve retting i matrikkelen. Matrikkelen kan rettes med grunnlag i en ny oppmålingsforretning eller rettskraftig avgjørelse ved domstolene, jf. matrikkelloven § 26.

Når det gjelder klagers anførsel om et mulig fremtidig bryggeprosjekt med uteleieplasser, bemerker Fylkesmannen at vi kun har anledning til å ta stilling til det tiltaket som er omsøkt og tillatt per i dag.

På denne bakgrunn er Fylkesmannen kommet til at kommunens vedtak stadfestes for den del som gjelder den faste brygga.

Ad dispensasjon for etablering av flytebrygge

Kommunen har også gitt dispensasjon og tillatelse til etablering av flytebrygge. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av flytende pir/flytebrygge, uten at det er spesifisert nærmere hvilke forhold eller bestemmelser det søkes dispensasjon fra. Det fremgår av kommunens vedtak at det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttings- og plasseringsbestemmelser.

Vi har ovenfor slått fast at flytebrygge som omsøkt krever dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål samt fra pbl. § 1-8. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at det er sendt inn en begrunnet søknad om dispensasjon for disse forholdene, eller at kommunen har vurdert dispensasjonsspørsmålene konkret.

På denne bakgrunn mener Fylkesmannen at kommunens vedtak må oppheves for den del som gjelder flytebrygga. Ettersom det ikke er sendt inn en begrunnet søknad om dispensasjon og kommunen dermed ikke har hatt foranledning til å vurdere dispensasjonsspørsmålet, er det grunn til å regne med at feilen kan ha virket bestemmende på innholdet i kommunens vedtak, jf. fvl. § 41. Søker må sende inn en begrunnet søknad om dispensasjon, og kommunen må ved sin nye behandling ta stilling til dispensasjonsspørsmålet.

Vi minner om at ved dispensasjonsvurderingen må kommunen foreta en konkret vurdering av eventuelle ulemper for klager. Herunder må bygningsmyndighetene foreta en konkret vurdering av sannsynligheten for at tilflottsrett er krenket i saken, men bare i den grad det er nødvendig for å vurdere søknad om dispensasjon. I denne forbindelse har forvaltningen en alminnelig undersøkelsesplikt, og et selvstendig ansvar for sakens opplysning, jf. fvl. § 17. Påviste ulemper må deretter vektes mot eventuelle fordeler ved dispensasjonen.

Om vurderingen av tilflottsretten ved kommunens fornyede behandling

Det fremgår av pbl. § 21-6 at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som «uklart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene som søknaden forutsetter, kan søknaden avvises.

Plan- og bygningsmyndighetene plikter imidlertid å kontrollere om tiltak er i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Denne vurderingen har ikke til hensikt å avklare en

Vedlegg: Kommunalinformasjon

privatrettslig tvist mellom partene, men å avklare om tiltaket vil være i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Vi viser i denne forbindelse til Sivilombudsmannens sak 2011/237.

Flytebryggas plassering skal godkjennes av kommunen, og Fylkesmannen har ved tidligere avgjørelser lagt til grunn at pbl. § 29-4 kommer til direkte anvendelse på tiltak plassert i sjøen.

Fylkesmannen bemerker til slutt at flytebryggas plassering og størrelse med fordel kan klargjøres ved tydelige målsatte tegninger.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 treffer Fylkesmannen følgende

Vedtak:

Fylkesmannen opphever kommunens vedtak for den del som gjelder dispensasjon og tillatelse til etablering av flytebrygge, og saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Kommunens øvrige vedtak om tillatelse til fast brygge stadfestes.

Fylkesmannens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan. jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Eva L. Jørlo (e.f)
fung. avdelingsdirektør

Lene Nystad Jakobsen
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.
Saksbehandler: Lene Nystad Jakobsen, tlf: 37 01 78 35

Kopi til:

Line og Arne J. B Strandli

Inger Grethe B. og Snorre R.B.B Sæbø

Vavikbakken 26

Vavikbakken 38

4639

4639

KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND S

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Snorre og Inger Grethe Berntsen Sæbø
Vavikbakken 38
4639 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201600188-23 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 14.07.2016

Vavikbakken 26 - 95/34 - avslag oppsettende virkning.

Svar på anmodning om utsatt iverksetting av tiltaket.

Byggeplass:	Vavikbakken 26	Eiendom:	95/34
Søker:	Arne J B Strandli	Adresse:	Vavikbakken 26 4639 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Arne J B Strandli	Adresse:	Vavikbakken 26 4639 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje, uthus, anneks til bolig /Oppføring; Basseng /Oppføring; Brygger /Oppføring		

Viser til kommunens tillatelse av 17.06.2016 i saksnr. 201600188, samt klager på vedtaket og kommunens avvisningsvedtak innkommet henholdsvis 07.07.2016 og 13.07.2016. I klagen vedr. avvisningsvedtaket er det anmodet om at denne gis oppsettende virkning slik at tiltaket ikke kan igangsettes før klagen er endelig avgjort.

Byggesaksavdelingen har med hjemmel i forvaltningsloven [§ 42](#), besluttet å **ikke** gi klagen oppsettende virkning. Tiltaket kan derfor igangsettes i tråd med gitt tillatelse.

Oppsettende virkning (utsatt iverksetting):

I medhold av forvaltningsloven [§ 42](#) kan kommunen beslutte at klage skal gis oppsettende virkning. Det vises ellers til departementets rundskriv [H-17/92](#). Beslutning om utsatt iverksetting er basert på fritt skjønn. Sivilombudsmannen har uttrykt vurdering slik: "Avgjørelsen vil måtte bero på et helhetlig skjønn basert på en foreløpig vurdering om klagen og av de ulike interesser og forhold knyttet til selv klagesaken". Et viktig moment i denne avveiningen er hvorvidt det konkrete tilfellet er slik at en klage bør medføre utsatt iverksetting av vedtaket for at klagen skal få en reell behandling. Og sakens sannsynlige utfall vil således være et moment i avveiningen.

Kommunens avvisningsvedtak av 11.07.2016 er påklaget av Snorre og Inger Grethe Berntsen Sæbø. Klagen inneholder ingen momenter som gjør at byggesaksavdelingen vurderer det som umiddelbart sannsynlig at klagen vil føre frem. Det er derfor ikke grunnlag for å ilegge tillatelsen oppsettende virkning. En igangsetting av tiltaket før klagen er endelig avgjort skjer på tiltakshavers eget ansvar. Kommunen er ikke ansvarlig for evt. tap tiltakshaver vil kunne bli påført ved en evt. omgjøring/opphøving av gitt tillatelse.

Beslutning om oppsettende virkning er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men spørsmålet kan bringes inn for Fylkesmannen på eget initiativ.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Snorre og Inger Grethe Berntsen Sæbø
Vavikbakken 38
4639 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201600188-21 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 11.07.2016

Vavikbakken 26 - 95/34 - avvisning av klage. Svar på klage.

Byggeplass:	Vavikbakken 26	Eiendom:	95/34
Søker:	Arne J B Strandli	Adresse:	Vavikbakken 26 4639 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Arne J B Strandli	Adresse:	Vavikbakken 26 4639 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje, uthus, anneks til bolig /Oppføring; Basseng /Oppføring; Brygger /Oppføring		

Viser til kommunens dispensasjonsvedtak og tillatelse datert 17.06.2016.

Kommunens vedtak er påklaget av Snorre og Inger Grethe Berntsen Sæbø pr. e-post mottatt 07.07.2016.

Byggesaksavdelingen kan ikke se at vilkårene for å behandle denne klagen foreligger. Klagen avvises i medhold av forvaltningsloven [§ 33](#) annet ledd, jf. [§ 28](#).

Søknaden:

Søknaden mottatt 04.01.2016 omfatter oppføring brygge, flytebrygge, basseng, hagestue/bod samt riving av eksisterende bod.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr. 1001-[575](#) for Fidjekilen mellom Fidjebroa og Langholmen. Godkjent 28.02.1990. Formål byggeområde for boliger. Eiendommen er også berørt av en reguleringsendring og grensejustering (saksnr. 200709288) av 15.11.2007.

Kommunens vedtak:

Byggesaksavdelingen gav i vedtak av 17.06.2016 gis dispensasjoner fra reguleringsplanens utnytnings- og plasseringsbestemmelse og tillatelse til omsøkte tiltak.

Klage:

Kommunens vedtak av 17.06.2016 er pr. e-post mottatt 07.07.2016 rettidig påklaget av naboene Snorre og Inger Grethe Berntsen Sæbø, Vavikbakken 38, 4639 Kristiansand S.

Byggesaksavdelingens avvisning:

Plan- og bygningsloven [§ 21-6](#) lyder som følger: "Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

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

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO63286748

Vedlegg: Kommunalinformasjon

privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold".

Etter vår vurdering fremstår det ikke åpenbart at tiltakshaver **ikke** har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Det vises i så måte til [Ot.prp. 45](#) (side 322-323): "*Med dette menes ikke at kommunen har en generell plikt til å undersøke hjemmelsforholdene, men avvisning kan være aktuelt der for eksempel en annen person dokumenterer overfor kommunen at han har hjemmel til den aktuelle eiendommen. En byggehindrende servitut vil ikke være grunnlag for å avvise søknaden. Et vilkår for avvisning er således at forholdet framstår som klart. Dette må gjelde både jus og faktum. ... Dersom tiltakshaver ikke kan dokumentere at han har rett til å disponere annen manns grunn, bør søknaden avvises, men uten å ta uttrykkelig stilling til eventuelle privatrettslige tvister som måtte foreligge. Dersom det foreligger protester fra andre om at tiltakshaver ikke har rett til å bygge på egen grunn i samsvar med søknaden, bør bygningsmyndighetene behandle søknaden. Bygningsmyndighetene må i så fall påse at det framgår av tillatelsen at den bare gjelder i forhold til plan- og bygningslovgivningen og ikke innebærer noen avgjørelse av den privatrettslige tvisten".*

Etter vår vurdering er verken faktum eller jussen rundt oppmålingen klar, og vi vil ikke gå inn i en tolkning av dette i tråd med ovennevnte tekst. Det fremgår klart av forarbeidene at anførsel om at tiltakshaver ikke har rett til å bygge på egen grunn ikke skal føre til avvisning. Kommunen har behandlet saken etter plan- og bygningsloven, og presiserer at en privatrettslig grensetvist må løses ved at det kreves retting i matrikkel dersom man mener at det foreligger feil. Dette kan gjøres med grunnlag i ny oppmålingsforretning eller rettskraftig avgjørelse ved domstolene, jf. matrikkeloven [§ 26](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Venke Moe
Plan- og bygningssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Arne J B Strandli, Vavikbakken 26, 4639 KRISTIANSAND S

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Arne J B Strandli
Vavikbakken 26
4639 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201600188-17 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 17.06.2016

Vavikbakken 26 - 95/34 - tillatelse.

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

Byggeplass:	Vavikbakken 26	Eiendom:	95/34
Søker:	Arne J B Strandli	Adresse:	Vavikbakken 26 4639 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Arne J B Strandli	Adresse:	Vavikbakken 26 4639 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Garasje, uthus, anneks til bolig /Oppføring, Brygge /Oppføring, Basseng /Oppføring		

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-4 og 21-4 godkjennes søknaden.
Situasjonsplan og tegninger mottatt 04.01.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter etablering av brygge, flytebrygge, basseng, hagestue/bod på eiendommen samt riving av eksisterende bod.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjoner fra reguleringsplanens utnyttings- og plasseringsbestemmelse for oppføring av hagestue/bod samt anlegging av flytebrygge.

Det foreligger merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknaden mottatt 04.01.2016 omfatter oppføring brygge, flytebrygge, basseng, hagestue/bod samt riving av eksisterende bod. Boden som rives er registrert med bygningsnr. 300193560 i matrikkel. Bruksareal BRA for ny hagestue/bod er oppgitt til 34 m². BYA for hagestuen/boden er oppgitt til 37 m².

Forholdet til naturmangfoldloven:

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

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr. 1001-575 for Fidjekilen mellom Fidjebroa og Langholmen. Godkjent 28.02.1990. Formål byggeområde for boliger. Eiendommen er også berørt av en reguleringsendring og grensejustering (saksnr. 200709288) av 15.11.2007.

Estetiske krav:

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

Byggesaksavdelingen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 04.01.2016 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter byggesaksavdelingens skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Nybyggingstiltaket skal i plan og høyde plasseres som vist på situasjonsplan og tegninger mottatt 04.01.2016.

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

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

Merknader/protester:

Til søknad om tiltak mottatt i kommunen 04.01.2016 foreligger merknad/protest fra hjemmelshavere til naboeiendommen gnr. 95, bnr. 103, Vavikbakken 38, 4639 Kristiansand S, Inger Grethe og Snorre R. Sæbø.

I merknad/protest anføres i hovedsak følgende:

1. Det protesteres på byggingen av en ny brygge. Bryggen planlegges bygget inn i et meget omstridt tvisteområde. Tvisten har pågått over flere år og er fortsatt uløst. Inntil denne tvisten er løst, ønsker vi ikke at utbyggingen av bryggen gjennomføres som planlagt.
2. Vi er oppmerksomme på at bryggen er tegnet i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det spesielle her er at fremtidig brygge på reguleringsplanen synes å være tegnet inn i henhold til vår forståelse av eiendomsgrensene. Det synes som om tidligere eier, Harald Mestad, da han tegnet inn bryggen på reguleringsplanen synes å ha hatt samme forståelse som oss om hvordan grensene skulle være.
3. Dersom tvisten blir løst ved først å rette opp grensene i henhold til målebrevskart fra 1964/82, så vil vi ikke ha noe i mot at bryggen bygges i henhold til reguleringsplanen. I motsetning til i dag hvor vi opplever oss utsatt for en svindel fra tidligere eier, og som nåværende eier forsvarer. Likeledes kan nåværende eiers forståelse av grensene slik det ble bekreftet i møtet vedr. nabovarslet, sterkt redusere/umuliggjøre vår aktive bruk av det tilstøtende strandarealet (spesielt i forhold til sjøsetting av kajaker).
4. Vi vil berømme de andre delene av de varslede utbyggingsplaner. Ikke bare synes de å kunne bli funksjonelle, men også estetisk kunne bli til glede for brukere, naboer og sjøfarende. Kunne vi bare fått tvisten ut av verden, så vi slapp den stadige bismaken av svindel.

Søkers/tiltakshavers kommentarer til merknader/protester:

I kommentarer til merknader/protester fra Inger Grete og Snorre R. Sæbø uttrykker tiltakshaver glede over at naboene finner det som skal bygges flott og at alt er greit for hvis bare grensen blir flyttet nærmere Vavikbakken 26. Når det gjelder tvisten om grensen har dette allerede vært en stor sak hos kommunen ved Robert Hedland og han mente at saken var død (hans ord). Vi forholder oss kun til eksisterende målebrev. Hva som har skjedd i evt. tidligere kartforretninger er vanskelig å forholde seg til.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Byggesaksavdelingens kommentarer til merknader/protester:

Byggesaksavdelingen kan ikke se at grensetvisten har relevans i pågående byggesak. Grensetvisten kan heller ikke løses i byggesaken. En grensetvist kan løses ved at det kreves retting i matrikkel dersom man mener at det foreligger feil. Dette kan gjøres med grunnlag i ny oppmålingsforretning eller rettskraftig avgjørelse ved domstolene, jf. matrikkeloven [§ 26](#).

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen og Vest-Agder fylkeskommune til uttalelse. Saken ble også forelagt Kristiansand Havn KF for godkjenning etter havne- og farvannsloven [§ 27](#).

Byggesaksavdelingen kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte eller vesentlig berørt av tiltakene/dispensasjonene.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Reguleringsplanen er gammel og bør etter vår vurdering revideres med bakgrunn i ny strandsonepolitikk og fordi byggepresset i området er stort. I tillegg er reguleringsplanen ikke entydig på om byggegrenser og bygge avgrensning/omriss på plankartet er i overensstemmelse. Det opplyses i oversendelsen fra kommunen at tidligere praksis i området fraviker bygge avgrensning/omriss i planen. Miljøvernavdelingen mener det er svært uheldig om dispensasjonspraksis styrer utviklingen i dette området, og vi mener at en revidering av planen derfor er nødvendig.

Miljøvernavdelingen mener det er uheldig om hagestue/bod i vesentlig grad fraviker fra reguleringsplanen da en liberal dispensasjonspraksis vil kunne medvirke til en uheldig presedensvirkning og økt utbyggingspress. Ved vurdering av om det kan gis dispensasjon bør det også vektlegges om positivt dispensasjonsvedtak kan gi uheldige presedensvirkninger for senere tilsvarende saker.

Brygga er plassert i tråd med reguleringsplanen bortsett fra utstikker/flytebrygge. Området er allerede svært privatisert. Miljøvernavdelingen mener kommunen må vurdere om utstikkeren/flytebrygga vil være eksponert mot sjøen i så stor grad at denne kan komme i konflikt med allmenne interesser.

Vilkår for innvilgelse av dispensasjon er at hensyn i planbestemmelser eller lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra planer skal det legges vesentlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. plan- og bygningsloven [§ 19-2](#).

Vest-Agder fylkeskommune:

Byggesaksavdelingen ikke mottatt uttalelse fra Vest-Agder fylkeskommune.

Kristiansand Havn KF:

Kristiansand Havn KF har i vedtak av 22.01.2016 og med hjemmel i havne- og farvannsloven [§ 27](#) på vilkår, gitt tillatelse til å anlegge flytebrygge som omsøkt.

Dispensasjoner:

Plassering av flytebrygge, basseng samt hagestue/bod er i strid med gjeldende reguleringsplan. Tiltakene er avhengig av dispensasjoner for å kunne la seg gjennomføre, jf. plan- og bygningsloven [§ 12-4](#) "Rettsvirkning av reguleringsplan".

Plan- og bygningsloven [§ 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. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens [§ 1-8](#) om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen 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.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må 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. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø,

Vedlegg: Kommunalinformasjon

sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det ikke foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjoner fra reguleringsplanens utnyttings- og plasseringsbestemmelsene. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver i hovedsak at:

1. I forbindelse med makeskifte er eiendommen Vavikbakken blitt tilmålt 103 m² nytt tomteareal. Tilmålt areal omsøkes opparbeidet med basseng samt hagestue/bod. I og med tilmålingen går eiendommens beregnede BYA ned til beregnede 31 %.
2. Eksisterende bod er over 50 år gammel og moden for renovering/utskifting.
3. Flytebrygge/pir er nødvendig av sikkerhetsmessige årsaker forårsaket av eksisterende fjellrygg under vann. Omsøkte plassering vil gjøre det enkelt og sikkert å legge til med båt uten fare for kontakt med fjellryggen under. Det er innhentet tillatelse til plasseringen etter havne- og farvannsloven [§ 27](#).
4. Vi kan ikke se at hensynene reguleringsplanen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjoner. Eksisterende bygningsmasse endres til ny form og nytt uttrykk i samsvar med ny bebyggelse i Vavikbakken 22 og 26. Ny bebyggelse er trukket lenger tilbake fra sjøen enn eksisterende bod. Ny bebyggelse plasseres inn mot godkjent mur på naboeiendommen Vavikbakken 22 samtidig som den er gitt en god landskapstilpasning i forhold til natur og bebyggelse.
5. Dersom det ikke innvilges dispensasjoner vil godkjent mur på naboeiendommen fremstå vesentlig mer eksponert mot sjøen og slik sett være vesentlig mer synlig for allmennheten sett fra sjøen.
6. Fordelene ved innvilgelse av dispensasjonene vurderes samlet sett til å være klart større enn ulempene.

Hensikten med utnyttings- og plasseringsbestemmelsen er blant annet å sette en øvre ramme for bygnings utstrekning på bakken og volum over terreng. Derved reguleres den totale belastningen for omgivelsene og tettheten i et byggeområde ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Graden av utnytting ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, de visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet mv.. I tillegg kommer det offentliges behov for å kunne styre utformingen av ny bebyggelse herunder plassering av tiltak med hensyn på uteoppholdsarealer, barn- og unge, kulturminner, universell utforming, ulemper for naboer/omkringliggende miljø, allmennheten og estetisk utforming. Viktig er også evt. støybelastninger, veivedlikehold, tilstrekkelig areal for snøbrøyting, tilstrekkelig avsatt parkeringsarealer, trafiksikkerhet, brannsikkerhet og sikring av rom, utsikt og lys til den enkelte eiendom.

Byggesaksavdelingen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at forutsetningene for å kunne innvilge de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

Byggesaksavdelingens vurdering:

Byggesaksavdelingen konkluderer med at vilkårene for å kunne innvilge de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger. Byggesaksavdelingen kan ikke se at hensynene bak reguleringsplanens utnyttings- og plasseringsbestemmelse samt lovens formål tilsidesettes i vesentlig grad, jf. lovens [§§ 1-1](#) og [3-1](#).

Gjeldende plankart angir eksisterende bygninger på reguleringstidspunktet samt omrisset av planlagte bygninger på eiendommen og naboeiendommen gnr. 95, bnr. 103 og 14. Eksisterende bebyggelse på eiendommen gnr. 95, bnr. 34, Vavikbakken 26 fraviker noe fra omrisset på plankartet. Omrissene i

Vedlegg: Kommunalinformasjon

plankartet (eksisterende bygninger og planlagte bygninger) kan ikke oppfattes som byggegrenser noe som er i overensstemmelse med tidligere praksis i området. Øvrig bebyggelse i området fraviker i stor grad fra omrissene på plankartet. Det må derfor konkluderes med at reguleringsplanen ikke er entydig på dette området.

Aktuell eiendom og omkringliggende eiendommer er i dag i stor grad privatisert og bebygd med boliger og fritidsboliger med tilhørende boder, garasjer og bryggeanlegg. Dispensasjonene vil i derfor i svært liten grad kunne ha negativ betydning for evt. fremtidig planarbeid i området. Selv om dispensasjonspraksis er innskjerpet i 2004/05 samt ved innføring av ny plandel i plan- og bygningsloven i 2009, kan ikke byggesaksavdelingen se at dispensasjoner vil kunne ha vesentlig konsekvenser og presedensvirkning. Uskreven lov forbyr "**usaklig forskjellsbehandling**" i tilsvarende eller like saker. 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 og slik sett ikke gi presedensvirkning.

Da aktuell eiendom i dag er privatisert i stor grad, kan ikke byggesaksavdelingen se at offentlige interesser påvirkes i vesentlig grad ved innvilgelse av dispensasjonene. Dispensasjonene/tiltakene medfører så langt byggesaksavdelingen erfarer, heller ingen vesentlige ulemper for allmennheten eller omkringliggende miljø mht. utsyn/utsikt, tap av solinnfall eller på annen måte. Hensynene til tilgjengelig utoppholdsarealer, regionale- og lokale friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold og brannsikkerhet er ivarettatt.

Etter byggesaksavdelingens syn er det ikke fremkommet vesentlige ulemper og det vil være en stor fordel for tiltakshaver og eiendommens bruk at dispensasjonene innvilges. Med bakgrunn i dette samt vurderingene for øvrig, er byggesaksavdelingens syn at dispensasjonene kan innvilges og at det således foreligger tilstrekkelig og klar overvekt av fordeler som taler for innvilgelse.

Ferdigstillelse:

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

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

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak (brygge/flytebrygge og hagestue/bod) kr. 14300,- + behandlingsgebyr for dispensasjoner kr. 3000,- + kartavgift kr. 500,- til sammen **kr. 17800,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

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

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

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

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

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

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
Miljøvernavdelingen

Kristiansand kommune
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Deres ref.
201600188

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2016/8783

Dato
06.06.2016

Kristiansand - Vavikbakken 26 - gnr/bnr 95/34 - dispensasjon for oppføring av hagestue med bod, flytebrygge og svømmebasseng

Vi viser til kommunens oversendelse datert 10.05.2016.

Oversendelsen gjelder oppføring av hagestue og bod, svømmebasseng, brygge, samt flytebrygge/pir. Både eksisterende bod og brygge med pir planlegges revet. Det søkes dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. § 1-8, samt reguleringsbestemmelser. Tiltaket krever også dispensasjon fra reguleringsformål og byggegrenser.

Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjebroa og Langholmen, stadfestet 28.2.1990 med boligformål. Reguleringsplanen har ikke fastsatt utnyttingsgrad eller entydige byggegrenser. Planen viser imidlertid byggeavgrensning/omriss av eksisterende og planlagte bygg. Det er i reguleringsplanen avsatt bryggeformål ved eksisterende brygge, men pir/flytebrygge er ikke avsatt i planen. Det opplyses i oversendelsen fra kommunen ikke om eksisterende pir/flytebrygga tidligere har fått godkjenning.

Selv om tiltaket ligger i et område avsatt til bebyggelse skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette er nedfelt i blant annet pbl § 1-8 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR). I SPR hører Kristiansand kommune til områdene med stort press på arealene. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon. Fylkesmannen er gitt i oppdrag å påse at de nasjonale føringer med hensyn til forvaltningen av strandsonen følges opp i kommunens byggesaksbehandling.

Det oppgis at det er privat tvist på arealet ved brygga. I følge oversendelsen fra kommunen har denne striden ikke relevans i byggesaken.

Miljøvernavdelingens vurdering

Reguleringsplanen er gammel og bør etter vår vurdering revideres med bakgrunn i ny strandsonopolitikk og fordi byggepresset i området er stort. I tillegg er reguleringsplanen ikke entydig på om byggegrenser og byggeavgrensning/omriss på plankartet er i

Postadresse: Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL, Telefon: 37 01 75 00
Besøksadresse Arendal: Ragnvald Blakstadsv. 1, 4838 Arendal
Besøksadresse Kristiansand: Tordenskjoldsgate 65, 4614 Kristiansand

E-post: fmavpost@fylkesmannen.no
Nettside: www.fylkesmannen.no
Orgnr. 974762994

Vedlegg: Kommunalinformasjon

overensstemmelse. Det opplyses i oversendelsen fra kommunen at tidligere praksis i området fraviker byggeavgrensing/omriss i planen. Miljøvernavdelingen mener det er svært uheldig om dispensasjonspraksis styrer utviklingen i dette området, og vi mener at en revidering av planen derfor er nødvendig.

Oversendelsen er noe mangelfull på opplysninger om størrelse på tiltakene. Miljøvernavdelingen ber derfor kommunen om å skjerpe kravet til dokumentasjon ved oversendelsen, slik at saken er tilstrekkelig opplyst. Vi viser til vår hjemmeside med artikkel datert 27.4.2016 om mer effektiv dispensasjonsbehandling.

Omsøkt bod/hagestue plasseres i tilknytning til boligen på samme sted som innregulert bod. Det opplyses i søknaden at bod/hagestuen trekkes noe tilbake i fra sjøen. Bod/hagestuen er i imidlertid i følge kommunen vesentlig større enn boden som er angitt i reguleringsplanen. Kommunen opplyser ikke om hvor stor denne forskjellen er. Miljøvernavdelingen mener det er uheldig om bygningen i vesentlig grad fraviker fra reguleringsplanen da en liberal dispensasjonspraksis vil kunne medvirke til en uheldig presedensvirkning og økt utbyggingspress.

Brygga er plassert i tråd med reguleringsplanen bortsett fra utstikker/flytebrygge. Området er allerede svært privatisert, men miljøvernavdelingen mener kommunen må vurdere om utstikeren/flytebrygga vil være eksponert mot sjøen i så stor grad at denne kan komme i konflikt med allmenne interesser.

Ved vurdering av om det kan gis dispensasjon bør det også vektlegges om positivt dispensasjonsvedtak kan gi uheldige presedensvirkninger for senere tilsvarende saker.

Vilkår for at en dispensasjon kan gis, er at hensyn i planbestemmelsene eller i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene må være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra planer skal det legges vesentlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. pbl § 19 – 2.

Vi ber om å få tilsendt kopi av vedtak i saken.

Med hilsen

Magnus Thomassen (e.f.)
fagdirektør

Liv Irene Sødal
overingeniør

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.
Saksbehandler: Liv Irene Sødal, tlf: 38 17 62 22

Kopi til:
Vest-Agder fylkeskommune Postboks 517 Lund 4605 KRISTIANSAND S

Vedlegg: Kommunalinformasjon

8

Vedlegg til byggesak Hagestue/ bod Vavikbakken 26.

Viser til innsend søknad til tiltak uten ansvarsrett jeg vil opplyse om at bygningene blir oppført i uorganiske materialer. Bod og hagestue vil bli hold i samme stil som hovedbygning oppført og godkjent i 2010.

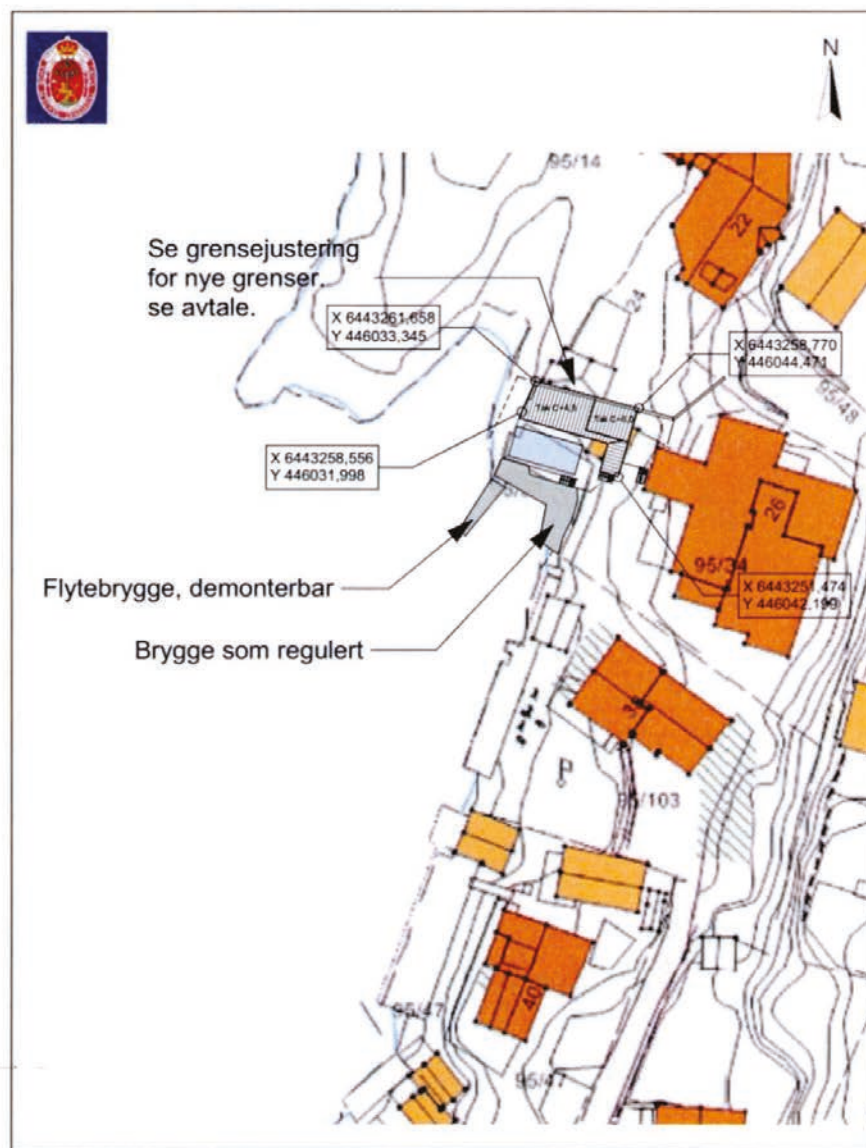
Med vennlig hilsen



Arne J B Strandli

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Page 1 of 1



Fam Strandli Ny hagestue, Ny brygge og basseng.
Situasjonsplan Vavikbakken 26

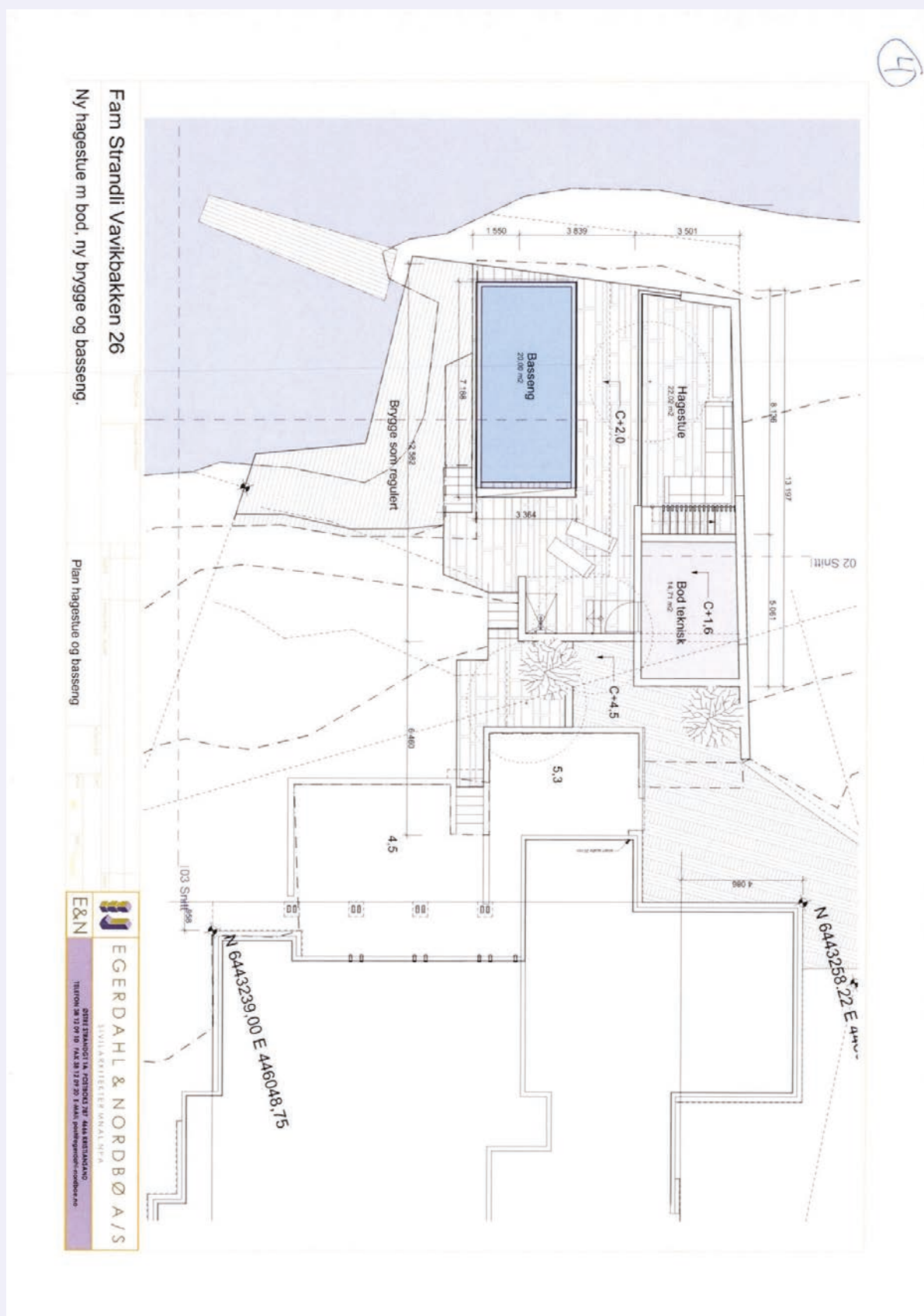
mål 1:500

dato 16.12.15

E&N

file:///C:/Users/69203/AppData/Local/Microsoft/Windows/Temporary%20Internet%2... 17.12.2015

Vedlegg: Kommunalinformasjon



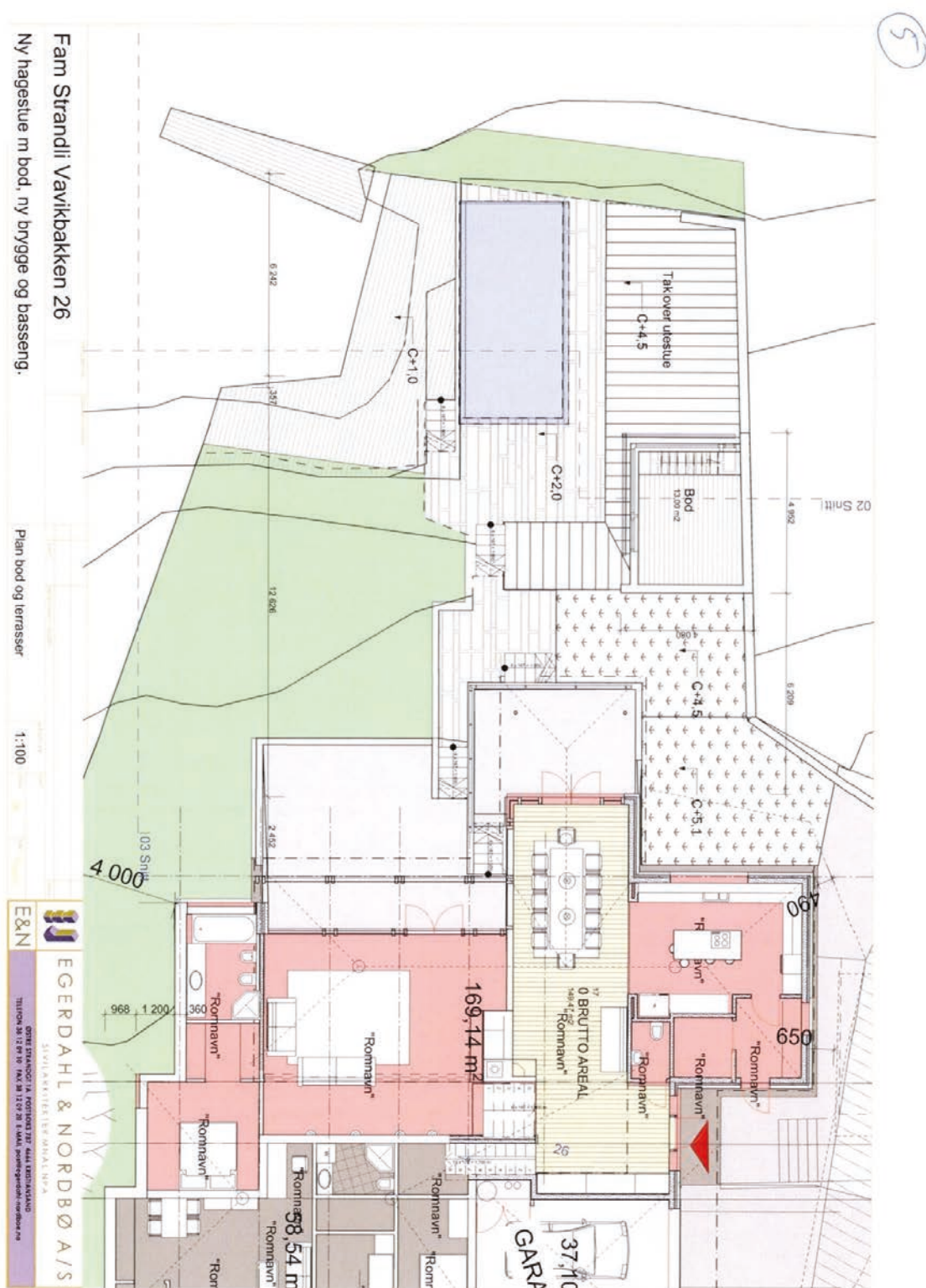
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

From: ssaeboe@online.no
Sent: Friday, May 15, 2020 12:04 PM
To: Torleiv Lindtveit; Post Byutvikling
Cc: arnejbstrandli@gmail.com
Subject: SV: Vedrørende gjentatt krav om etterkontroll - to naboer tett i tett
Attachments: to naboer tett i tett.docx

Importance: High

Categories: Grønn kategori



Bilde 1: Et klumpete forsøk på å opprettholde et sikret (ikke falle i steinene) og skjermet rekreasjonsområde

Bilde 2: Situasjon i dag (og verre skal det bli)

3 kommunale skriv:

1. «Viser til klage (se vedlegg) mottatt i kommunen 04.12.2019. Tiltaket er ferdigstilt ved utstedelse av ferdigattest 07.05.2018. Det fremgår imidlertid av plan- og bygningsloven [§§ 23-3](#) og [25-2](#) at kommunen kan gi pålegg/føre tilsyn med byggesaken i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.»
2. «Vi har nå sett gjennom sakene, og den viste leveggen er ikke godkjent av kommunen. Den er ikke saksbehandlet.»
3. «Byggesaksavdelingen kan fremdeles ikke se at det foreligge noen som helst grunn for å åpne denne saken på nytt. Dersom det i ettertid er utført ulovlige byggearbeider, må dette varsles på ordinær måte som en ulovlighet og ikke blandes inn i en avsluttet byggesak»

Dette er vanskelig å forstå - også i forhold til likhet for loven? Dette oppleves ikke slik!

Med vennlig hilsen og med ønsker om en god 17.mai fra

Inger Grethe B. og Snorre R. B. B. Sæbø
Vavikbakken 38
4639 Kristiansand S

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Fra: Torleiv Lindtveit <Torleiv.Lindtveit@kristiansand.kommune.no>

Sendt: torsdag 14. mai 2020 15.10

Til: ssaeboe@online.no

Kopi: 'arnejbstrandli@gmail.com' <arnejbstrandli@gmail.com>

Emne: Vedrørende gjentatt krav om etterkontroll

Vedrørende gjentatt krav om etterkontroll

Det vises e-poster mottatt 08.05.2020 og 11.05.2020 i saksnr. BYGG-20/00146 (tidligere saksnr. 201600188). Som byggesaksavdelingen tidligere har opplyst er denne saken avsluttet med ferdigattest. Byggesaksavdelingen kan fremdeles ikke se at det foreligge noen som helst grunn for å åpne denne saken på nytt. Dersom det i ettertid er utført ulovlige byggearbeider, må dette varsles på ordinær måte som en ulovlighet og ikke blandes inn i en avsluttet byggesak. Ulovligheter kan meldes til post.byggesak@kristiansand.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Torleiv Lindtveit

Saksbehandler / bygg- og anleggsingeniør

By- og stedsutvikling / Byggesaksavdelingen

Mobil: +47 48 02 81 32 | Sentralbord: +47 38 07 50 00

E-post torleiv.lindtveit@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 18



Kristiansand
kommune

Vedlegg: Kommunalinformasjon

From: ssaebøe@online.no
Sent: Monday, May 11, 2020 1:47 PM
To: Post Byutvikling
Subject: SV: Status vedrørende krav om etterkontroll

Importance: High

Hei igjen, denne henvendelsen er en del av enn korrespondanse som allerede er knyttet opp mot sak 201600188 i gml Kristiansand kommune. Beklageligvis kom ikke den referansen med i henvendelsen.

Med vennlig hilsen

Inger Grethe B. og Snorre R. B. B. Sæbø
Vavikbakken 38
4639 Kristiansand S

Fra: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Sendt: mandag 11. mai 2020 12.46
Til: ssaebøe@online.no
Emne: SV: Status vedrørende krav om etterkontroll

Hei

Din henvendelse er mottatt. E-posten har blitt journalført og har fått tildelt saksnr. BYGG-20/00146-4. Ved senere henvendelser bes det om at dette saksnummeret oppgis.

Med vennlig hilsen

Wenche K. Jonassen
Dokumentsenteret
Kontor: +47 38 24 33 74 | Sentralbord +47 38 07 50 00 |
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no



Kristiansand
kommune

Fra: ssaebøe@online.no <ssaebøe@online.no>
Sendt: fredag 8. mai 2020 10:32
Til: Torleiv Lindtveit <Torleiv.Lindtveit@kristiansand.kommune.no>; Post Byutvikling
<post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Kopi: arnejbstrandli@gmail.com

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Emne: Status vedrørende krav om etterkontroll

Viktighet: Høy

Undertegnede viser til tidligere korrespondanse og er spent på status i saken?

Utfra ulike opplysninger som er kommet fram kan det synes som det også er behov for en søknad om ettergodkjenning, så langt har undertegnede ikke mottatt et nabovarsel om dette.

Med vennlig hilsen

Inger Grethe B. og Snorre R. B. B. Sæbø
Vavikbakken 38
4639 Kristiansand S
(95/103)

Fra: Torleiv Lindtveit <Torleiv.Lindtveit@kristiansand.kommune.no>

Sendt: torsdag 5. desember 2019 09.43

Til: saebøe@online.no

Kopi: 'arnejbstrandli@gmail.com' <arnejbstrandli@gmail.com>

Emne: Vedrørende krav om etterkontroll

Vedrørende krav om etterkontroll

Viser til krav om etterkontroll mottatt i kommunen 04.12.2019. Tiltaket er ferdigstilt ved utstedelse av ferdigattest 07.05.2018. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets/tiltakets tekniske kvalitet, men dokumentasjon på kommunens avslutning av saken. Det fremgår imidlertid av plan- og bygningsloven §§ 23-3 og 25-2 at kommunen kan gi pålegg/føre tilsyn med byggesaken i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Hvorvidt byggesaksavdelingen finner grunnlag for å iverksett tilsyn i den avsluttede byggesaken tas det ikke stilling til på det nåværende tidspunkt.

Når det gjelder utslipp svømmebasseng har forurensningsmyndigheten (By- og samfunnsenheten) tidligere i lokal forskrift tillatt utslipp at fra svømmebasseng kan slippes urensset til sjø, forutsatt at dette går til minst 2 meters dyp under laveste vannstand. Forhold vedr. utslipp fra svømmebasseng må derfor tas oppå direkte med forurensningsmyndigheten.

Når det gjelder sikring av svømmebasseng er dette lovfestet i plan- og bygningsloven § 28-6 hvor det heter «Basseng og brønn skal til enhver tid være sikret slik at personer hindres fra å falle i dem». Ved utstedelse av ferdigattest skal slik sikring av utendørs svømmebasseng være på plass fortrinnsvis ved bruk av gjerde eller duk som trekkes over svømmebassenget når det ikke er i bruk. Før byggesaksavdelingen evt. iverksetter tilsyn og evt. fremmer krav om retting og mulig tilbaketrekking av ferdigattest, skal tiltakshaver ha fått anledning til å avgi kommentar/uttalelse i saken.

Med vennlig hilsen

Torleiv Lindtveit

Saksbehandler / bygg- og anleggsingeniør
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten – Byggesaksavdelingen
Mobil: +47 48 02 81 32 | Sentralbord: +47 38 07 50 00
E-post: post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
BYGG-20/05152-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.04.2021

Vavikbakken 26 95/34/0/0, mulig ulovlig oppført levegg, bryggeanlegg og utvidelse av strandhus - Ad. epost fra Bjørnstad Sæbø

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 95 / 34 / 0 / 0
Tiltakshaver: Arne Jørgen Bøhn Strandli

Vi viser til innkommet epost datert 29.3.2021.

Dere påpeker i eposten at tiltakene/utvidelsen er søknadspliktig og at dere forventer at søknad om tillatelse innsendes til kommunen etter at dere har blitt varslet om tiltaket i tråd med plan og bygningsloven (pbl).

Plan- og bygg har i brev av den 22.3.2021 konstatert at det er gjennomført søknadspliktige tiltak på eiendommen, men at kommunen avstår fra å forfølge ulovligheten videre. Vi har samtidig avsluttet saken. Dette hører til kommunens forvaltningsskjønn og hvor hjemmel for dette finnes i plan- og bygningslovens § 32-1 andre ledd.

Hva avgjørelsen innebærer:

Da kommunen har avstått fra videre forfølgning vil det si at det er gitt «påtaleunntatelse» for de ulovlige tiltakene. Dette da disse vurderes til å være av mindre betydning, jf. pbl § 32-1 andre ledd. Hvordan kommunen har kommet frem til dette fremgår av det allerede nevnte brevet.

Dette betyr at familien Strandli har et ulovlig tiltak, og vil ha et ulovlig tiltak på eiendommen inntil de omsøker og evt. får det godkjent eller fjerner det, og hvor kommunen ikke vil følge opp saken/tiltaket videre. Vår avgjørelse om å avstå fra å forfølge ulovligheten er ikke et enkeltvedtak og kan derfor ikke påklages verken av dere som naboer eller av Strandli som tiltakshaver.

Saken er med brev av den 22.3.2021 dermed avsluttet og vil ikke bli åpnet igjen, verken av tilsynsavdelingen eller byggesaksavdelingen. En klage på vårt brev vil bli avvist med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28 og § 34.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesak

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47662535

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
BYGG-20/05152-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.03.2021

Vavikbakken 26 95/34/0/0, mulig ulovlig oppført levegg, bryggeanlegg og utvidelse av strandhus - Kommunen avstår fra videre forfølgning, jf. pbl § 32-1 – Saken avsluttes

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 95 / 34 / 0 / 0
Tiltakshaver: Arne Jørgen Bøhn Strandli

KOMMUNEN AVSTÅR FRA Å FORFØLGE ULOVLIGHETEN, JF PBL § 32-1

Vi viser til innkommet melding om mulig ulovlig tiltak datert 16.10.2020.

Beskrivelse og vurdering av tiltaket:

Innmelder viser til at brygge/platting er utvidet i forhold til gitte tillatelser. Vi har bedt om nye tegninger som viser eksisterende situasjon, og har mottatt dette fra tiltakshaver den 16.3.2021.

Ved sjekk av innsendt situasjonsplan opp mot godkjente tegninger finner tilsynsmyndigheten at bryggedekket er utvidet sett ift. godkjenning/tillatelse. Tiltaket er utvidet med ca. 14m² mot sjø i sør og mot bukta i vest. Basseng har også fått en plassering som avviker noe fra de gitte tillatelser. Det kan konkluderes med at tiltaket/utvidelsen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1 og at (mindre) deler av tiltaket vil være avhengig av dispensasjon fra lovens § 1-8.

Eiendommen er beliggende innenfor avgrensningen til reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen, P- 575.

Reguleringsplankartet viser inntegnede brygger, se bilde under. Størsteparten av utvidelsen er innenfor den direkteplasserte bryggen i plankartet, samtidig som hele bryggedekket er beliggende innenfor eiendomsgrensen og formålet bolig.

Da de deler beliggende innenfor omriss av brygge i plankartet ville blitt godkjent etter søknad, jf. pbl. § 21-4, (tiltaket er i tråd med plan og lov) sammenholdt med at utvidelsen har liten eller ingen betydning i negativ retning for omgivelsene eller allmenne interesser, og da eiendommen allerede er privatisert og tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til godkjent basseng, platting og brygge, vurderes det til at tiltaket totalt sett er av mindre betydning, og at kommunen da kan avstå fra videre forfølgning av saken, jf. pbl § 32-1 annet ledd. Det presiseres at en slik påtaleunntatelse ikke medfører at tiltaket/forholdet blir lovlig.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

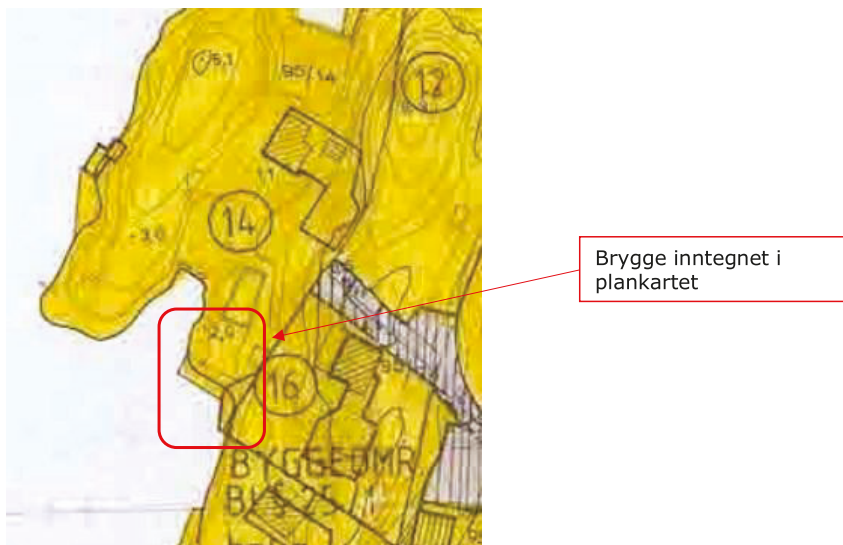
Saksbehandlers
telefonnummer:
47662535

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Figur 1 Direkteplasserte brygger i plankartet

Søknadsplikt:

Tiltaket er søknadspliktig, jf. pbl § 20-1 bokstav a).

Avgjørelse:

Etter en konkret vurdering av forholdet konkluderes det med at overtredelsen er av mindre betydning, jf. plan og bygningslovens § 32-1 annet ledd.

Forholdet anses å være av mindre betydning sett i forhold til ressursbruk, andre saker i kommunen og de prioriterte saksområder, jf. Strategi for tilsynsvirksomhet i Kristiansand kommune.

På denne bakgrunn avsluttes sak om mulig ulovlige forhold.

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

Kommunen kan følge opp tiltaket videre ift. evt. tillegg av overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8, dette da det er gjennomført tiltak uten tillatelse.

Regelverk som er brukt:

- Plikt til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første ledd, bokstav a) og § 1-8.
- Vurderingshjemmel for å avstå fra å forfølge tiltaket videre fremkommer av plan- og bygningslovens § 32-1 annet ledd.

Følg saken på saksinnsyn:

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.kristiansand.kommune.no

EIENDOMSMEGLER 1 MARKENSGATE
V/SUSANNE BJELLAND
POSTBOKS 196
4662 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2607240225
Vår referanse: 3507903/24249039
Bestilling: C3 2024-06-12 (3) 93

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6003	93	18.8.1965	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	95	114	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

A-63-258.

19. august 1965.

Avtale av dagbok nr. 1008/19 65

Vedlegg til
Kristiansand byrett

Utdr. kr. 100.- A V T A L E.
Kass. av byretten 19-8-65.

Nellom Kåre Vavik, som eier av gar. 95 bnr. 114 Rabbersvik i Randesund på den ene side, og fru Lillian Helen Kessler, som eier av gar. 95, bnr. 34, 14 og 48, Rabbersvik i Randesund på den annen side, er idag inngått sådan avtale.

I forbindelse med det hus Kåre Vavik oppfører på sin eiendom, bygger han samtidig en bilvei frø til sitt hus, og denne bilvei vil Kåre Vavik bygge videre til ca. 30 m. øst for fru Kessler's nyoppførte sommersted. Veiens bredde skal hele tiden være like bred som den vei Kåre Vavik allerede har påbegynt. Hvor veien ender, skal der også anlegges en parkeringsplass, stor nok for en Mercedes 220 S. Når veien er anlagt, skal den gruses med vanlig veigrus.

For disse ytelser betaler fru Lillian Helen Kessler til Kåre Vavik kr. 5.000.-, hvilke kronarføntussen 00/100, forfaller til betaling med en halvdel når veiarbeidet er halvferdig, og den siste halvdel når veien er ferdig godkjent. I dette beløp, kr. 5.000.-, er også inkludert stedse, varende, veirett for den til enhver tid eier av gar. 95, bnr. 14, 34 og 48, Rabbersvik i Randesund. Vavik garanterer veien ferdig innen 1/7, 1966.

Eierne av gar. 95, bnr. 14, 34 og 48, har også stedse, varende rett til å benytte Vavik's snuplass.

Denne avtale blir å tinglyse, og utgiften hermed påhviler fru Lillian Helen Kessler.

Randesund den. 28. august 1964.

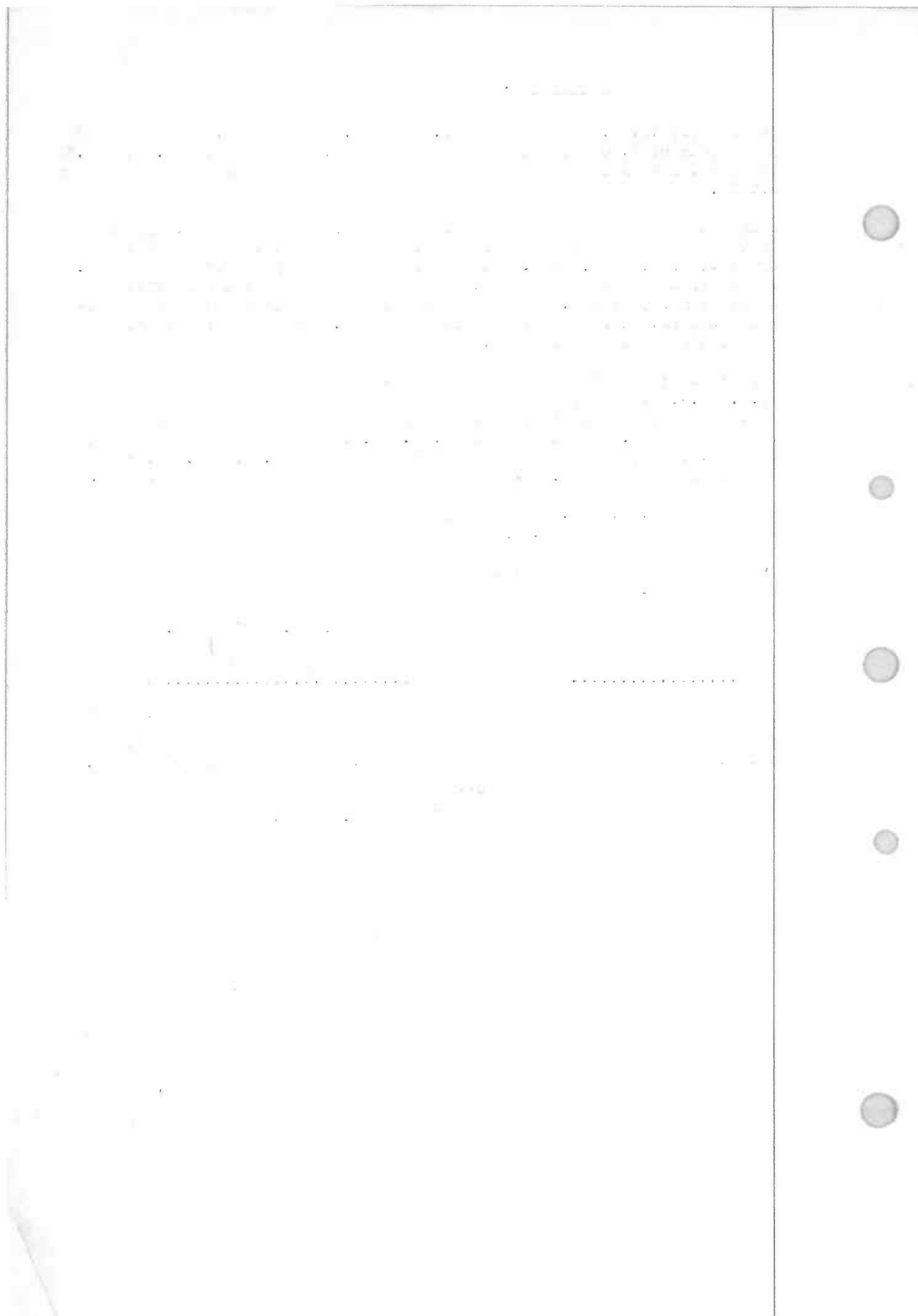
.....
(Kåre Vavik)

.....
(Lillian Helen Kessler)

Jeg bekrefter herved at nærværende dokument er underskrevet i mitt nærvær av Kåre Vavik og Lillian Helen Kessler, og at begge er over 21 år.

Georg Stray
aut. meglr.

kf.



Bilag 5

**AVTALE OM DIVERSE FORHOLD OG RETTIGHETER KNYTTET
TIL EIENDOMMENEN GNR/BNR. 95/14, GNR/BNR. 95/34 OG
GNR/BNR. 95/48**

Mellom *Vavikbakken 22 AS* som er reell hjemmelshaver til eiendommen

1001 Kristiansand Gnr. 95 bnr. 14,

iht til in blankoskjøte og generalfullmakt utstedt av Harald Mestad.

Og

Line og Arne Jørgen Strandli som er hjemmelshavere til eiendommen:

1001 Kristiansand Gnr. 95 Bnr. 34,

er det i dag inngått følgende avtale:

1. Vedr. fellesteig for atkomst / realsameie med gnr. 95, bnr. 48:

1.1 Omfordeling av areal, grensejustering/delingsforretning knyttet til realsameie / fellesteigen gnr. 95, bnr. 48:

Eiendommen gnr. 95, bnr. 48 er i dag en fellesteig / realsameie mellom eiendommene gnr. 95, bnr. 14 (*Vavikbakken 22 AS*) og gnr. 95, bnr. 34 (*Strandli*), hvor begge de to sistnevnte eiendommer har lik ideell eierandel (1/2) i denne. Eiendommen / fellesteigen har et totalt areal på 175,2 m². Fellesteigens funksjon er i hovedsak å sikre gnr. 95, bnr. 14 og gnr. 95, bnr. 34 atkomst.

Partene er enige om å foreta en grensejustering av fellesteig / eiendom i realsameie i samsvar med matrikkeloven § 16, slik at gnr. 95, bnr. 34, skal få ensidig overført 32,2 m² av denne i samsvar med vedlagte utsnitt av situasjonsplan (lyserosa farge), **bilag 1** til nærværende avtale. Tilsvarende skal gnr. 95, bnr. 14 få overført til seg 51,6 m² fra fellesteigen (gnr. 95, bnr. 48). Jf. lysegrønt areal i **bilag 1** - også dette som en ensidig grensejustering etter matrikkeloven § 16. Til sammen vil fellesteigen gnr. 95, bnr. 48 bli redusert med 83,8 m², slik at den etter grensejusteringen vil bli redusert fra dagens 175,2 m² til 91,4 m². Hver av partene bærer egne kostnader/gebyrer forbundet med grensejusteringen.

Dersom Kristiansand kommune / det offentlige av ulike grunner ikke vil godta og overføre nevnte areal som en grensejustering som ovenfor nevnt etter matrikkeloven § 16, er partene enige om at man i samarbeid skal søke å få overført angitte arealer til sine respektive eiendommer som en ordinær delingsforretning, herunder også om nødvendig med søknad om fradeling etter plan- og bygningsloven, søknad etter konsesjonslov, jordlov mv. Hver av partene bærer i så fall egne kostnader (gebyrer mv til kommunen) forbundet med fremsettelse av slik(e) søknader om grensejustering, eventuelt ordinær delingsforretning. Videre bærer partene egne tinglysningskostnader.

Arne Jørgen Strandli

KTH
Ma

Grensejustering som ovenfor nevnt, er også vist med koordinater i **bilag 3** til denne avtale.

Dersom Kristiansand kommune / det offentlige av ulike grunner heller ikke vil godta slik ordinær fradeling / delingsforretning, er partene enige om at gnr. 95, bnr. 34 (Strandli) skal ha en eksklusiv og evigvarende bruksrett til det lyserosa arealet på fellesteigen som vist i **bilag 1** til denne avtalen, mens gnr. 95, bnr. 14 (Vavikbakken 22) på sin side skal ha en eksklusiv og evigvarende bruksrett til det lysegrønne arealet som vist i **bilag 1** til denne avtalen. Partene er i så fall enige om at deres respektive og eksklusive bruksretter skal kreves tinglyst på gnr. 95, bnr. 48, og at de bærer egne kostnader forbundet med dette. Dersom det offentlige gir avslag på søknaden om tinglysning, forblir avtalen et privatsrettlig forhold.

1.2 Vedr. felles atkomst / nedkjøring til gnr. 95, bnr. 14 og 95, bnr. 48, samt parkeringsareal mellom gnr. 95, bnr. 14 og 95, bnr. 34:

Partene er enige om at den gjenværende delen av eiendommen / fellesteigen gnr. 95, bnr. 48 som ikke berøres av grensejustering/ordinær delingsforretning, eventuelt bestemmelse om eksklusiv bruksrett (91,3 m²), jf. punkt 1.1 ovenfor, skal kunne disponeres av begge eiendommer som tidligere i tråd med sameielovens alminnelige bestemmelser. Ingen av partene må således benytte dette arealet til urimelig fortrengsel / urimelig ulempe for den annen part.

Partene er videre enige om at nedkjøringen fra hovedveg skal beholdes i 4 meters bredde som vist med påtegning på grøtt areal i bilag 1 til denne avtale. Dette bl.a. for å sikre tilkomst til eiendommene for tynge kjoretøy.

Partene er også enige om at det ikke skal etableres gjerde eller annet tilsvarende stengsel i grensen mellom gnr. 95, bnr. 34 og fellesteigen med gnr. 95, bnr. 48, markert som en stiplet linje i grønt i avtalens **bilag 1**. Herunder skal det heller ikke etableres gjerde eller annet form for stengsel i grensen (parkeringsareal) mellom gnr. 95, bnr. 14 og gnr. 95, bnr. 34 som vist i **bilag 1** med påtegninger til denne avtale. Skal gjelde begge eiendommene.

Grensejustering som ovenfor nevnt, er også vist med koordinater i **bilag 3** til denne avtale.

2. Avståelse av grunn fra gnr. 95, bnr. 14 til gnr. 95, bnr. 34, subsidiært innvilgelse bruksrett:

Partene er enige om at det fra gnr. 95, bnr. 14 skal overføres til gnr. 95, bnr. 34, til sammen 70,8 m² som vist i **bilag 1** til nærværende avtale (merket som lyseblått areal på gnr. 95, bnr. 14). Partene er enige om man primært skal søke kommunen / offentlig myndighet om at dette arealet skal overføres som en grensejustering etter matrikkelloven § 16, eventuelt som en ordinær delingsforretning, herunder også med fradelingstillatelse etter plan- og bygningsloven, jordlov etc. Eier av gnr. 95, bnr. 34 bærer alle kostnader forbundet med overføringen av angjeldende areal til sin eiendom.

Dersom kommunen / offentlig myndighet av ulike grunner ikke skulle godta arealoverføring fra gnr. 95, bnr. 14 som ovenfor nevnt (lyseblått areal på 70,8 m²), er partene enige om at gnr. 95, bnr. 34 skal ha en evigvarende og eksklusiv bruksrett til dette arealet. Bruksretten



skal, om ønskelig, tinglyses som en heftelse på gnr. 95, bnr. 14. Innehaver av bruksretten bærer i så fall kostnadene forbundet med slik tinglysning. Dersom det offentlige gir avslag på soknaden om tinglysning, forblir avtalen et privatsrettlig forhold.

3. Vedr. grense i sjokant / sjo mellom gnr. 95, bnr. 14 og gnr. 95, bnr. 34:

Som nevnt i punkt 2 i denne avtale, er partene enige om å foreta en grensejustering i form av ensidig arealoverføring fra gnr. 95, bnr. 14 til gnr. 95, bnr. 34. Dette innebærer bl.a. at gnr. 95, bnr. 34 får ekstra areal mot sjoen. Gnr 95 bnr 14 (Vavikbakken 22) gir mulighet for utleggelse av flytebrygge (slik flytebryggen ligger i dag), og fortoyning av båt på begge sider en grønnmerket, stipulert grenselinje i sjo på **bilag 1** til denne avtale. Denne avtalen skal sikre begge eiendommers / begge parter interesser på en balansert og adekvat måte i forhold til forannevnte temaer.

4. Vedr. forstotningsmurer i felles grenselinje mellom gnr. 95, bnr. 14 og gnr. 95, bnr. 34, beplantning, foringsveier/trekkror, oppføring av sjobod/anneks mv.:

Partene er enige om at forstotningsmurer i felles grenselinje mellom ovennevnte eiendommer skal utføres i bordforskalt betong med samme tilslag/farge som murer på gnr./bnr. 95, bnr. 34 for øvrig. Forstotningsmur er for øvrig vist på **bilag 1** til denne avtalen (grønnstipulert linje mot gnr. 95, bnr. 34).

Partene er enige om at hjemmelshaver til gnr. 95, bnr. 34 har rett til å velge utforming / beplantning i lyseblått felt (som utgjør arealavståelsen fra gnr. 95, bnr. 14), dog slik at denne må være lavtvoksende for å unngå utsiktstap for gnr. 95, bnr. 14.

Partene er enige om at det – etter nærmere avtale – skal være mulig for eier av gnr. 95, bnr. 34 å stope inn foringsveier / trekkror i forstotningsmurer i felles grenselinje, jf. grønnstipulert linje som danner avgrensning av lyseblått felt i **bilag 1** til denne avtale.

Partene er enige om at man ved en eventuell senere oppføring av sjobod / anneks på gnr. 95, bnr. 34, så kan denne, om ønskelig, benytte forstotningsmur (i nord) – som skal oppføres i grenselinjen mellom gnr. 95, bnr. 14 og gnr. 95, bnr. 34 – som bakvegg, såfremt denne forstotningsmuren plasseres i selve grenselinjen. Detaljer for utforelse av tak og parapet over mur skal avtales mellom partene. Intensjonen er å unngå utsiktstap / følelse av å bli innebygd for gnr. 95, bnr. 14. Når det gjelder nærmere utforming av eventuell fremtidig sjobod/anneks som foran nevnt på gnr. 95, bnr. 34, er partene enige om at slik bygning kan oppføres med en lav del med maks høyde parapet kot +4,5 (vestre del) og høy del med parapet på maks kote +6,0 (østre del), som vist på vedlagte snitt/tegning, inntatt som **bilag 2** til denne avtalen. Intensjonen med denne begrensningen er at gnr. 95, bnr. 14 ikke skal påføres tap av utsikt mot sjoen.

Partene er videre enige om at eventuell senere beplantning av «bryggeareal» på gnr. 95, bnr. 14 og i fellesgrenselinje mellom gnr. 95, bnr. 14 og gnr. 95, bnr. 34 (se lite grønnmerket areal på **bilag 1** til denne avtale), skal være av type: lavtvoksende og ikke overstige nevnte, avtalte høydebegrensninger på eventuell fremtidig anneks/sjobod på gnr. 95, bnr. 34, jf. punkt 4 ovenfor i denne avtalen sammenholdt med dens **bilag 2**.



Endelig er partene enige om at det i felles grenselinje i vest mot sjøen og videre oppover fjellnabb mellom gnr. 95, bnr. 14 og gnr. 95, bnr. 34, kan det etableres en lav skjermvegg, jf. påtegninger som anmerket på **bilag 1** til denne avtalen. Partene avtaler mer konkret utforming på et senere tidspunkt. Partene forplikter seg til ikke protestere mot dette ved en eventuell byggesøknad til kommunen.

Partene er enige om at ved inngåelsen av denne avtalen så godkjenner Line og Arne Jorgen Bohn Strandli, som eiere av gnr. 95, bnr. 34, byggeprosjektet til Vavikbakken 22, gnr. 95, bnr. 14, som beskrevet av tiltakshaver NOVO arkitekter AS i nabovarsel av 29/5-2015.

Dersom tiltaket/byggeprosjektet, som beskrevet i nabovarselet av 29/5-2015, ikke godkjennes av kommunen og det må utarbeides en ny søknad, skal ny søknad videreføre og ta hensyn til hovedelementene i nærværende avtale og hensynene bak denne. Såfremt det ikke gjøres vesentlige endringer i en eventuell ny søknad med tilhørende tegninger og beskrivelser, forplikter Line og Arne Jorgen Strandli seg, som eier av gnr. 95, bnr. 34, til ikke å fremsette naboprotest og/eller fremsette klage mot denne overfor bygningsmyndighetene.

Ved inngåelse av denne avtale, slettes tidligere heftelser mellom Gnr. 95, bnr. 14 og Gnr. 95 bnr. 34.

Harald Mestad må i egenskap av å være formell hjemmelshaver til gnr. 95, bnr. 14 undertegnede denne avtalen for tinglysning kan finne sted.

Denne avtalen er utstedt i 4 –fire- likelydende eksemplarer, hvorav av partene beholder hver sitt eksemplar.

Kristiansand, den 24. juni 2015

For gnr. 95, bnr. 14 – Vavikbakken 22 AS:

Jan Henrik Andresen



Harald Mestad

Kjell Terje Leire



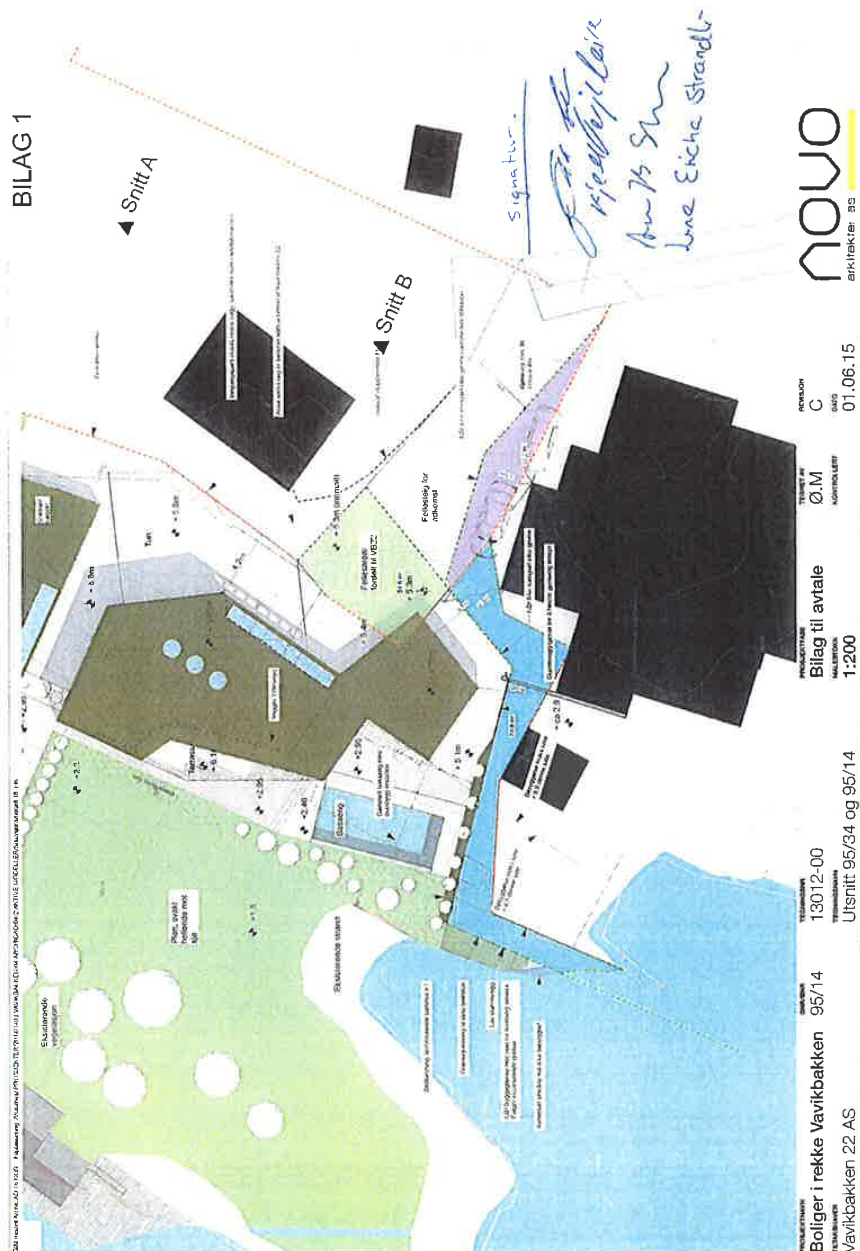
For gnr. 95, bnr. 34 – Line og Arne Jorgen Bohn Strandli:

Line Enche Strandli

Line Strandli



Arne Jorgen Bohn Strandli



Bilag 6

AVTALE

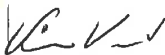
Vavikbakken 22, gnr. 95, bnr 14, har evigvarende veirettigheter på den vei som er fremført over gnr. 95, bnr. 114, frem til gnr. 95, bnr. 48. Rettigheten gjelder for to boenheter på gnr. 95, bnr. 14, Vavikbakken 22.

Eiere av Vavikbakken 22, betaler kr. 100.000,00, kroner et hundretusen til Kåre Vavik, eier av gnr. 95, bnr. 114.

Tidligere tinglysninger vedr. rettigheter slettes:

1. Avtale mellom Kåre Vavik og fru Lillian Helen Kessler, datert 28. august 1964, tinglyst 19. august 1965. Dagbok nr.6003 1965.
2. Skriv datert 25. 3. 85, tinglyst 11.05.2015.

Kristiansand 06.08.2015



Kåre Vavik

Hjemelshavere til Vavikbakken 22, gnr. 95, bnr. 14.



Jan Henrik Andresen



Kjell Terje Leire

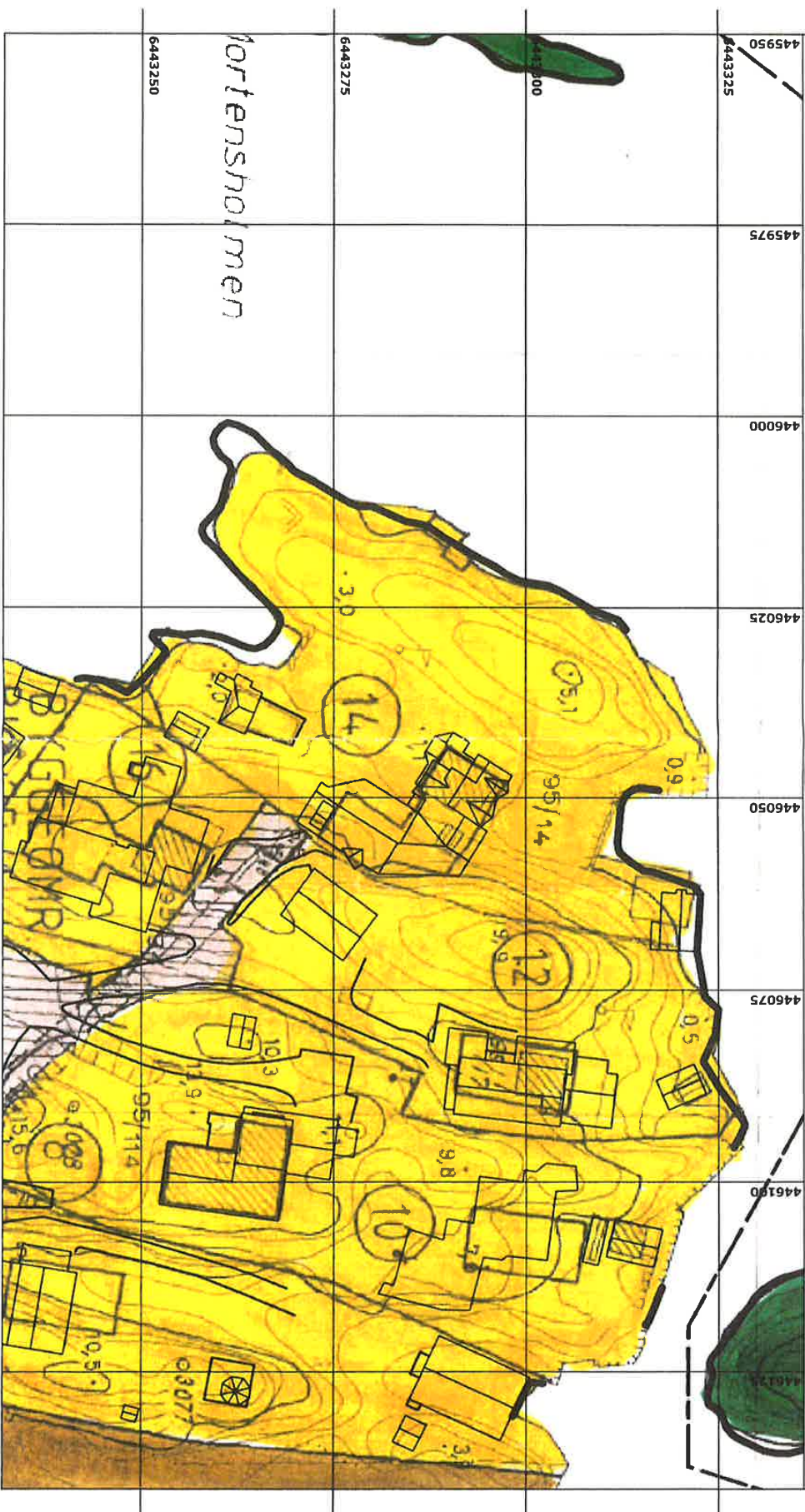
xtk
m

Side 7



KRISTIANSSAND
KOMMUNE

Dato: 06/11 2014
Målestokk: 1:500



174

Side 1 av 2
174

EIENDOMSMEGLER 1 MARKENSGATE
V/SUSANNE BJELLAND
POSTBOKS 196
4662 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2607240225
Vår referanse: 3507901/24249029
Bestilling: C3 2024-06-12 (3) 90

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
921143	200	21.6.2018	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	95	34	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr.: 921143 Tinglyst: 21.06.2018
STATENS KARTVERK



Rett kopi bekreftes

Marnar jordskifterett

MARNAR JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974733161

Tinglysingsutdrag

Sak: 17-180065RFA-JKRI Vavikbakken

Gnr.: 95

Kommune: Kristiansand

Saken gjelder: Grensefastsetting

Avsluttet ved jordskifteretten: 26.04.2018

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 26.04.2018
Sted: Kontoret til jordskiftedommeren
Sak: 17-180065RFA-JKRI Vavikbakken
Saken gjelder: Grensefastsetting med bestemmelser
Rettens leder: Jordskiftedommer Rune Berentsen

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Arne Jørgen Bøhn Strandli Line Ericha Strandli		Kristiansand (1001)	95	34
Inger Grethe Bentsen Sæbø Snorre Ragnar Bentsen Bjørnstad Sæbø	Advokat Helge Wigemyr	Kristiansand (1001)	95	103

Jordskifteavgjørelsen gjelder:

- Merking og måling av de fastsatte grensene i henhold til rettsforlik.
- Saklig og geografisk avgrensning av saken i medhold av jordskifteloven § 6-9.
- Fordeling av sakskostnader.

Merking og måling av fastsatte grenser

Forut for denne avgjørelsen ble det avholdt hovedforhandling den 10.04.2018. Under forhandlingen ble det gjennomført mekling. Meklingen førte til enighet i form av rettsforlik slik det fremgår av den tilsendte rettsboka.

Jordskifteretten gjengir for ordens skyld ordlyden i rettsforliket:

Som eiere av gnr. 95, bnr. 34 og 103 i Kristiansand kommune, er vi enige om følgende:

1. *Grensa fastsettes fra nytt grensepunkt på land (pkt. 1) til pkt. 2 i strandkanten. Herfra ut i sjøen i samsvar med angitt retningspunkt (pkt. 3) så langt privat eiendomsrett gjelder.*
2. *Eier av gnr. 95, bnr. 34 har ikke rett til å bygge eller utføre noe byggetiltak mellom den gamle øyebolten og den nå avtalte nye eiendomsgrensa mellom pkt. 1 og pkt. 2, annet enn en trapp ned i sjøen/strandkanten. Dersom det oppføres trapp med rekkverk, skal rekkverket plasseres på nordsiden av trappa.*
3. *Dersom det skal anlegges utrigger i og langs grensa ut i sjøen, betinger dette at begge parter er enige.*
4. *Begge parter har sin tilflottsrett i behold, dvs. at begge parter er kjent med at adkomsten frem til de respektive brygger ikke kan stenges eller forhindres.*

5. *Hver av partene bærer egne omkostninger til juridisk bistand. Jordskiftekostnadene deles med 50 % på hver av partene.*

Avmerking og innmåling av den fastsatte grensen ble utført av overingeniør Kenneth Stubstad den 20.04.2018. Forut for innmålingen kontaktet Stubstad partene for å informere om målingene. Avmerkingen og målingen er utført i samsvar med rettsforliket pkt. 1.

Saklig og geografisk avgrensing

Jordskifteloven § 6-9 angir at jordskifteretten har en plikt til å definere hva saken gjelder før saken avsluttes.

Saken var krevd som en grenseavklaring knyttet til et mindre strandareal og grensen videre ut i sjøen. Jordskifteretten konstaterer at begge eiendommene har behov for å få avklart grensen. Hjemmelen for å behandle og fastsette grensen følger av jordskifteloven § 4-2.

Som en del av rettsforliket fant partene det nødvendig å fastsette visse bestemmelser til tiltak som knytter seg til bruk av strandarealet og det utenforliggende sjøområdet, jf. rettsforliket pkt. 2-4. Bestemmelsene som er fastsatt i rettsforliket pkt. 2-4, ligger etter rettens mening innenfor de rammer som jordskifteretten kan behandle i medhold av loven.

Fordeling av sakskostnader

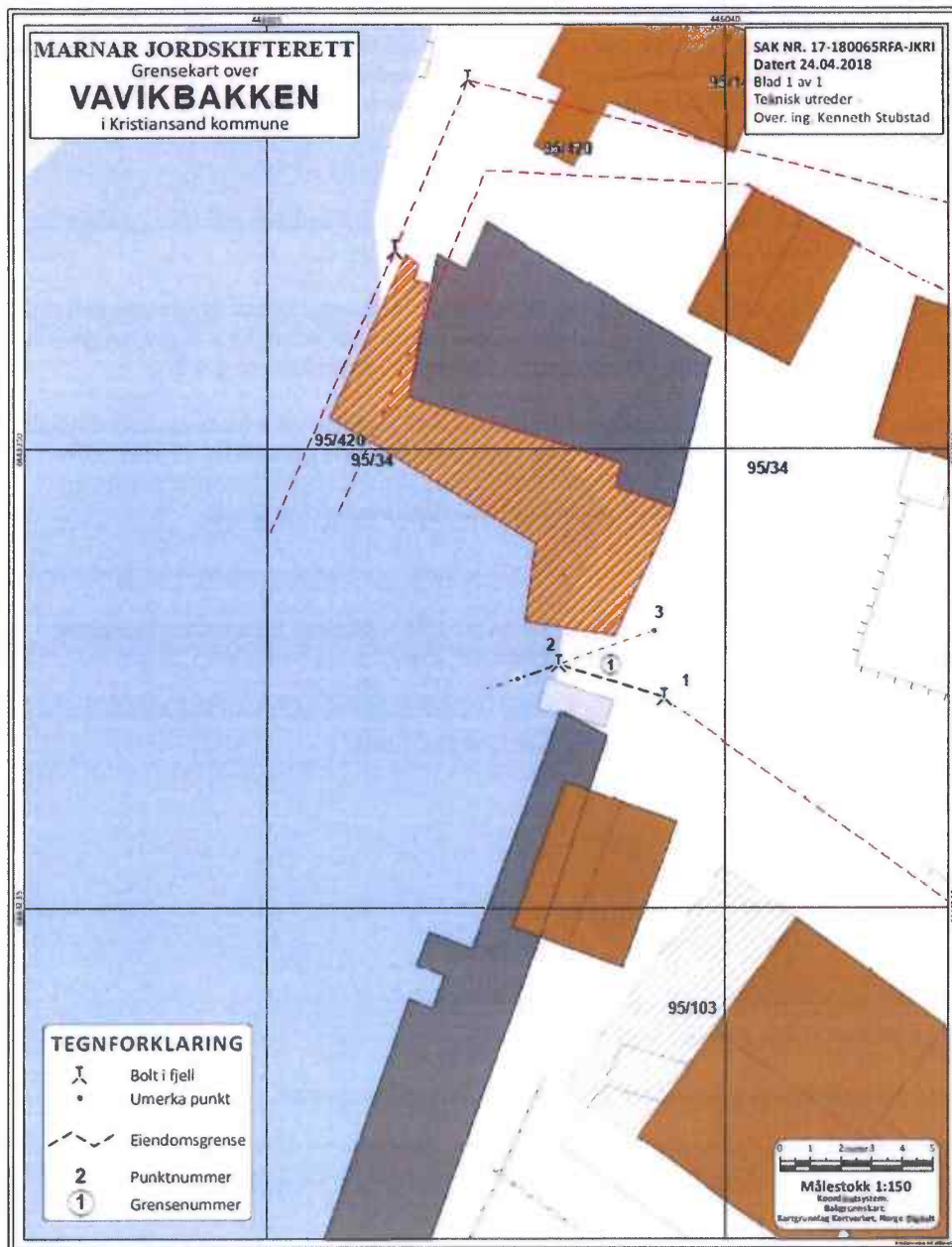
Partene er enige om å dele utgiftene med saken med 50 % på hver. Etter rettens mening er dette et rettfærdig og fornuftig delingsforhold.

Partene har vist vilje til å enes som en løsning. Av den grunn finner jordskifteretten det riktig å redusere noe på gebyret. Gebyret er redusert med kr. 2 098.

Slutning:

1. *Saken omfatter de eiendommer som fremgår på side 1 og den grensen som er angitt på grensekartet som grense 1 med sort strek.*
2. *Grensen fastsettes i henhold til etterfølgende kart og beskrivelse.*
3. *Utgiftene med saken fordeles likt i henhold til rettsforliket.*

1. Nedskalert kopi av grensekart.



Kopi av originalkartet er vedlagt forkynningen.

2. Grenser

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN".

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89.

Merket grensepunkt er i henhold til standard for stadfesting av matrikkelenhets- og råderettsgrenser. Oppgitte koordinater (x, y) er i meter.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen, blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet, er tatt ut fra matrikkelkartet og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Vestre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene er gjengitt på kart i målestokk: 1:150. I samsvar med rettsforliket er følgende grense fastsatt:

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 95 bnr. 103

Eiendom til høyre: Gnr. 95 bnr. 34

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen tar til i eksisterende grenselinje i en nedsatt bolt nr. 1, og går videre slik:					
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			6443241,89	446037,97
		319,26	3,61		
2	Off. godkj. grensemerke i fjell			6443242,97	446034,52

Fra grensepunkt 2 går grensen 278,29 grader utover i sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder. Det er satt en siktebolt (merket som pkt. nr. 3) på land for å vise retningen utover i sjøen: Retning pkt. 3 til pkt. 2 = 278,29 grader.



Rett utdrag

Siri M. Coward
Siri Marianne Coward

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Kristiansand (1001)	95	34		
Kristiansand (1001)	95	103		

**MARNAR JORDSKIFTERETT****Dok 79**Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
17-180065RFA-JKRIDato
19.06.2018**Tinglysing - 17-180065RFA-JKRI Vavikbakken**

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Kristiansand (1001)	95	34		
Kristiansand (1001)	95	103		

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Når saken tinglyses, ber vi om at det påføres at saken gjelder grensefastsetting.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974733161
Marnar jordskifterett
Postboks 508 Lund, 4605 KristiansandMed hilsen
Marnar jordskifterettSiri M. Coward
førstekonsulentVedlegg
- tinglygingsutdrag med gjenpart**Postadresse**
Postboks 508 Lund, 4605 Kristiansand**Besøksadresse**
Fylkeshuset - Tordenskjoldsgt. 65,
Kristiansand**E-post/Internet**
marnar.jordskifterett@domstol.no
<http://www.domstol.no/jkri>**Organisasjonsnummer**
974733161**Telefon**
38794470

EIENDOMSMEGLER 1 MARKENSGATE
V/SUSANNE BJELLAND
POSTBOKS 196
4662 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2607240225
Vår referanse: 3507902/24249034
Bestilling: C3 2024-06-12 (3) 92

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
352456	200	2.5.2008	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	95	34	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

EIENDOMSMEGLER 1 MARKENSGATE
V/SUSANNE BJELLAND
POSTBOKS 196
4662 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2607240225
Vår referanse: 3507900/24249024
Bestilling: C3 2024-06-12 (3) 94

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
352456	200	2.5.2008	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	95	34	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv. *Dobbel*

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Returernes til :

EiendomsMegler 1, Kristiansand
Postboks 196,
4662 KRISTIANSSAND
Org. nr.: 980 423 867

Ref. nr.: 7048

Skjøte¹⁾Oppdragsnr.
780591

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	KRISTIANSSAND	95	34			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel				
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja						
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebyggelse ☐ 2 Ubebyggelse						
Bruk av grunn:						
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☒ AN Annet						

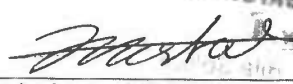
2. Kjøpesum	
Kr 6.200.000,- ***SeksMillionerToHundreTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr 6.200.000	
Doknr: 352456 Tinglyst: 02.05.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
15 03 40 44950	Harald Mestad	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
14 05 72 39418	Line E. Strandli	☒ Ja ☐ Nei	1/2
20 01 68 37963	Arne Jørgen Strandli	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Se dette skjøteformular side 3 for spesielle bestemmelser	
	

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2007-11-A

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

K. Sund 29/4-08

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
HARALD MESTAD

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

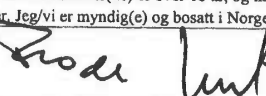
Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt ~~navn~~ svar. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Frode Kullen

Eiendomsmegler MNEF

EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 3

Vi samtykker herved i tinglysning
av nærværende dokument

EiendomsMegler 1

Rett kopi bekreftes

EiendomsMegler 1

Rita Solum

EiendomsMegler 1

Rita Solum

EiendomsMegler 1



SPESIELLE BESTEMMELSER

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

Nuværende og senere eiere av gnr. 95, bnr. 14 og bnr. 48 har rett til å bygge garasjer (merket 1 og 2) helt i grensen mot denne eiendom, i området merket på vedlagte kart. Nuværende og senere eiere av bnr. 34 har ikke rett til å sette opp bygg på eiendommen som kan hindre dette.

Det kan ikke settes vinduer i vegg som ligger i nabogrensen mellom gnr. 95, bnr. 14 og gnr. 95, bnr. 34. Dette gjelder eksisterende og nye bygg som føres opp.

Nuværende og senere eiere av gnr. 95, bnr. 14 har ikke rett til tillatt å fortøye større båt/båter i bukten (merket C) på sydsiden av eiendommen, slik at denne blir liggende i utsikten og til sjenanse for opphold på bryggen til gnr. 95, bnr. 34 Vavikbakken 26. Dette vil gjelde lengre opphold ikke dagsbesøk.

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

Kr.sand den 29.04.2008

Harald Mestad

Vi samtykker herved i tinglysning
av nærværende dokument
EiendomsMegler 1

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

Rita Solum
EiendomsMegler 1

Rita Solum
EiendomsMegler 1

side 3 av 3



Rettskopi bekreftes
EidemannMedler

Rita Solum
EidemannMedler

KRISTIANSAND
KOMMUNE

Eiendomskart

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Eiendom: Gnr. 95 Bnr. 34

Målestokk= 1:500

Adresse: Vavikbakken 26

Kvalitet på eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser: -----

Usikre eiendomsgrenser: -----

Eiendommens areal i m²: 907

Anm:

Servicebutikken : 01/11/04

For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

Line E. Strandli

Sign.

EIENDOMSMEGLER 1 MARKENSGATE
V/SUSANNE BJELLAND
POSTBOKS 196
4662 KRISTIANSAND S

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2607240225
Vår referanse: 3507898/24249014
Bestilling: C3 2024-06-12 (3) 91

Dato
12.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
410923	200	11.5.2015	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	95	114	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Reh Sørmege 15
 Postboks 583
 4665 Kv. Sand

Jeg bekrefter med dette at jeg har
 gitt Harald Mestad, eier av g.nr. 95
 bnr. 14, 34 og 48 tillatelse til å
 anlegge kjørevei fra nærliggende parkerings-
 plass frem til sine eiendommer eller
 nærmere anvisst trasé.

Randsund 25.3.85



Doknr: 410923 Tinglyst: 11.05.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Krøe VAVIK

Eier av gnr 95 bnr 114

Fnr 22103736752

Samtykker til tinglysning

SØRMEGLEREN

 Megler MNEF

Rett kopi bekreftes

SØRMEGLEREN

 Frode Kullen
 Eiendomsmegler MNEF





SØRMEGLEREN
Frøde Kulien
Eiendomsmedlær MÅNE



KRISTIANSSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Vavikbakken 26

Dato: 12.06.2024

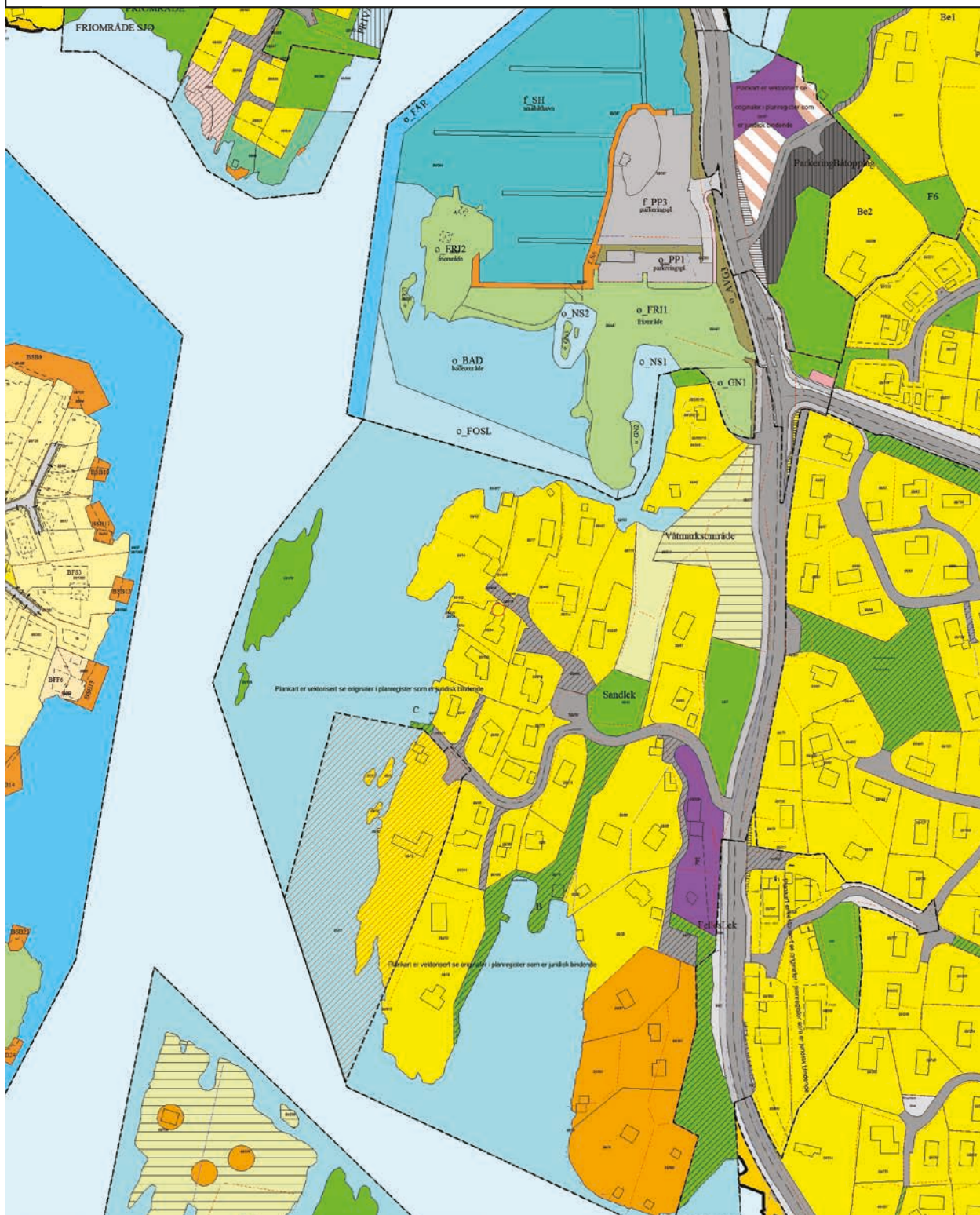
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 575

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

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2 FRIOMRÅDET § 25.4

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

§ 3 FELLESOMRÅDET § 25.7

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

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

B - gnr. 95, bnr. 10

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

D - gnr. 95, bnr. 2.

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

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

Utforming må tilpasses lokal byggeskikk.

§ 4. BYGGEOMRÅDE § 25.1

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE:

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

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

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

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

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

E: OMRÅDE FOR ERVERV/INDUSTRI:

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

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

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

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

§ 5. SMÅBÅTHAVN.

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

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

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

§ 6. VÅTMARKSOMRÅDE.

I våtmarksområder må det ikke foretas bygge- eller gravearbeider.

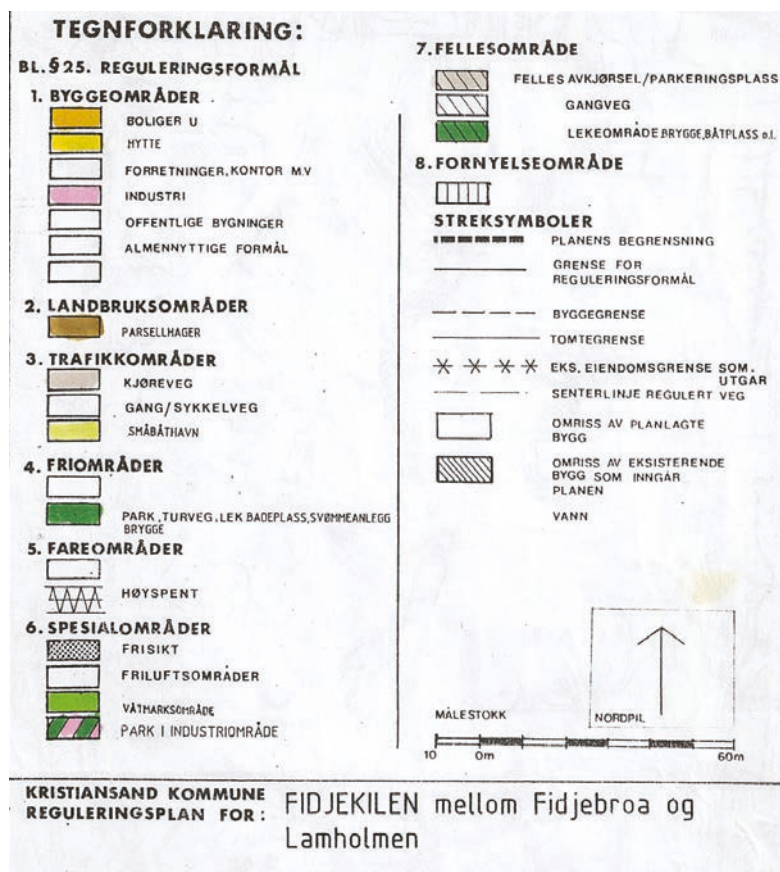
§ 7.

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

§ 8.

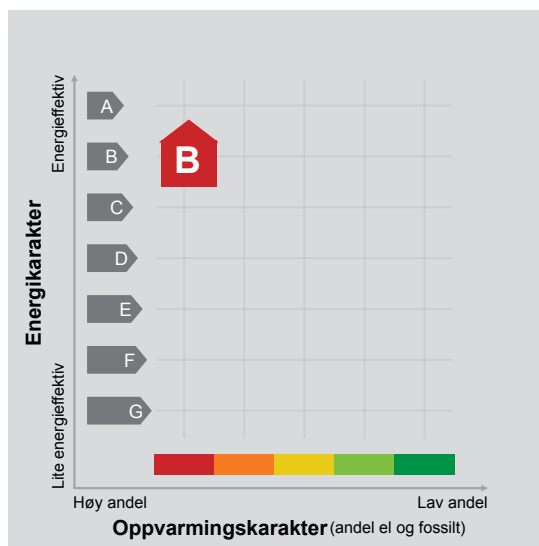
Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kristiansand kommune til anvendelse.

Byplansjefen i Kristiansand



ENERGIATTEST

Adresse	Vavikbakken 26
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25854756
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9b8931f5-c5f6-4440-a291-ce6a608d72b6
Dato	13.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	330
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vavikbakken 26
Postnummer: 4639
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 13.06.2024 10:46:13
Energimerkenummer: 9b8931f5-c5f6-4440-a291-ce6a608d72b6

Kommunennummer: 4204
Gårdsnummer: 95
Bruksnummer: 34
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 25854756

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Kristiansand
kommune

Arne Jørgen Bøhn Strandli
Vavikbakken 26
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05152-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.03.2021

Vavikbakken 26 95/34/0/0, mulig ulovlig oppført levegg, bryggeanlegg og utvidelse av strandhus - Kommunen avstår fra videre forfølgning, jf. pbl § 32-1 – Saken avsluttes

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 95 / 34 / 0 / 0
Tiltakshaver: Arne Jørgen Bøhn Strandli

KOMMUNEN AVSTÅR FRA Å FORFØLGE ULOVLIGHETEN, JF PBL § 32-1

Vi viser til innkommet melding om mulig ulovlig tiltak datert 16.10.2020.

Beskrivelse og vurdering av tiltaket:

Innmelder viser til at brygge/platting er utvidet i forhold til gitte tillatelser. Vi har bedt om nye tegninger som viser eksisterende situasjon, og har mottatt dette fra tiltakshaver den 16.3.2021.

Ved sjekk av innsendt situasjonsplan opp mot godkjente tegninger finner tilsynsmyndigheten at bryggedekket er utvidet sett ift. godkjenning/tillatelse. Tiltaket er utvidet med ca. 14m² mot sjø i sør og mot bukta i vest. Basseng har også fått en plassering som avviker noe fra de gitte tillatelser. Det kan konkluderes med at tiltaket/utvidelsen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1 og at (mindre) deler av tiltaket vil være avhengig av dispensasjon fra lovens § 1-8.

Eiendommen er beliggende innenfor avgrensningen til reguleringsplan for Fidjekilen mellom Fidjekilen og Lamholmen, P- 575.

Reguleringsplankartet viser inntegnede brygger, se bilde under. Størsteparten av utvidelsen er innenfor den direkteplasserte bryggen i plankartet, samtidig som hele bryggedekket er beliggende innenfor eiendomsgrensen og formålet bolig.

Da de deler beliggende innenfor omriss av brygge i plankartet ville blitt godkjent etter søknad, jf. pbl. § 21-4, (tiltaket er i tråd med plan og lov) sammenholdt med at utvidelsen har liten eller ingen betydning i negativ retning for omgivelsene eller allmenne interesser, og da eiendommen allerede er privatisert og tiltaket ligger i umiddelbar nærhet til godkjent basseng, platting og brygge, vurderes det til at tiltaket totalt sett er av mindre betydning, og at kommunen da kan avstå fra videre forfølgning av saken, jf. pbl § 32-1 annet ledd. Det presiseres at en slik påtaleunntatelse ikke medfører at tiltaket/forholdet blir lovlig.

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

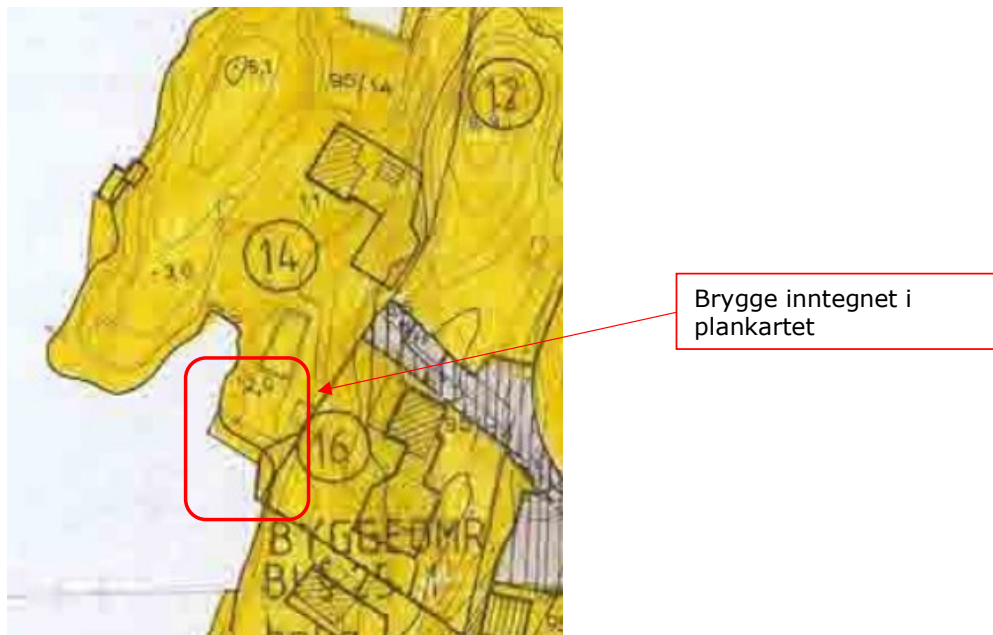
Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers
telefonnummer:
47662535

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Figur 1 Direkteplasserte brygger i plankartet

Søknadsplikt:

Tiltaket er søknadspliktig, jf. pbl § 20-1 bokstav a).

Avgjørelse:

Etter en konkret vurdering av forholdet konkluderes det med at overtredelsen er av mindre betydning, jf. plan og bygningslovens § 32-1 annet ledd.

Forholdet anses å være av mindre betydning sett i forhold til ressursbruk, andre saker i kommunen og de prioriterte saksområder, jf. Strategi for tilsynsvirksomhet i Kristiansand kommune.

På denne bakgrunn avsluttes sak om mulig ulovlige forhold.

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

Kommunen kan følge opp tiltaket videre ift. evt. illeggelse av overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8, dette da det er gjennomført tiltak uten tillatelse.

Regelverk som er brukt:

- Plikt til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første ledd, bokstav a) og § 1-8.
- Vurderingshjemmel for å avstå fra å forfølge tiltaket videre fremkommer av plan- og bygningslovens § 32-1 annet ledd.

Følg saken på saksinnsyn:

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.kristiansand.kommune.no

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 47662535 eller på e-post
svend.age.strisland@kristiansand.kommune.no

***Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer
saksnr.***

Med hilsen

Svend-Åge Strisland
Avdelingsleder
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
Arne Jørgen Bøhn Strandli
Line Ericha Strandli

Kopi til:
Snorre Ragnar Bentsen Bjørnstad Sæbø

Nabolagsprofil

Vavikbakken 26 - Nabolaget Rabbersvik/Tømmerstø/Fidjeåsen - vurdert av 168 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Fidjekilen Linje M4, N4	7 min 0.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	15 min 11.9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	21 min 1.6 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	26 min 1.9 km
Kringsjø skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	7 min 3.7 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	15 min 1.1 km
MARITIM vgs. Sørlandet	4 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

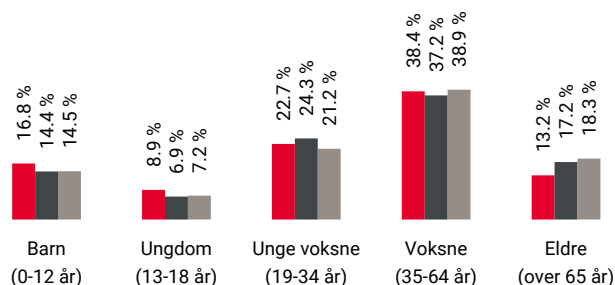
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fidje barnehage (1-5 år) 101 barn	17 min 1.2 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	23 min 1.7 km
Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Snarkjøp Tømmerstø Brygge	15 min
Kiwi Dvergsnes PostNord	22 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

⚽ Tømmeråsen balløkke	11 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
⚽ Fidgeåsen ballbane	12 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.9 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	8 min	🚗
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	10 min	🚗

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

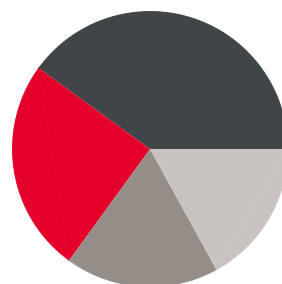
8 min 🚗



Apotek 1 Dvergsnes

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



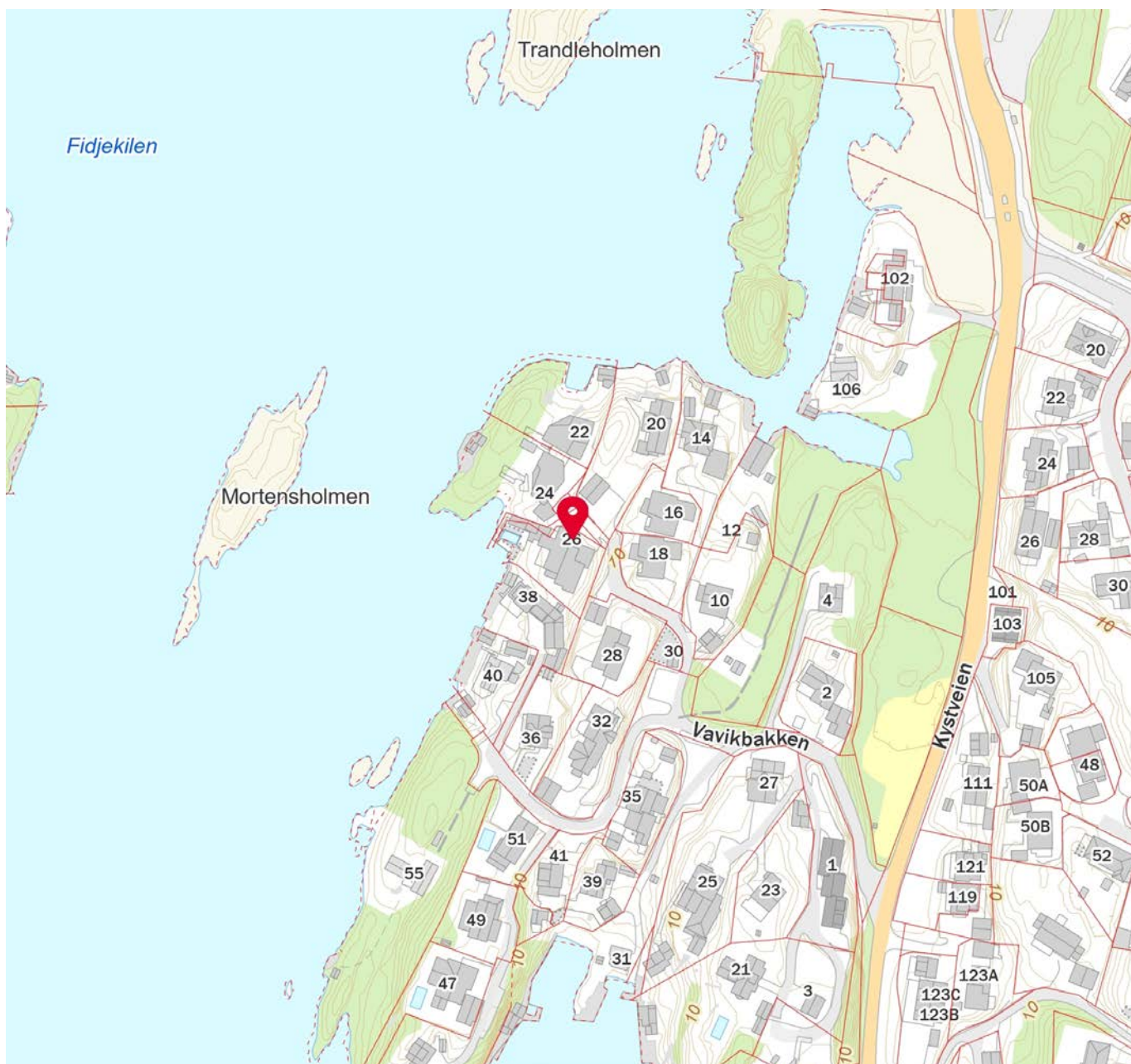
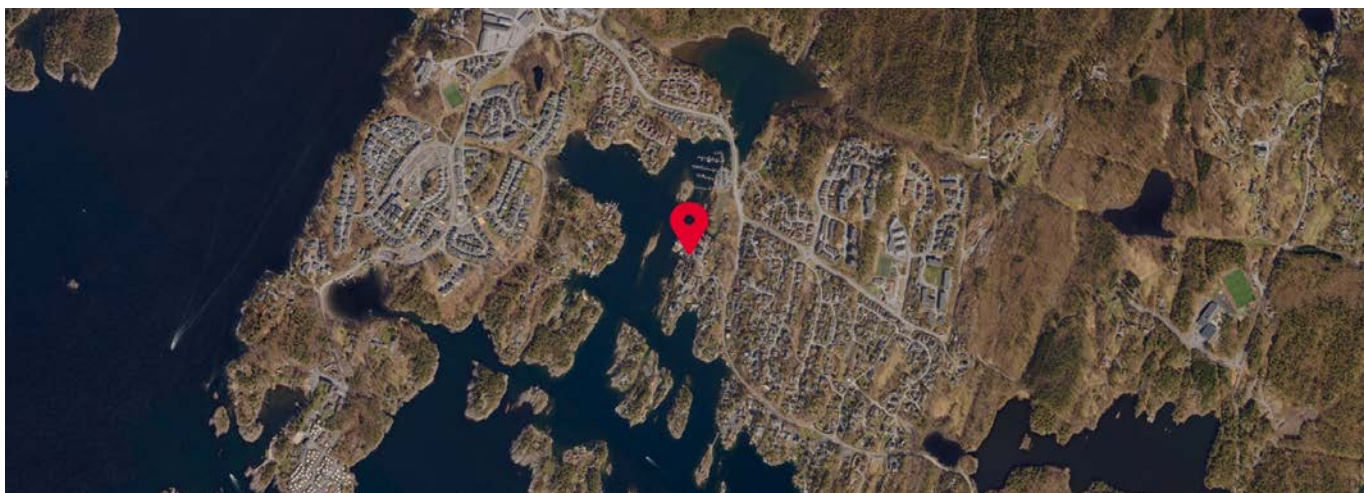
0%

45%

Rabbersvik/Tømmerstø/Fidgeåsen
Kristiansand
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vavikbakken 26
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

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

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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre