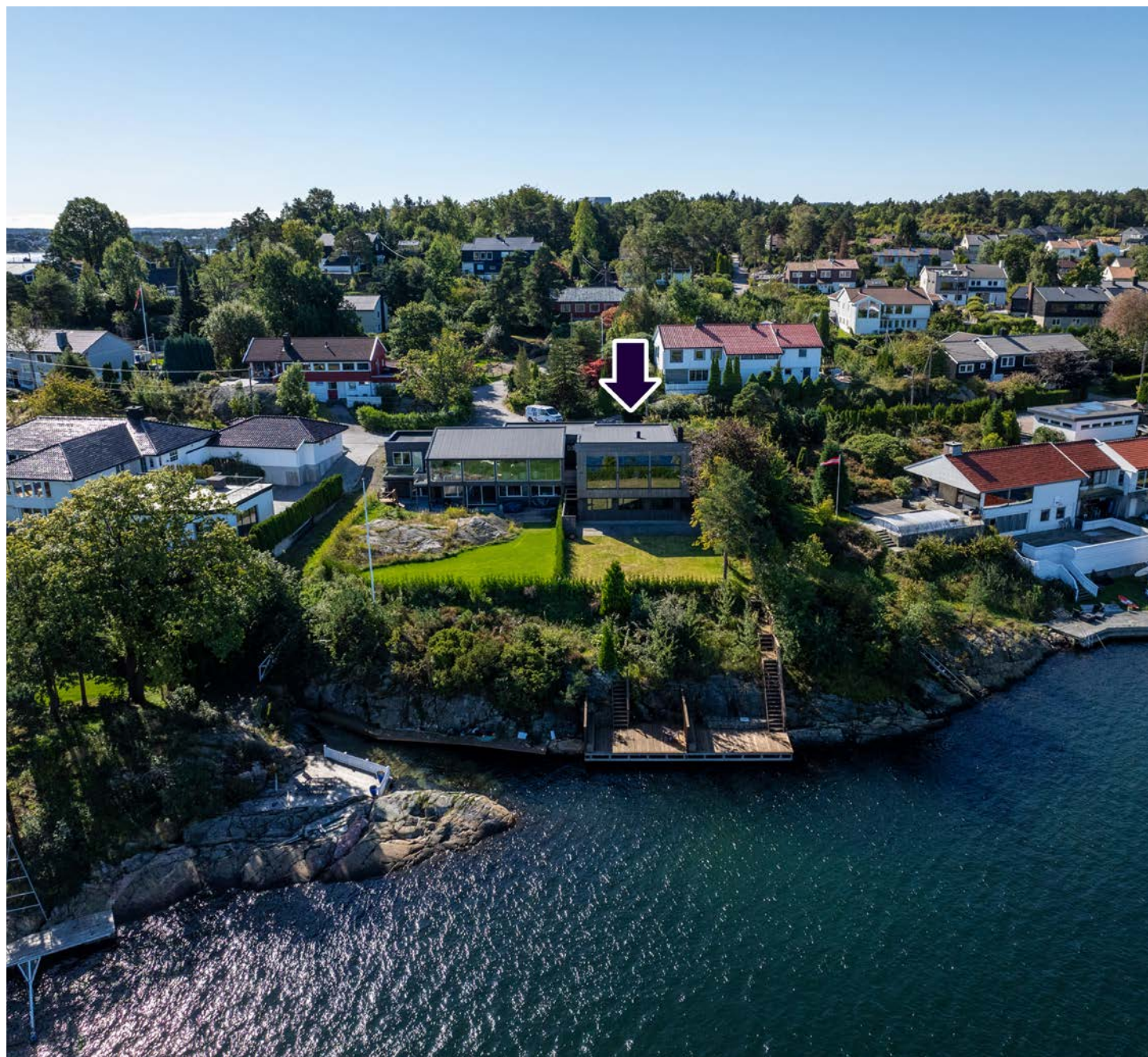


Svanedamsveien 48B

Fiskåtangen



Prisantydning: **kr 13 900 000,-**





Medfølger en garasje plass samt p.plass på tomt foran boligen.



Nyere eksklusiv bolig i første rekke med privat strandlinje med brygge, høy standard, spektakulær utsikt på solrik tomt.

OMRÅDE

Fiskåtangen

ADRESSE

**Svanedamsveien 48B, 4621
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 13 900 000,-

Omkostninger: **kr 117 800,-**

Totalpris: **kr 14 017 800,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 652,- per år**

Eiendomskatt: **kr 18 059,-**



Kristian Lossius

Eiendomsmegler

908 95 907

kristian.lossius@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

BRA-i: 247 m²
BRA-e: 30 m²
BRA Total: 277 m²
Boligtype: Tomannsbolig
Byggeår: 2022
Soverom: 4
Rom: 6
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 786.9 m²

SVANEDAMSVEIEN 48B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 2012 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 247 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 277 m²

TBA: 99 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 121 m² Trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad v/ kjøkken, soverom 2, soverom 3, bad v/ stue.

BRA-e: 5 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 126 m² Hall m/ trapp, soverom, walk-in-closet, bad, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom.

BRA-e: 25 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

80 m²

1. etasje

19 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Mål på terrasse er ca. angitt.

Tomtetype/Tomtstørrelse

Eiet, 786.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flott, solrik tomt med fantastisk fri sjøutsikt mot byen. Stor og lettstelt hage. Privat gårdsplass med garasje og mulighet for parkering på egen grunn.

Beliggenhet

Rolig og populært villastrøk ca 4,5 km fra Kvadraturen - sykkelavstand! Trygt og godt bomiljø for barnefamilier. Det er flott badestrand, balløkke og tennisbane i nærområdet. Fiskåtangen er på vei til å fornyes med byggeprosjektet "Svanedammen" som kommer rundt Blørstad og lenger opp på Fiskåtangen. Kort vei til vakre Myhren gård. Barnehage ca. 200 meter fra boligen.

Adkomst

Direkte adkomst fra Svanedamsveien. Privat gårdsplass med garasje og mulighet for parkering på egen grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ny bolig. Olto, 2022.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ny bolig. Byggmester Kåbuland, 2022.

- Er det utført arbeid med drenering?
Ny drenering og grunnarbeid. Vesterøya Maskin og Rørlegger Carstensen, 2022.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Nytt elektrisk anlegg. KS Elektro, 2022.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Det har vært tilbakeslag på andre eiendommer på en kommunal ledning. Kommunen har utbedret feilen i 2024.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Nye varmekabler og balansert ventilasjonsanlegg. KS Elektro og Ulstein, 2022.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Brygge er omsøkt og godkjent. Ferdigattest er søkt om og vil foreligge snart.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ny bolig, bygd som søkt og har ferdigattest. Byggmester Kåbuland, 2022.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ny reguleringsplan i toppen av Fiskåtangen hvor det kommer mange boliger.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å invitere deg til en sjelden mulighet i Svanedamsveien 48 B. En nybygd, stor og lekker funksjonal bolig fra 2022. Boligen har gjennomgående høy standard med flotte materialvalg.

Kort fortalt:

- * Fantastisk fri sjøutsikt mot byen.
- * Egen brygge med nytt dekke i Møre Royal.
- * Stor stue med inntil 3,78 meter takhøyde, åpen løsning med delikat påkostet kjøkken fra Strai.
- * Eksklusiv bred en-stavs parkett i eik fra Boen, storformat fliser, downlights og delikat utebelysning, hvitevarer fra Miele og koketopp med integrert ventilator fra Elica.
- * Fire soverom og to stuer. Egen voksenavdeling med bad og walk-in garderobe.
- * Hybel (tidligere treningsrom) med stue/kjøkken, eget bad og egen inngang.
- * 1,5 Garasje forberedt for elbil-lader.
- * Tre bad, separat gjeste-wc, vaskerom og tre boder.
- * Stor solrik og lettstelt hage samt en nydelig veranda med kveldssol med direkte adkomst fra kjøkken.

1. etg.: Meget innbydende, flislagt entrè med varme i gulv. God plass til klesskap eller skyvedørsgarderobe. Fra gangen er det inngang en spektakulær stue med store vindusflater med unik utsikt mot byen og sjøen. Den gode takhøyden gjør også at stuen føles særdeles romslig. I stuen er det plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en terrasse med kveldssol. Stuen er åpen mot kjøkken. Kjøkkenet er fra Strai kjøkken og har mørke fronter og benkeplate fra Dekton. Rikelig med skap og benkeplass. Praktisk kjøkkenøy med plass til barstoler. Her kan man lage mat og underholde gjestene samtidig. Kjøkkenet har

påkostet integrerte hvitevarer fra Miele med ovn, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap samt platetopp fra Elica Nikola Tesla med integrert ventilator. Stuen er forberedt for peis med skjult monteringspunkt til pipe i tak.

Første etasje består videre av hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Direkte inngang til et lekkert flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett og dobbel servant med porselensvasker fra Villeroy og Boch samt armaturer fra Tapwell.

Fra hovedsoverom er det også inngang til egen walk-in garderobe. Gjestetoalett med vegghengt toalett og servant. Meget romslig vaskerom med fliser på gulv. God plass til innredning etter eget ønske.

U. etg.: Kjellerstue med plass til sofagruppe og stoler. Fra kjellerstue er det utgang til platting og hage som igjen fører deg ned til bryggen. 3 romslige soverom med sjøutsikt. Lekkert flislagt bad med dusjhjørne, servant med underskuffer og vegghengt toalett. To store boder som kan brukes til oppbevaring/vinrom eller hva man måtte ønske. Den ene boden har opplegg til vaskemaskiner. Fra kjellerstuen er det inngang til en hybel med kjøkken og stue (tidligere treningsrom). Treningsrommet har egen inngang og har eget flott bad med dusjhjørne, servant og vegghengt toalett.

Ute: Stor lettstelt flat hage med gressklipperrobot. Markterrasse i helikopterpusset betong. Separat utebod til hagemøbler og utstyr. Fra hagen går det en ny trapp ned til vannkanten og egen brygge. Brygga har integrert sittebenk, kveldssol og fantastisk utsikt over byfjorden. Det er lagt opp rør til vann og strøm til brygga.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 20.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (13.09.2024). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Boligen er bygd i 2021 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand. Glassrekkverk ved terrasse og rekkverk ved trapp er iht. krav. Kledningen er i god stand, den er utlektet og musebånd er montert. Det er etablert fall til sluker i takkonstruksjonen. Innvendig ble det ikke utført hulltaking på våtrom eller ved utforèt trevegg da boligen er fra 2021 og eier har fremlagt dokumentasjon. Det er etablert fall til gulvsluket på våtrom. Strai-kjøkkeninnredning i 1. etasje er i god stand, induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. IKEAkjøkkeninnredning i underetasjen er fra 2023. Gulvhøyder ble kontrollert i flere rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer. Rørøplet ligger rør i rør. 2 rørskap er montert i boligen. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Systemair-boligventilasjon er montert. Elektrisk til oppvarming. Brygge ved sjøen inngår ikke i rapporten, den måler 21 m2. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Kun 20 mm høydeforskjell fra gulvsluket til membran ved dørterskel, skulle ha vært 25 mm, anses å ikke ha noen betydning. Overflater må utbedres eller skiftes.

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: integrerte hvitevarer.

Parkering

1,5 garasje forberedt for elbil-lader.

Diverse

Eier av boligen er pliktig til å følge signert naboavtale, se vedlagt avtale i salgsoppgaven. Begge eiere (Svanedamsveien 48A og B) er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og utbedring av alle de felles deler av bygningsmassen som er i eiendomsgrensen. Utgifter hermed skal deles likt. Svanedamsveien 48 A har evigvarende rett på bruk av areal over 48Bs utebod. Arealet skal kun brukes til tekniske installasjoner og for lufting, ikke til opphold. Det er ikke anledning til å sette ytterligere tak på arealet. 48A har ansvar for vedlikehold og eventuelle utbedringer av gulv/tak over bod, så 48B ikke får ulempe.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk til oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Systemair-boligventilasjon er montert.

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 652 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon fra Avfall Sør kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 4361. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 18 059 pr. 2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 340. Tinglyst: 19.01.1961. Bestemmelse om veg. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dagboknr.: 920. Tinglyst: 15.02.1962. Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dagboknr.: 114198. Tinglyst: 31.01.2022. Bestemmelse om vann/kloakk. Rettighetshaver: Kristiansand kommune. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på riving av deler av enebolig datert 01.10.2021 samt på tilbygg datert 23.02.2022. Det ble gitt rammetillatelse på tilbygget den 12.12.2016. Søknaden gjaldt oppføring av tilbygg med ny boenhet. Det ble søkt om et tilbygg i to etasjer med ny boenhet. Daværende garasje ble rivd for å gi plass til omsøkt tilbygg. Det ble gitt godkjent endringstillatelse den 12.04.2021. Endringsøknaden omfattet fasadeendringer, økt gesimshøyde og bruksendring av ett rom (på underetasjeplan).

Tidligere treningsrom i underetasjen er blitt ombygd til hybel med stue/kjøkken og tilhørende bad. Det er ikke søkt bruksendring fra treningsrom til stue/kjøkken.

Det foreligger ferdigattest på brygge, trapp og gjerde datert 17.09.2024. Søknaden omfatter brygge for Svanedamsveien 48 A og B, trapp for Svanedamsveien 48 B og 2 gjerder med høyde 1,2 m. Gjerder plasseres på brygge, i forlengelse av grenser mellom 48 A og B og 48 A og 46 B. At en ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 100 "Fiskåtangen" datert 29.10.1958, med plankart og bestemmelser sist revidert 09.05.2022. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Det er planlagt et nytt byggeprosjekt i nærheten, Fiskåtangen Fem. Gamle bilforretninger og Fædrelandsvennens tidligere mediehus skal rives for boligprosjektet som totalt vil bestå av 660 boenheter, hvor det i første salgstrinn bygges det 54 leiligheter og 11 townhouses.

Adgang til utleie

Boligen er kun godkjent med én boenhet, og kan fritt leies ut. Tidligere treningsrom i underetasjen er blitt omgjort til hybel med stue/kjøkken og tilhørende bad. Det er ikke søkt bruksendring fra treningsrom til stue/kjøkken.

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 13 900 000

Totalpris

Kr 14 017 800

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

16 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

97 500,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 3 900 000,-))

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

117 800,- (Omkostninger totalt)

14 017 800,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Ved kjøp av ny bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5% av tomteverdi (3.900.000). Dokumentavgift utgjør kr. 97.500,-

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står

fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 195 687,50,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Dixi Eiendom AS v/fullmektig Osmund Stray

Oppdragsansvarlig

Kristian Lossius

Henrik Lossius

Ansvarlig megler

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

kristian.lossius@sormegleren.no

Tlf: 908 95 907

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

18.10.2024



En nyere, stor og lekker funksisbolig fra 2022.



Boligen har gjennomgående høy standard med flotte materialvalg.





Hvitevarer fra Miele og koketopp med intg. ventilator fra Elica.



Fra kjøkken er det utgang til terrasse med ettermiddag og kveldssol.



Innbydende gang/entrè med direkte utsikt mot byen.



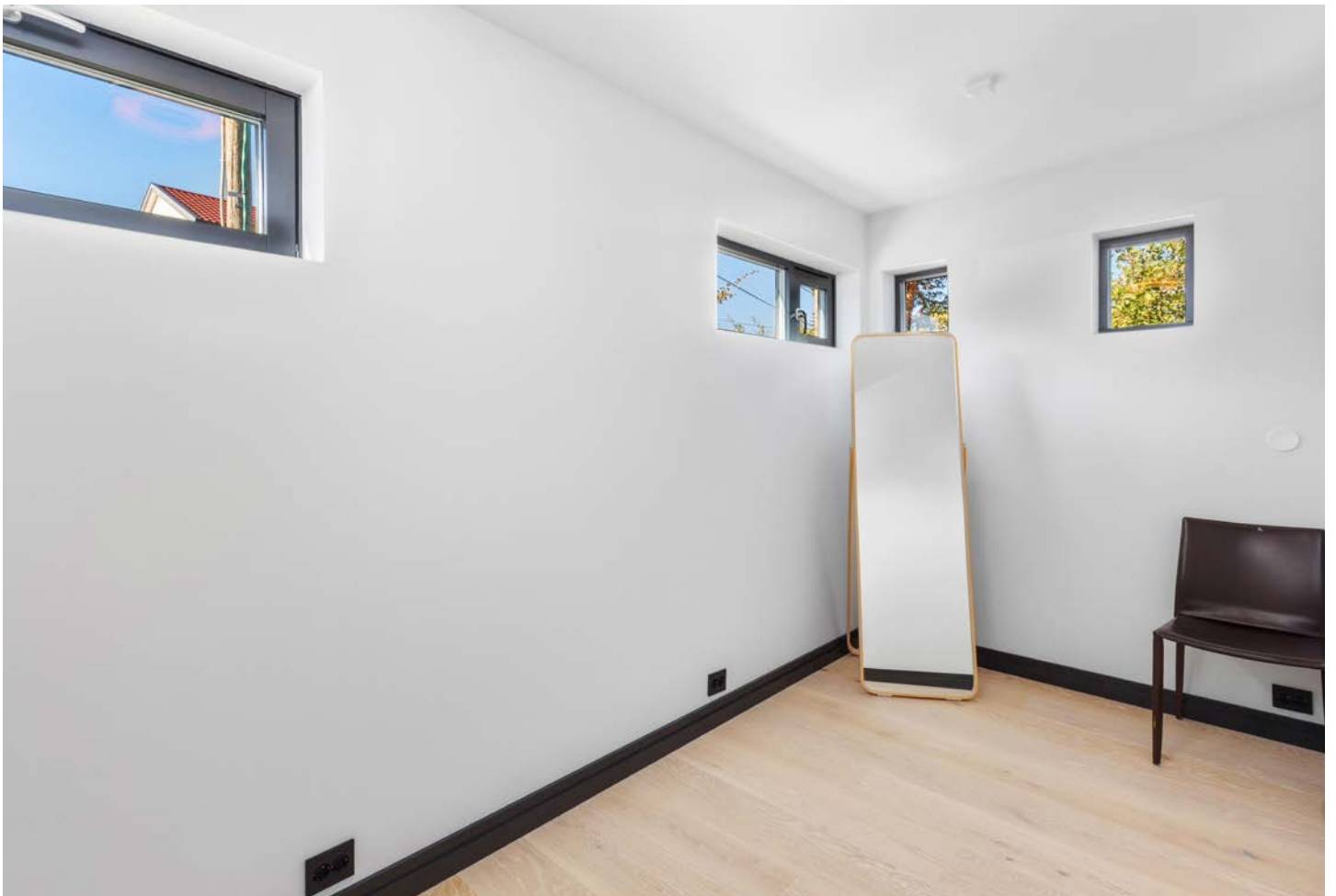
Egen voksenavdeling med bad og walk-in garderobe



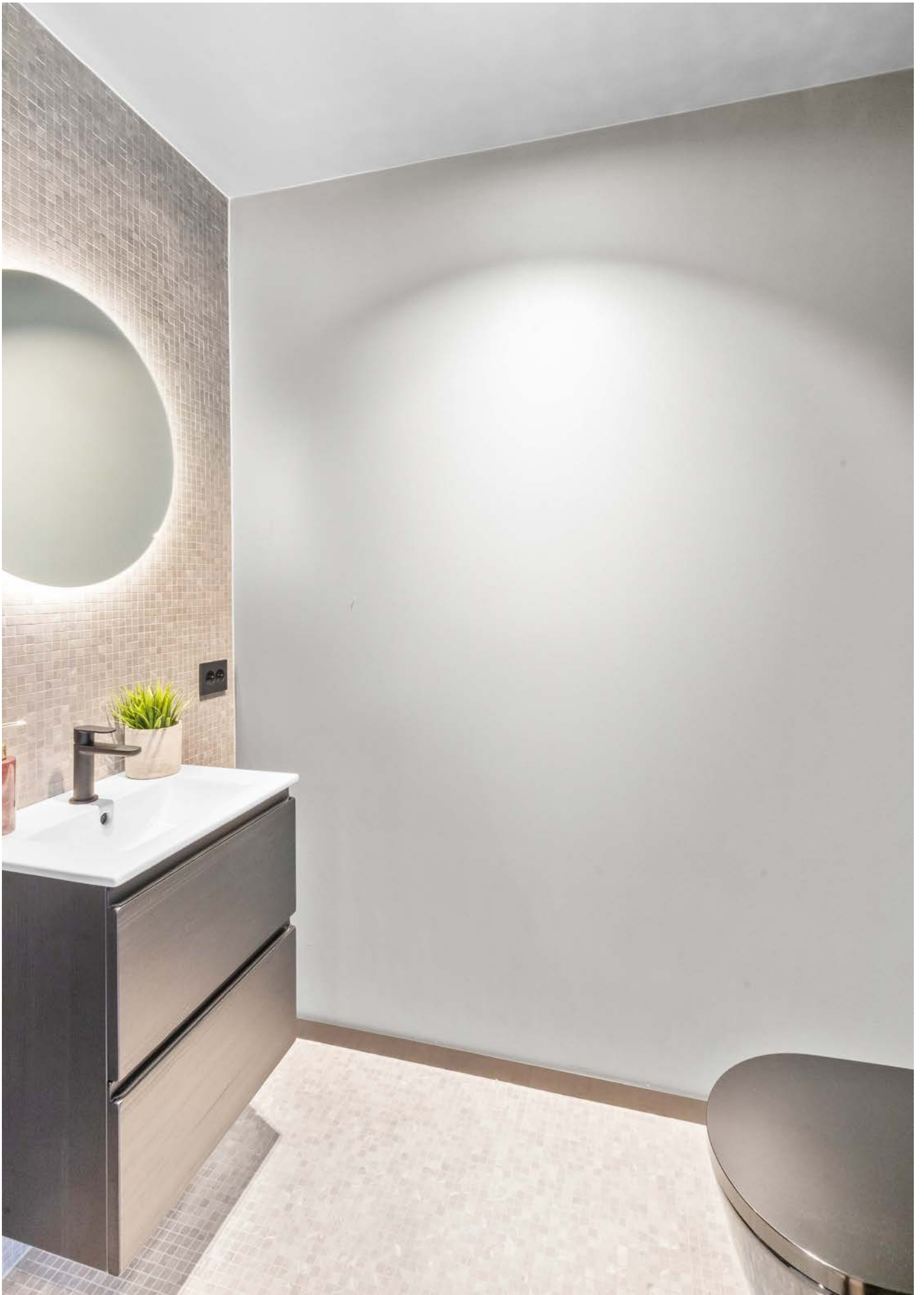
Bad i tilknytning til hovedsoverom.



Inngang til walk in garderobe.



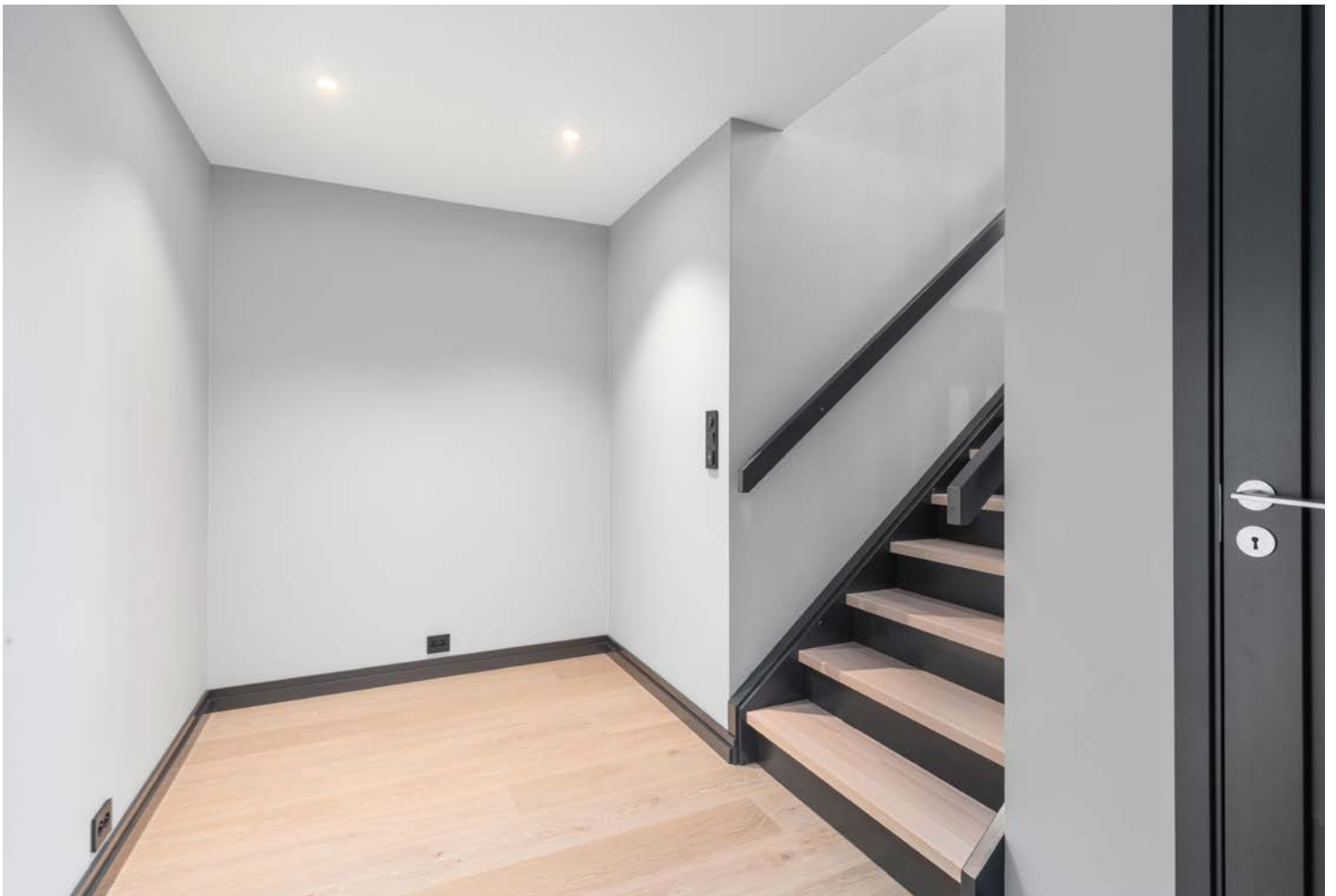
Walk in garderobe.



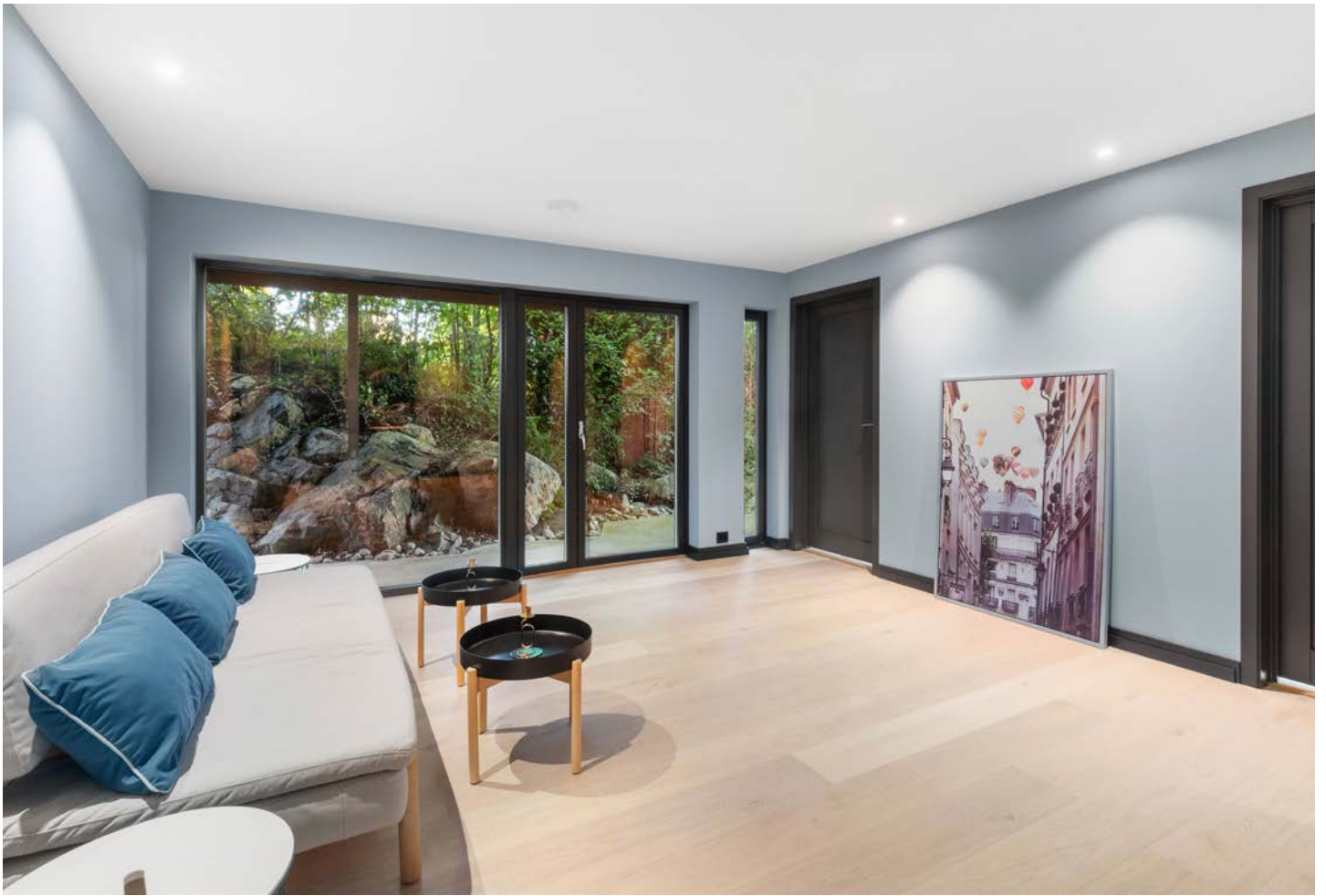
Gjestetoalett.



Vasekerom.



Trapp ned til underetasjen. Med dør inn til boder.



Egen inngang/utgang fra stue i underetasjen.



Romslig kjellerstue med god plass til sofagruppe. Inngang til bad og 3 soverom.



Underetasje - Lekkert flislagt bad.



Soverom 1.



Soverom 2.

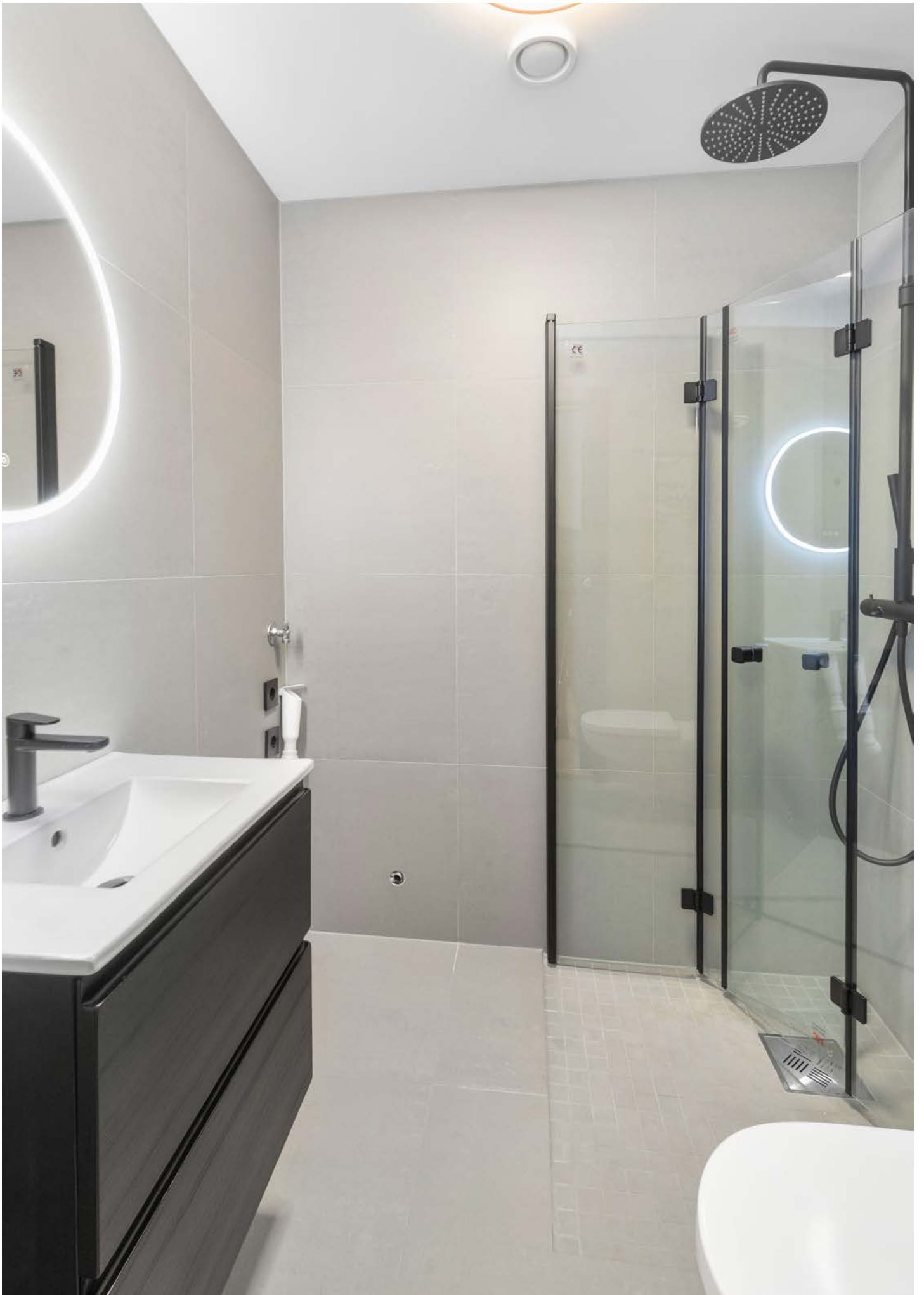


Soverom 3.

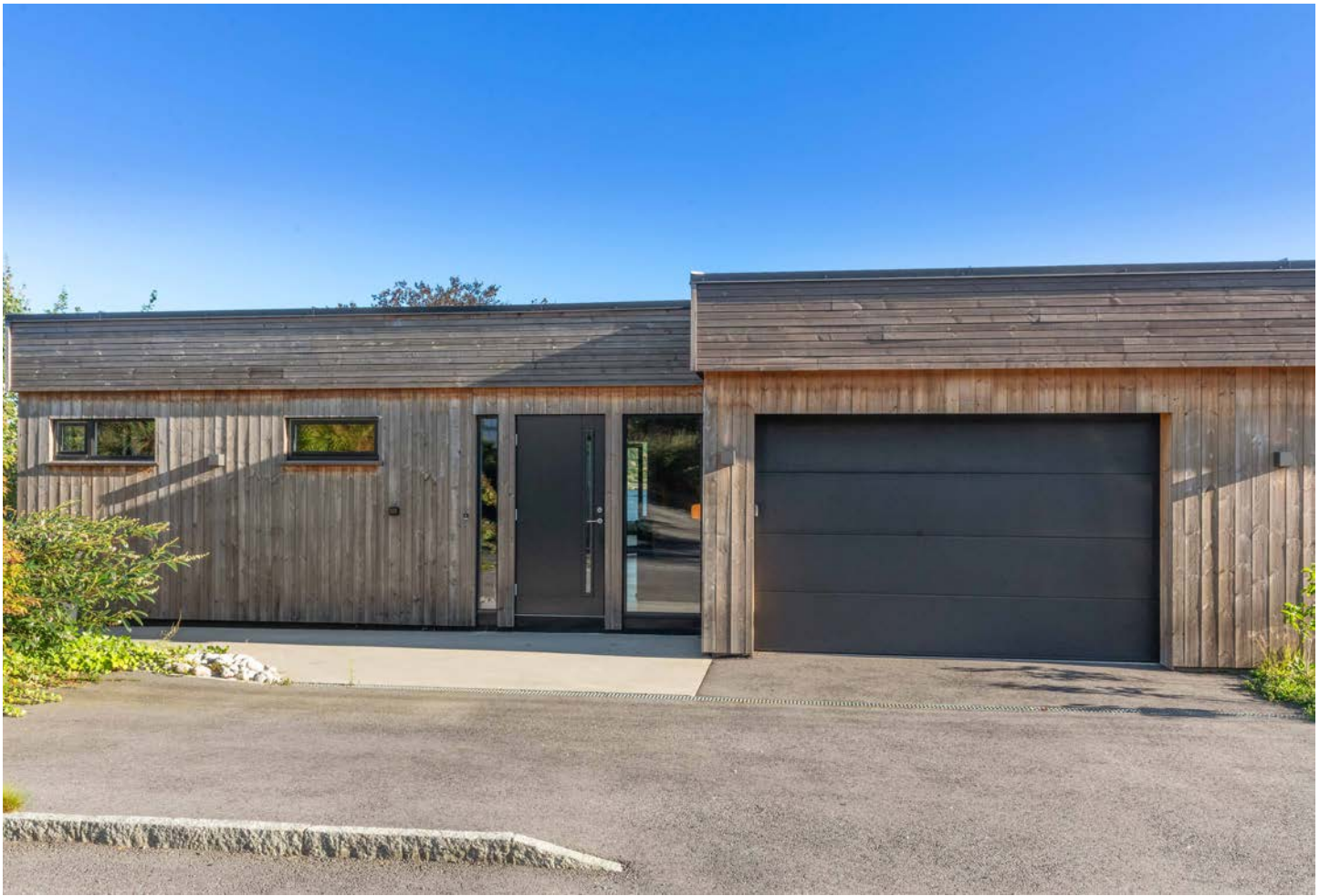


Treningsrom - Innredet med stue, kjøkken og bad.





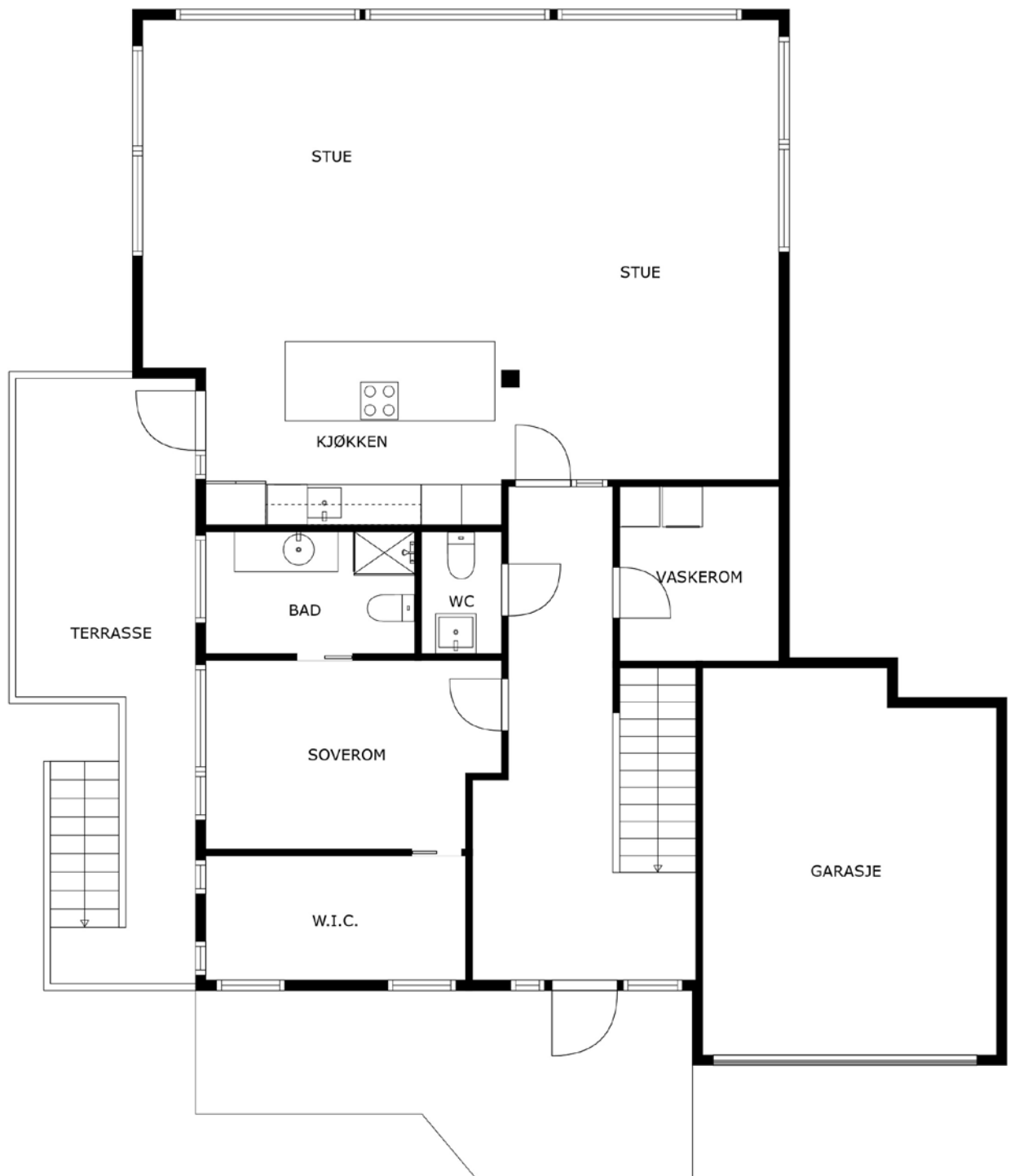
Flislagt bad.



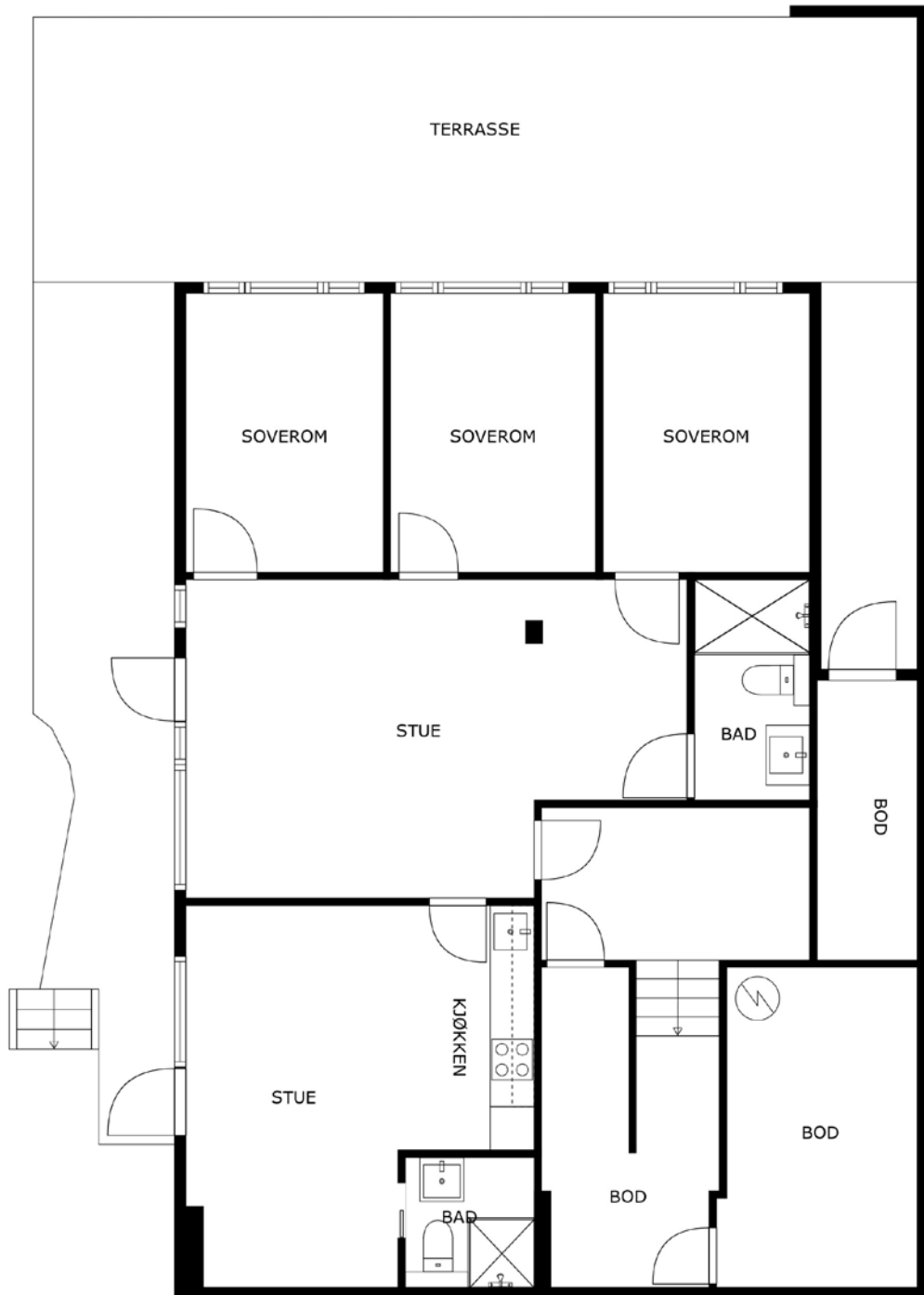


Egen brygge med dekke i Møre Royal.





PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Svanedamsveien 48B

Nabolaget Fiskåtangen/Slettheia skole - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blørstad	8 min	🚶
Linje M3, N3, 12	0.7 km	
Vågsbygd senter	23 min	🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.9 km	
Kristiansand stasjon	6 min	🚆
Linje F5	3.3 km	
Kristiansand rutebilstasjon	8 min	🚏
Buss, tog	3.7 km	
Kristiansand Kjevik	22 min	🚆

Skoler

Slettheia skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
273 elever, 17 klasser	1.2 km	
Karuss skole (1-10 kl.)	23 min	🚶
411 elever, 32 klasser	1.8 km	
Vågsbygd skole (1-7 kl.)	24 min	🚶
470 elever, 42 klasser	2 km	
Fiskå skole (8-10 kl.)	5 min	🚏
248 elever, 18 klasser	2.2 km	
Grim skole (8-10 kl.)	7 min	🚏
469 elever, 36 klasser	3.5 km	
Vågsbygd videregående skole	5 min	🚏
510 elever	2.2 km	
Kvadraturen Skolesenter	9 min	🚏
1200 elever	5 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

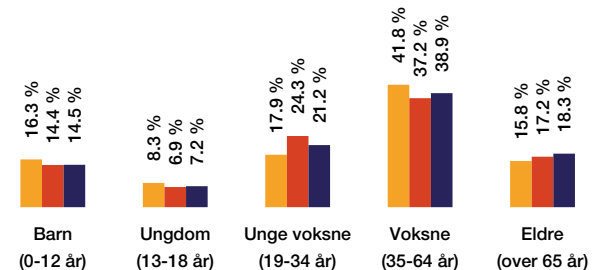
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fiskåtangen/Slettheia sko...	751	307
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Fiskåtangen barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
18 barn, 1 avdeling	0.4 km	
Nedre Slettheia familiebarnehage	10 min	🚶
Linerla barnehage (3-5 år)	14 min	🚶
82 barn, 5 avdelinger	1.2 km	

Dagligvare

Coop Mega Vågsbygd	12 min	🚶
Post i butikk	1 km	
Coop Extra Vågsbygd	18 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.4 km	

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Gateparkering**
Lett 92/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 86/100

Sport

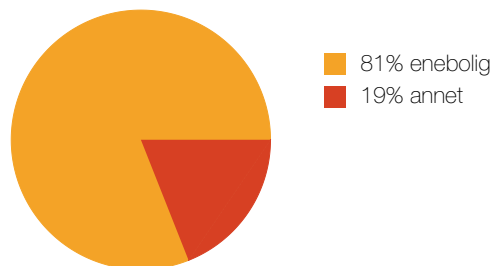
 Fiskåtangen balløkke 4 min 
Ballspill 0.4 km

 Slettheia sk. flerbruksløkke m/kunstgress 13 min 
Ballspill 1.1 km

 SATS Vågsbygd 18 min 

 Fresh Fitness Vågsbygd Lumber 19 min 

Boligmasse



«Nabolaget er sjønært, bynært, rolig og barnevennlig!»

Sitat fra en lokalkjent

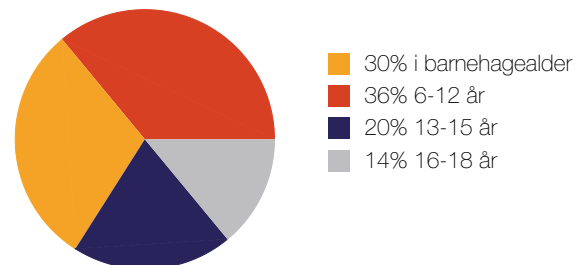


Varer/Tjenester

 AMFI Vågsbygd 6 min 

 Apotek 1 Trekanten Vågsbygd 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

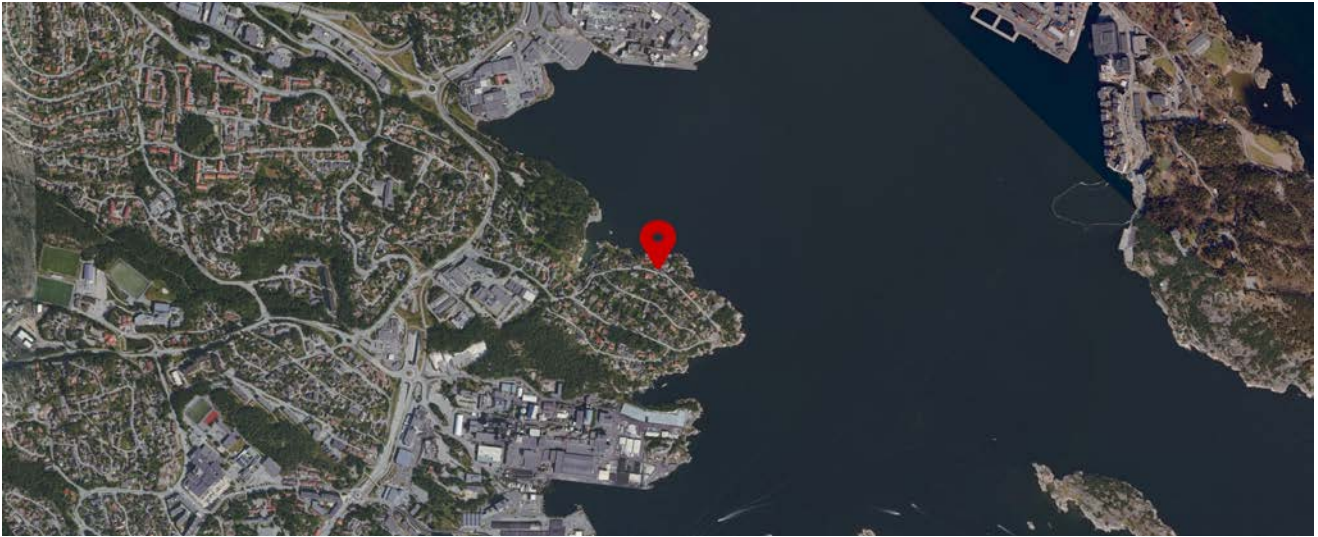
 Fiskåtangen/Slettheia skole

 Kristiansand

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere Kristiansand sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitvarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitvarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Svanedamsveien 48B, 4621 KRISTIANSAND S

13 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Svanedamsveien 48B

Postadresse

Svanedamsveien 48B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja, siden 20. januar 2023

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

20.1.2023

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Pendlerbolig siden kjøp.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger



Stray, Osmund Andreas Borden

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny bolig

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olto

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall



2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny bolig

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Kåbuland

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2022

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny drenering og grunnarbeid

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vesterøya Maskin og Rørlegger Carstensen

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KS Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært tilbakeslag på andre eiendommer på en kommunal ledning. Kommunen har utbedret feilen i 2024

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nytt

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olto

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye varmekabler og balansert ventilasjonsanlegg

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KS Elektro og Ulstein

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Brygge er omsøkt og godkjent. Ferdigattest er søkt om og vil foreligge snart.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2022

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny bolig, bygd som søkt og har ferdigattest.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Kåbuland

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Ny reguleringsplan i toppen av Fiskåtangen hvor det kommer mange boliger.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Se vedlagte avtaler og erklæringer.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema


Name

Stray, Osmund Andreas B

Date

2024-09-13

Identification

 Stray, Osmund Andreas B



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Stray, Osmund Andreas B

13/09-2024
14:14:52

BANKID

Tilstandsrapport

📍 Svanedamsveien 48 B, 4621 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 330

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 13.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 18128-1300

Referansenummer: RX1628

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygd i 2021 og er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig er samtlige bygningsdeler i god stand. Glassrekkverk ved terrasse og rekkverk ved trapp er iht. krav. Kledningen er i god stand, den er utlektet og musebånd er montert. Det er etablert fall til sluker i takkonstruksjonen.

Innvendig ble det ikke utført hulltaking på våtrom eller ved utforèt trevegg da boligen er fra 2021 og eier har fremlagt dokumentasjon. Det er etablert fall til gulvsluket på våtrom. Strai-kjøkkeninnredning i 1. etasje er i god stand, induksjon platetopp med integrert ventilator er montert. IKEA-kjøkkeninnredning i underetasjen er fra 2023. Gulvhøyder ble kontrollert i flere rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringskap med automatsikringer. Rørøppegget ligger rør i rør. 2 rørskap er montert i boligen. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Systemair-boligventilasjon er montert. Elektrisk til oppvarming.

Brygge ved sjøen inngår ikke i rapporten, den måler 21 m2.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

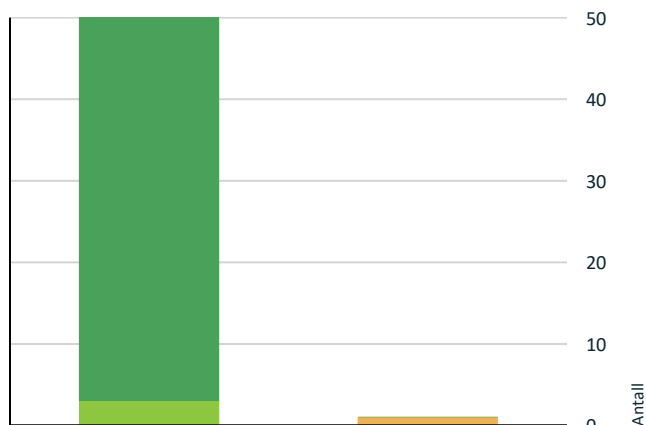
Enebolig

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

Treningsrom på tegning er i dag kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som inngår i Tilstandsrapporten.

Frittliggende bygg, støttemurer, gjerder, brygge m.m. blir ikke kontrollert under befaringen om dette ikke er spesielt opplyst om i Tilstandsrapporten.

Rapporten er oppdatert fra tidligere rapport utført 12.09.2022, ny gjennomgang av boligen ble utført 13.09.2024.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takpapp er i god stand.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag er i god stand.

Veggkonstruksjon

Kledningen er i god stand.

Utlekking og musebånd er montert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak på deler av konstruksjonen, og flatt tak med fall til takluker på resten av konstruksjonen.

Forbehold vedr. luftespalte mellom isolasjon og undertak må tas da dette ikke kan kontrolleres uten å gjøre fysiske inngrep i konstruksjonen, noe det ikke er gjort.

Vinduer

Vinduer er i god stand.

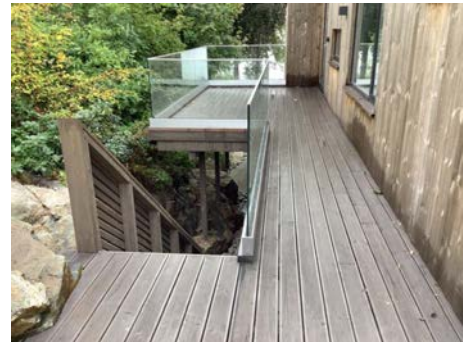
Dører

Ytterdører er i god stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er i god stand, glassrekkverk er iht. krav.

Betongplattning ved underetasjen er i god stand.



Terrasse er i god stand.

Utvendige trapper

Trapper i god stand, rekkverk er i henhold til krav.



Trapp er i god stand.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Overflater gulv:

Underetasje:

Stue og 3 soverom: Parkettgulv.

Bod: Fliser.

Bod: Betonggulv.

Bad x 2: Fliser.

1. etasje:

Hall m/trapp: Fliser.

Soverom: Parkettgulv.

Garderobe: Parkettgulv.

Bad: Fliser.

Toalettrom: Mosaikkfliser.

Stue/kjøkken: Parkettgulv.

Vaskerom: Fliser.

Garasje: Betonggulv.

Forbehold om feil må tas.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen store retningsavvik på gulv, mindre knirk/retningsavvik spredte steder.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue i underetasjen, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom i underetasjen, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom i 1. etasje, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 14 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i garderobe, avvik i rommet var 4 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

! TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ingen dokumentasjon foreligger.

! TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ingen hulltaking utført pga. ny bolig i 2021 og dokumentasjon er fremlagt.

! TG 0 Innvendige trapper

Tett trapp med håndløper montert på begge sider av trappa.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv, hulrom flere steder.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kun 20 mm høydeforskjell fra gulvsluket til membran ved dørterskel, skulle ha vært 25 mm, anses å ikke ha noen betydning.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Veggventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

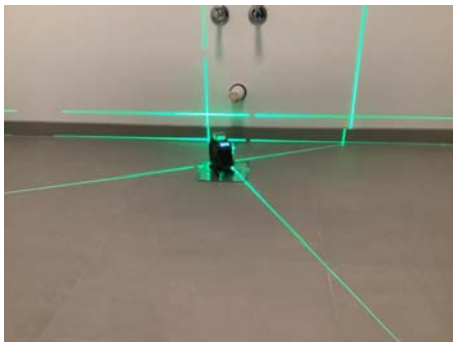
Malt tak og malte vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv, hulrom i ett par fliser ved døra.

Det er etablert fall til gulvsluket.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Veggventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD V/KJØKKEN

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

UNDERETASJE > BAD V/KJØKKEN

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

UNDERETASJE > BAD V/KJØKKEN

Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

UNDERETASJE > BAD V/KJØKKEN

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

UNDERETASJE > BAD V/KJØKKEN

Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

UNDERETASJE > BAD V/KJØKKEN

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD V/STUE

Overflater vegger og himling

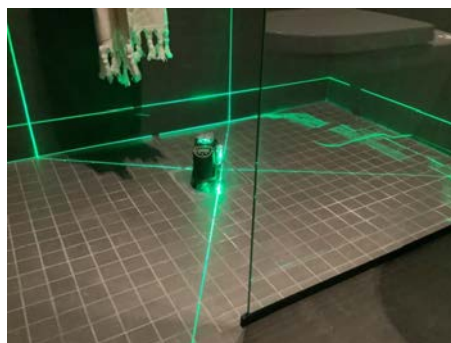
Malt tak og fliser på vegger.

UNDERETASJE > BAD V/STUE

Overflater Gulv

Fliser på gulv, hulrom under 2 fliser ved døra.

Det er etablert fall til gulvsluket.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

UNDERETASJE > BAD V/STUE

Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

UNDERETASJE > BAD V/STUE

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredningen er i god stand.

UNDERETASJE > BAD V/STUE

Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert i dørterskel.

UNDERETASJE > BAD V/STUE

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da eier har fremlagt dokumentasjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp med integrert ventilator er montert.

Lekkasjevarsler anbefales montert.



Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rørøppegget ligger rør i rør system.

Kontrollskap for rørøppegget er montert i vaskerom og i bod.

Innvendig stoppekran er montert i rørskap.



Rørskap på vaskerom.



Rørskap i bod.

TG 0 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

TG 0 Ventilasjon

Systemair boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann ikke har denne fagkunnskap.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Malt tak og malte vegger. Fliser på gulv. Veggventil med avtrekk. Luftespalte i dørterskel.

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 0 Teknisk anlegg

Tilstandsrapport

! TG 0 Varmesentral

Elektrisk til oppvarming.

! TG 0 Varmtvannstank

V.v.-berederen er på ca 300 liter.



! TG 0 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap med automatsikringer, hovedsikringer på 63 A.

Samsvarserklæring for utførte arbeider foreligger.

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)?
Ja



Kursoversikt.



Samsvarserklæring for utførte arbeider.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og pulverapparat er montert.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte fundamenter antas å stå på fjell/sprengt fjellmasse. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsa at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da det krever oppgraving og langvarige målinger.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er montert utvendig isolasjon og platon.

Grunnmur og fundamenter

Ingen sprekker av betydning i grunnmuren.

Terrengforhold

Ingen fall på terreng mot boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

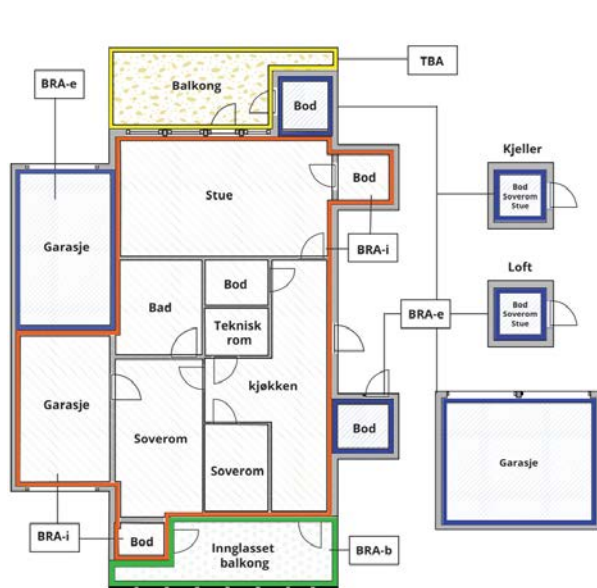
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	121	5		126	80
1. etasje	126	25		151	19
SUM	247	30			99
SUM BRA	277				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom , Stue , Kjøkken, Soverom , Bad v/kjøkken, Soverom 2, Soverom 3, Bad v/stue	Bod	
1. etasje	Hall m/trapp , Soverom , Walk-in-closet, Bad , Toalettrom, Stue/kjøkken , Vaskerom	Garasje	

Kommentar

Mål på terrasse er ca. angitt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Treningsrom på tegning er i dag kjøkken.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Nøkkeloppdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	330		0	787 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svanedamsveien 48 B

Hjemmelshaver

Stray Andreas Sigurd Haarklou, Dixi Eiendom AS

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi	13.09.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Innhentet		Nei
Tegninger	13.09.2024	Godkjente tegninger har avvik iht. til dagens løsning.	Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

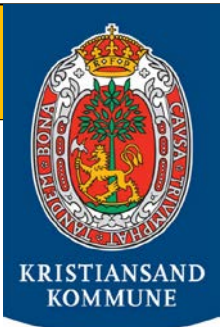
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX1628>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 14 Bnr.: 2012 Fnr.: Snr.:
Adresse: Svanedamsveien 48B
Areal i m²: 786
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 09.09.2024

Sign.: Suzana Rijic





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Svanedamsveien 48B

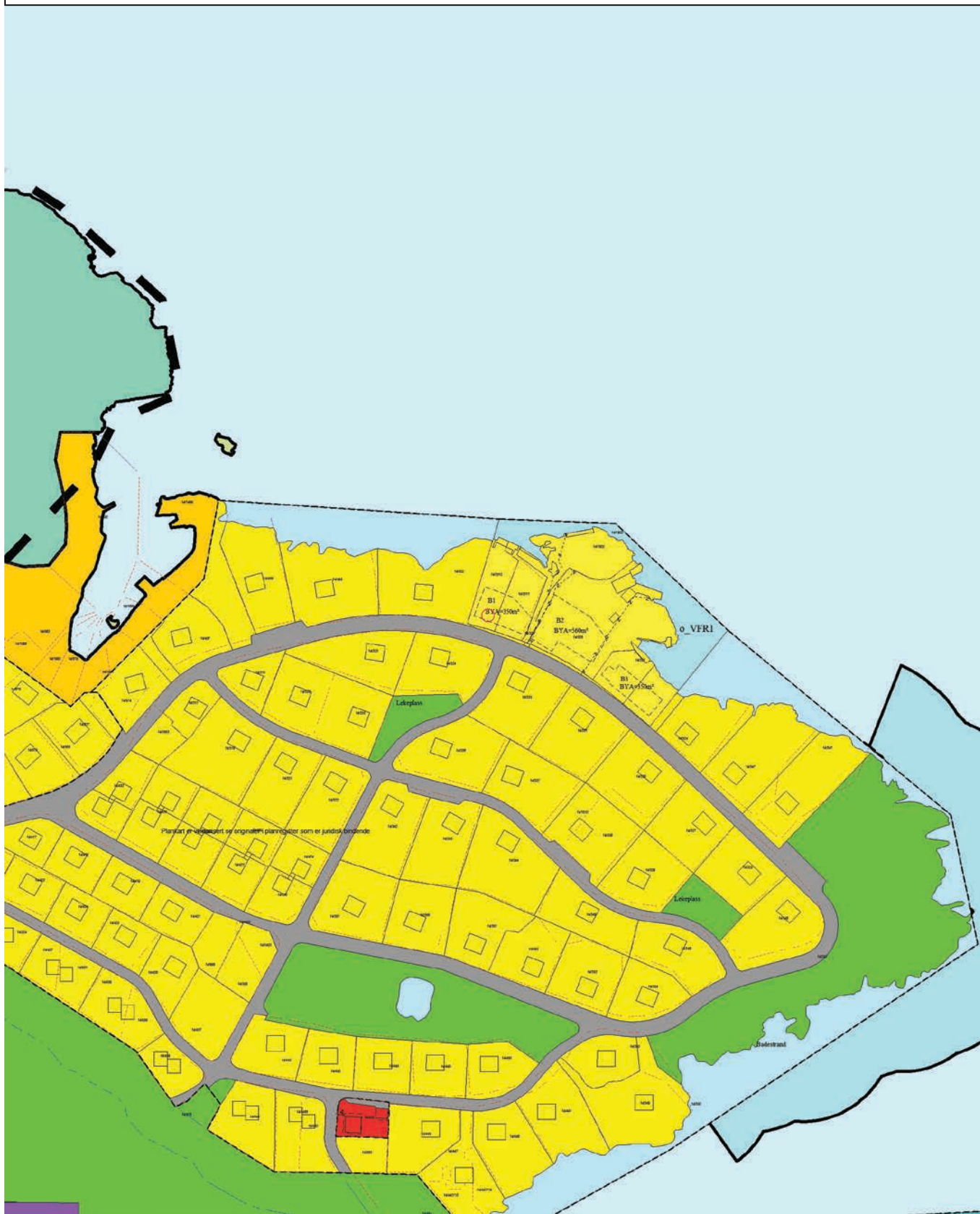
Dato: 09.09.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 100

FISKÅTANGEN

Reguleringsbestemmelser sist datert 09.05.2022

i forbindelse med reguleringsplan Fiskåtangen.

Planen stadfestet 29.10.1958, endret 14.05.1960.
(Sist innrykket i Norsk Lovtident nr.18/60)

§ 1.

Området skal ha åpen, villamessig bebyggelse med 1-, 1 1/2 og 2-etasjes hus med inntil 2 leiligheter. Etasjetallet er angitt i planen.

I delfelt B1, B2 og B3 tillates en boenhet pr. tomt.

For delfelt B3 tillates maks mønehøyde tilsvarende 8 meter over eksisterende terreng.

§2.

Forretninger kan innredes i butikkbygg ved "Torvet" i Kryss ringveg og veg B. Bygget oppføres som rekkehus i 2 etasjer.

§ 3.

Friareal med badestrand kan bebygges med restaurant.

§ 4.

Det tillates ikke anlagt industri, håndverksbedrifter, dyrefarmer, gartneri o.l.

Husdyrhold av fjærfe til eget bruk kan tillates med bygnings- og helserådets samtykke.

§ 5.

Det kan på hvert tomt kun bygges et våninghus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen med orientering og møneretning som denne angir.

På hver tomt kan videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Nøyaktig plassering av våningshus og garasje, samt høyder fastsettes i hvert tilfelle av bygningsvesenet.

For område/felt B1, B2 og B3 gjelder byggegrenser og samlet utnyttelsesgrad som angitt i reguleringskart. Parkering på terreng medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Utnyttelsesgraden gjelder innenfor byggegrensen og skal fordeles som følger:

	Tomt/eiendom A	Tomt/eiendom B
Felt B1	BYA=160m ²	BYA=190m ²
Felt B2	BYA=560m ²	BYA=0m ²
Felt B3	BYA=175m ²	BYA=175m ²

Der det i område B1, B2 og B3 vises linje for bebyggelse som inngår i planen, skal denne sikre eksisterende tiltak og være juridisk bindende for tiltakets plassering, inkludert høydeplassering.

§ 6.

Våningshus skal oppføres i tre. Unntakelsesvis kan deler av bygningene godkjennes oppført i mur eller betong.

§ 7.

Bebyggelsen for butikker, restauranter skal utformes helt eller delvis av brannfaste materialer etter gjeldene bestemmelser.

§ 8.

For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at husene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget.

Der det i delfelt B3 er fare for utrasing av terreng, tillates nødvendige terrengarbeider utenfor byggegrensene, inkludert mur på inntil 1,5 meters høyde, for å ivareta sikkerheten og forhindre utrasing/utglidning. Bevaring av mest mulig terreng skal etterstrebes.

Hus innenfor samme gruppe skal ha en mest mulig ensartet utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkel, materialer og høyder. Farger og utvendige antenner skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Innredning av beboelsesrom på loft over 2. etasje tillates ikke.

§ 10.

Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådets godkjent måte. Gjerder innenfor samme tomtegruppe og langs samme veg bør ha ensartet konstruksjon og høyde.

Areal ved Svanedamsveien - kalt park - samt friarealene mot sjøen skal ikke inngjerdes.

§ 11.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes situasjonsplan i målestokk 1:200 med angivelse av høyder, terrasser, adkomstveg til huset, tørkeplass, plass til søppelkasse, kloakk og septiktank.

§ 12.

Grunneieren kan etablere privat servitutt innenfor vedtektenes ramme.

§ 13.

Ved siden av vedtektene gjelder bygningsloven og de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter samt vedtekter for Oddernes.

§ 14.

Bygningsrådet kan tillate unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes,

når det foreligger begrunnet søknad om unntak.

Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 02.06.2022 som sak 114/22

Plan- og bygningssjefen



KARTI
FISKÁTÁV

- husk
- húsn
- veg
- búðhúsn
- Máttel, park, skóglagaplanir
- Svartur líni



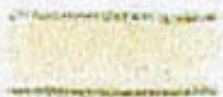
Óddinnis 1888
M = 1:1000
24.10
Opunni 1901
Óvax 4 Bakk. Dýpi
354/20
Hrassellberg - íspánni



murhus



trehus



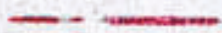
veg



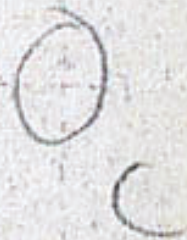
boligtomten



friareal - park.



reguleringsgrense





SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2021009587
Saksbehandler Marit Svaland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	02.06.2022	114/22

MINDRE REGULERINGSENDRING, SVANEDAMSVEIEN 44, 46, OG 48 - SLUTTBEHANDLING

BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 02.06.2022 SAK 114/22

By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Fiskåtangen med plankart og bestemmelser alternativ 2 (vedlegg 1 og 2) sist datert 05.09.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.
(7/4)

Eventuell ny bolig i Svanedamsveien 44 må bygges med saltak, maksimum mønehøyde reduseres med 1 meter.
(10/1)

Forslag:

Plan- og bygnings sjefen fremmet følgende innstilling:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Fiskåtangen med plankart og bestemmelser alternativ 2 (vedlegg 1 og 2) sist datert 05.09.2022, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

FRP fremmet følgende forslag:

«By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring av reguleringsplan for Fiskåtangen med plankart og bestemmelser alternativ 1 (Forslagstillers alternativ, vedlegg 3 og 4) sist datert 09.05.2022 med følgende justeringer i plankartet fastsatt i møtet 02.06.22:

- Byggegrense mellom Svanedamsveien 44 og 42 settes to meter fra nabogrense.
- Byggegrense for Svanedamsveien 48 settes i enden av hagen som vist på plankart av 21.01.21.
- Det innarbeides mindre byggeområder med byggegrenser ved brygger på Svanedamsveien 44 og 48 for plassering av naust/sjøboder i henhold til kommuneplanen § 7 bokstav d, samt levegg på brygge mellom naboer.
- Eventuell ny bolig i Svanedamsveien 44 må bygges med saltak, maksimum mønehøyde reduseres med 1 meter.
- Maks. BYA for eiendommene:
44A: 225 m²

44B: 225 m2
46A: 560 m2
48A: 240 m2
48B: 265 m2
i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.»

Venstre fremmet følgende forslag:

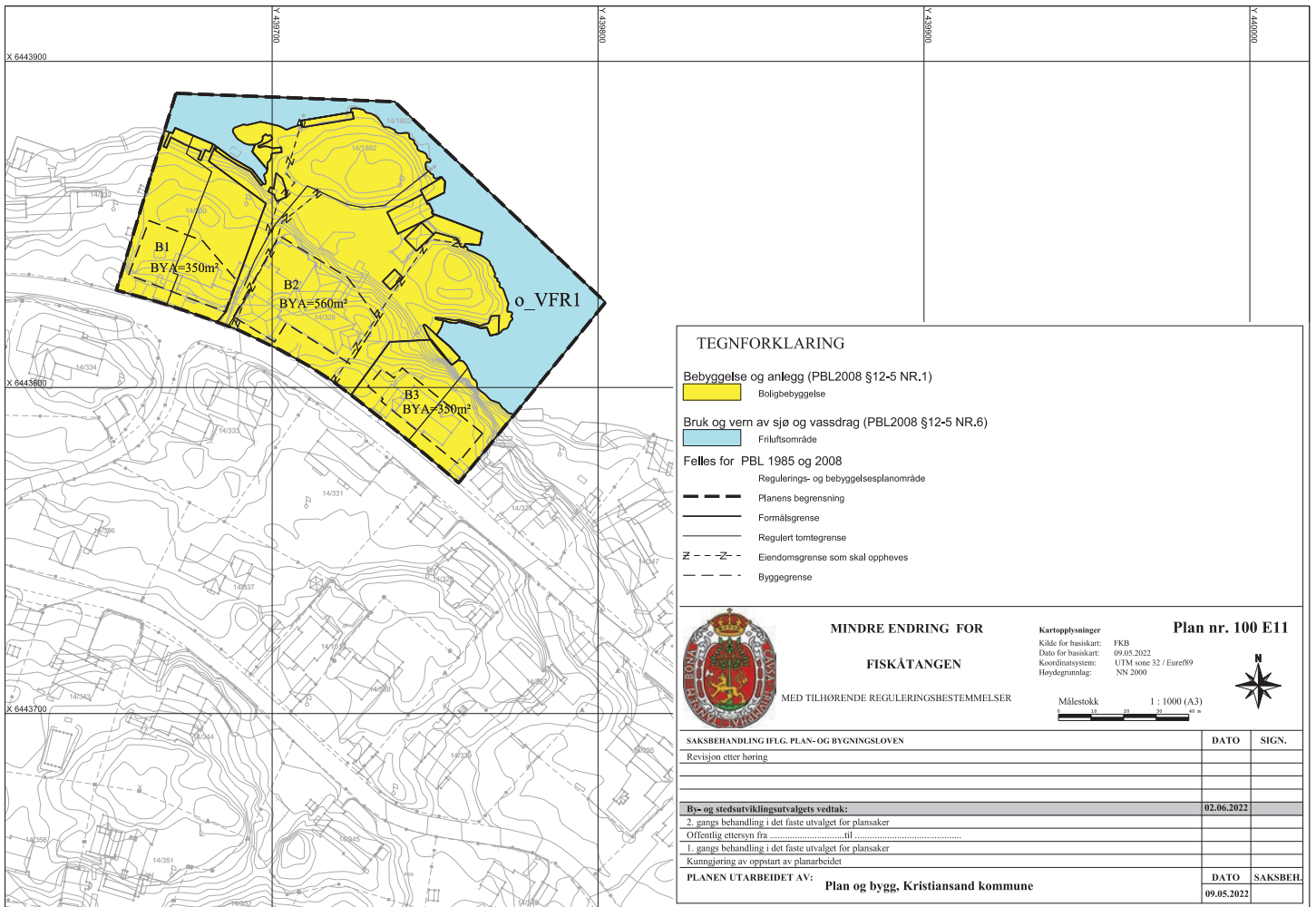
«Eventuell ny bolig i Svanedamsveien 44 må bygges med saltak, maksimum mønehøyde reduseres med 1 meter.»

Voteringer:

Ved alternativ votering ble Plan- og bygningsseksjonens innstilling vedtatt 7 mot 4 stemmer, (Andreas Jacobsen (Frp), Helge Reisvoll (H), Charlotte Beckmann Finnestad (KrF), Carl Petter Benestad (V))

Venstres forslag vedtatt med 10 mot 1 stemme (Andreas Jacobsen (Frp))

03.06.2022



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

Boligbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

Fritulsområde

Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formélgrensne

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrænse som skal oppheves

Byggegrense



MINDRE ENDRING FOR

FISKÁTANGEN

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartopplýsingar

Kilde for basiskart: FKB
 Dato for basiskart: 09.05.2022
 Koordinatssystem: UTM zone 32 / Euro89
 Høydegrunnlag: NN 2000

Plan nr. 100 E11

Målestokk 1 : 1000 (A3)



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon etter høring		
By- og stedsutviklingsutvalgets vedtak:	02.06.2022	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Offentlig ettersyn fra		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
Plan og bygg, Kristiansand kommune	09.05.2022	

PLAN NR. 100

FISKÅTANGEN

ALTERNATIV 2

Reguleringsbestemmelser sist datert 09.05.2022

i forbindelse med reguleringsplan Fiskåtangen.

Planen stadfestet 29.10.1958, endret 14.05.1960.
(Sist innrykket i Norsk Lovtidend nr.18/60)

§ 1.

Området skal ha åpen, villamessig bebyggelse med 1-, 1 1/2 og 2-etasjes hus med inntil 2 leiligheter. Etasjetallet er angitt i planen.

I delfelt B1, B2 og B3 tillates en boenhet pr. tomt.

For delfelt B3 tillates maks mønehøyde tilsvarende 8 meter over eksisterende terreng.

§2.

Forretninger kan innredes i butikkbygg ved "Torvet" i Kryss ringveg og veg B. Bygget oppføres som rekkehus i 2 etasjer.

§ 3.

Friareal med badestrand kan bebygges med restaurant.

§ 4.

Det tillates ikke anlagt industri, håndverksbedrifter, dyrefarmer, gartneri o.l.

Husdyrhold av fjærfe til eget bruk kan tillates med bygnings- og helse rådets samtykke.

§ 5.

Det kan på hvert tomt kun bygges et våninghus. Bygget skal plasseres etter bebyggelsesplanen med orientering og møneretning som denne angir.

På hver tomt kan videre bygges en garasje som selvstendig bygning eller i forbindelse med våningshus. Nøyaktig plassering av våningshus og garasje, samt høyder fastsettes i hvert tilfelle av bygningsvesenet.

For område/felt B1, B2 og B3 gjelder byggegrenser og samlet utnyttelsesgrad som angitt i reguleringskart. Parkering på terreng medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Utnyttelsesgraden gjelder innenfor byggegrensen og skal fordeles som følger:

	Tomt/eiendom A	Tomt/eiendom B
Felt B1	BYA=160m ²	BYA=190m ²
Felt B2	BYA=560m ²	BYA=0m ²
Felt B3	BYA=175m ²	BYA=175m ²

Der det i område B1, B2 og B3 vises linje for bebyggelse som inngår i planen, skal denne sikre eksisterende tiltak og være juridisk bindende for tiltakets plassering, inkludert høydeplassering.

§ 6.

Våningshus skal oppføres i tre. Unntakelsesvis kan deler av bygningene godkjennes oppført i mur eller betong.

§ 7.

Bebyggelsen for butikker, restauranter skal utformes helt eller delvis av brannfaste materialer etter gjeldene bestemmelser.

§ 8.

For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at husene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget.

Der det i delfelt B3 er fare for utrasing av terreng, tillates nødvendige terrengarbeider utenfor byggegrensene, inkludert mur på inntil 1,5 meters høyde, for å ivareta sikkerheten og forhindre utrasing/utglidning. Bevaring av mest mulig terreng skal etterstrebes.

Hus innenfor samme gruppe skal ha en mest mulig ensartet utforming med hensyn til fasadebehandling, takform, takvinkel, materialer og høyder. Farger og utvendige antenner skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Innredning av beboelsesrom på loft over 2. etasje tillates ikke.

§ 10.

Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådets godkjent måte. Gjerder innenfor samme tomtegruppe og langs samme veg bør ha ensartet konstruksjon og høyde.

Areal ved Svanedamsveien - kalt park - samt friarealene mot sjøen skal ikke inngjerdes.

§ 11.

Ved byggeanmeldelse skal innsendes situasjonsplan i målestokk 1:200 med angivelse av høyder, terrasser, adkomstveg til huset, tørkeplass, plass til søppelkasse, kloakk og septiktank.

§ 12.

Grunneieren kan etablere privat servitutt innenfor vedtektenes ramme.

§ 13.

Ved siden av vedtektene gjelder bygningsloven og de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter samt vedtekter for Oddernes.

§ 14.

Bygningsrådet kan tillate unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes,

når det foreligger begrunnet søknad om unntak.



Kristiansand
kommune

ARKICON AS
PB 5585Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/03193-18
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.10.2021

Svanedamsveien 48B, ferdigattest for riving av deler av enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 330 / 0 / 0
Tiltakshaver: Andreas Sigurd Stray
Vurdert dispensasjon: Plan- og bygningslov med §1-8 forskrifter

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, 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 tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for riving av del av bolig slik det er beskrevet i tillatelse av 10.11.2020.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Heidi Thomassen
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Andreas Sigurd Stray

Sikker 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:**
41683325

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Kristiansand
kommune

Andreas Sigurd Stray
Svanedamsveien 46
4621 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/03193-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.11.2020

Svanedamsveien 48B, godkjent riving av deler av enebolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 330 / 0 / 0
Tiltakshaver: Andreas Sigurd Stray
Vurdert dispensasjon: Plan- og bygningslov med §1-8 forskrifter

Søknaden behandles av plan og bygg ved byggesaksenheten etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 31.03.2020.

Søknaden omfatter riving av del av bolig BYA/BRA 20/29m².

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Spesielle forhold:

Det er gitt dispensasjon i vedtak av 08.10.2020 av by- og stedsutviklingsutvalget.

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for Fiskåtangen. Godkjent 29.10.1958, endret 14.05.1960.
Formål bolig. Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Kommunens database for biologisk mangfold er sjekket, og det er ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven

Våtrom:

Det minnes om at rørleggerarbeider skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet ved marked og myndighetsseksjonen før arbeidet igangsettes, jf. sanitærreglement for Kristiansand kommune. Før tiltaket kan tas i bruk skal det også foreligge godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Ferdigattest

Når tiltaket er revet må dere søke om ferdigattest.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
FYLKESMANNEN I AGDER

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakhaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

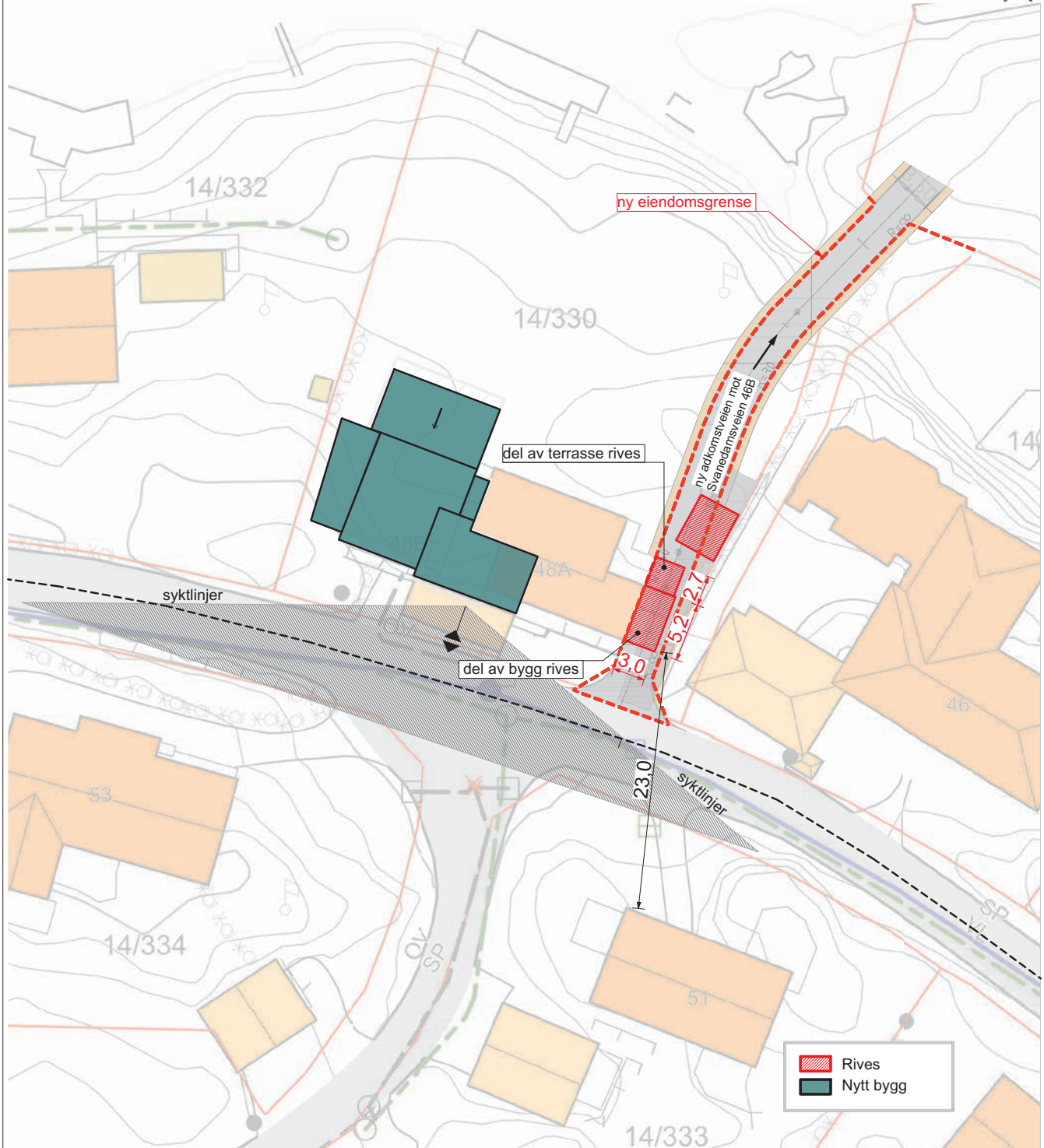


Svanedamsveien 48a/b

Dato: 25.11.2019

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Vedlegg- D1

Prosjektnavn:
Svanedamsveien 46 B
Tiltakshaver:
Andreas S. Stray
Lokalisering:
Svanedamsveien 46 B
4621 Kristiansand S
Gnr./Bnr.: 14/1082

TROLLVEGG

Østre Strandgate 31, 4610 Kristiansand - Org. nr: 991 688 285
MVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning:
Situasjonsplan

Fase:
Søknad om riving

Målestokk:
1:500

Dato:
18.03.2020

Tegner:
BP

Rev nr:

Filnavn: A472 Svanedamsveien 46_mars20.pln

Prosjektnr.:
A472

Tegningsnr.:
A10-1



Kristiansand
kommune

AROKON AI
PT 5585Coiebyen
4600 OR9 S9ANI AND I

Cår reBV
T: YYG3/3738f Q1
-Tes oppgitt ved henvendelse(
Deres reBV

Dato
72.37.7377

Svanedamsveien 48 A og B - 14/330 - tilbygg - vedtak - ferdigattest

) iendom -gnr/bnr/Bnr/snr(V 14 / 223 / 3 / 3
) iendom -gnr/bnr/Bnr/snr(V 14 / 223 / 3 / 3
Ansvarlig sEkerV AROKON AI
SiltakshaverV Andreas I igurd I tray

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler sEknaden etter delegasjon gitt planG og bygningssjeEen med virkning Ba 31.31.7373.

Ferdigattesten gis på grunnlag av Brelagt dokumentasjon; jB. BorskriE om byggesak, I AO13, §§ 5G, 8G og 8G. Den Brelagte dokumentasjon bekreEer at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers EElger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppBylt. Ferdigattesten er ikke en bekreEelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreEelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDC dokumentasjon Bør Børvaltning, driE og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jB S) O10 §4G og §4G.

Ferdigattesten gjelder Bør tilbygg med ny boenhet slik det er beskrevet i rammetillatelse av 17.17.7316, igangsettingstillatelse del 1 av 78.13.731f , igangsettingstillatelse del 7 av 37.17.731f og endringstillatelser av 10.32.7373 og 17.34.7371.

Det minnes om at Eer ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jB matrikkelloven § 71 og matrikkelBorskriEens § 50 7. ledd.

Cedtaket kan påklages. I e vedlagte orientering.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tyggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
f 1003641

Telefon
28 30 53 33

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer N0f 8501257f



Kristiansand
kommune

ARKICON AS
PB 5585Voiebyen
4677 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02089-29
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.04.2021

Svanedamsveien 48a - 14/330 - tilbygg - vedtak - endring av tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 330 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ARKICON AS
Tiltakshaver: Andreas Sigurd Stray

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Til tidligere gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningsloven [§§ 20-1, 20-2](#) og [21-4](#) godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 15.12.2020 og 02.03.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter fasadeendringer, økt gesimshøyde og bruksendring av ett rom

Det foreligger ikke merknader/protester til endringssøknaden.

Tidligere tegninger mottatt 07.03.2020 og 11.03.2020 utgår og erstattes av tilsvarende mottatt 02.03.2021.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 12.12.2016.
Igangsettingstillatelse del 1 ble gitt 28.10.2019.
Igangsettingstillatelse del 2 ble gitt 02.12.2019.
Endring av tillatelse ble gitt 17.03.2020

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Søknad om endring av tillatelse er innsende på bakgrunn av at kommunen oppdaget et boligen mot veien hadde en annen fasadeutforming og byggehøyde enn slik denne var vist på tegninger godkjent i rammetillatelse og endring av tillatelse datert 17.03.2020. Søknad om endring av tillatelse ble mottatt 15.12.2020 med reviderte tegninger mottatt 02.03.2021. Det søkes om fasadeendring, heving av gesimshøyde og bruksendring av rom på underetasjeplan. Endringene er ikke oppgitt å gi endring i BYA eller BRA.

Spesielle forhold:

Det vurderes at tiltaket slik dette fremgår av tegninger mottatt 02.03.2021 ligger innenfor rammene av tidligere gitt dispensasjon i rammetillatelse av 12.12.2016. Det er således ikke stilt krav om ny søknad om dispensasjon.

Estetiske krav:

Plan og bygg har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 15.12.2020 og 02.03.2021 sammen med uttalelse fra byantikvaren til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstillende etter plan og byggs skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høyde plassering:

Høyde plassering fremgår av tegninger mottatt 02.03.2021. Tilbygg skal plasseres med FG gulv på de høyder som fremgår av mottatte tegninger, og gesimshøyden skal ligge innenfor høyder slik disse fremgår av tegningene.

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt byantikvaren for uttalelse/godkjenning. Plan og bygg kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av endringssøknaden.

Byantikvaren har ikke hatt merknader til de omsøkte endringene.

Dispensasjoner:

Det vises til hovedvedtaket.

Plan og byggs vurdering:

Det er kun fasadeendringer, økt gesimshøyde og bruksendring av et rom som er behandlet i dette vedtak. Det vises for øvrig til hovedvedtakets vurderinger og vilkår.

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer).
5. Erklæring vedlagt igangsettingstillatelse del 1 vedrørende VA skal fylles ut og være tinglyst på eiendommen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

6. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
7. Alle vilkår stilt av ingeniørvesenet i rammetillatelsen skal være dokumentert oppfylt.
8. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Søknad om endring	5077	6 100
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		6 100

Gebyr ettersendes tiltakshaver: Andreas Sigurd Stray, Svanedamsveien 46, 4621 Kristiansand

Gyldighet:

Vedtaket om igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse dersom tiltaket ikke er påbegynt utført i samsvar med tidligere igangsettingstillatelser. Dersom tiltaket er påbegynt utført, faller igangsettingstillatelser og tilhørende rammetillatelse bort dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

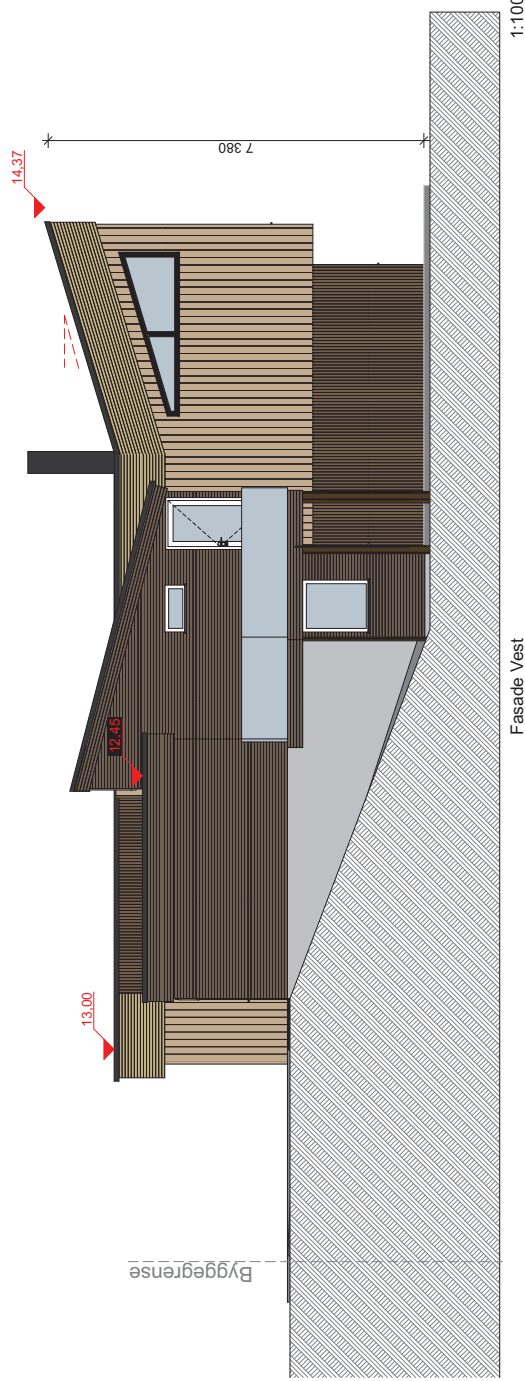
Håkon Andre Arnesen
Saksbehandler

Mari Gunnerud Haus
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

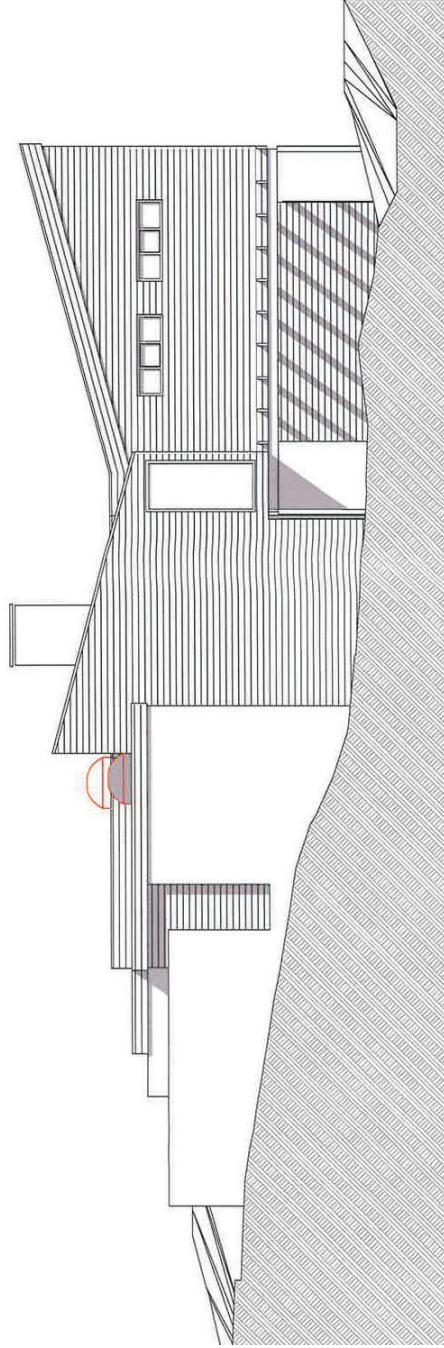
Vedlegg:

A20-021 Plan Underetasje.pdf
A20-022 Plan 1. Etasje.pdf
A25-01 Plan Underetasje.pdf
A25-02 Plan 1. Etasje.pdf
A30-001 Snitt A.pdf
A30-002 Snitt B.pdf
A40-102 Fasade Vest.pdf
A40-103 Fasade Nord.pdf



Fasade Vest

1:100



Godkjent fasade vest

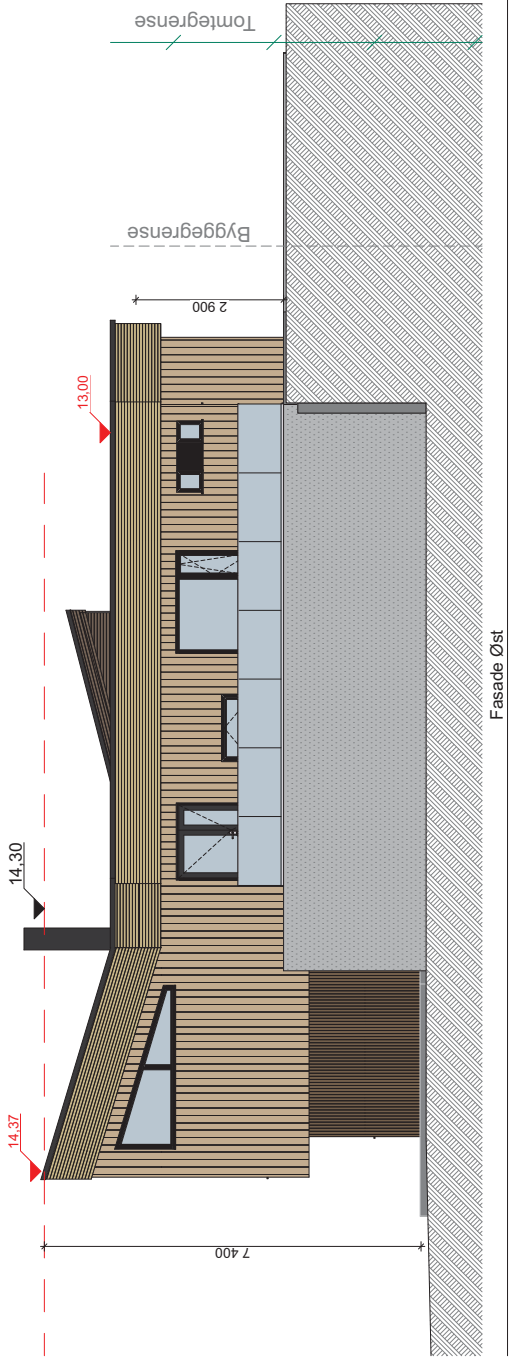
BH	Andreas S. Stray Krisstamand	RIAKU	****
PBL		RIV	****
LARK	Trollvegge Arkitektstudio AS Oslo Strandgate 31, 4010 Krisstamand - Org. nr: 991 688 885 MVA - www.trollvegge.no - post@trollvegge.no	RIE	****
LARK		RIG	****
RIB		RIBR	****

REV. Dato: Endring

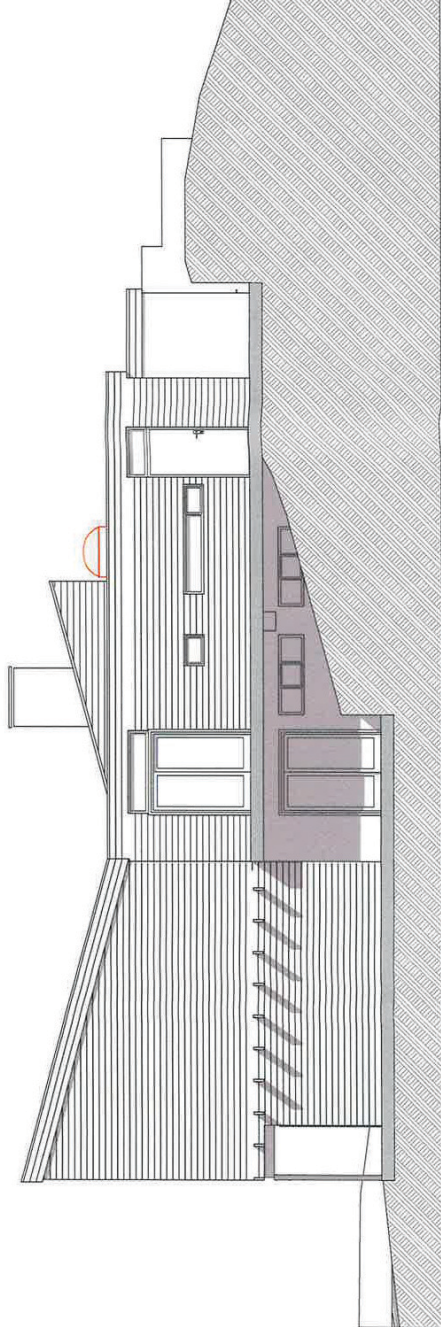
Vedlegg-

TROLLVEGG
 Oslove Strandgate 31, 4010 Krisstamand - Org. nr: 991 688 885
 MVA - www.trollvegge.no - post@trollvegge.no
 Type tegning: Fasade Vest
 Fase: Som bygget

Målestokk 1:100, 1:0,957	Dato: 02.02.2021	Tegn: BP	Kontroll: TV	Rev.nr:
Prosjektnr.: A572			Tegningsnr.: A40-102	



Fasade Øst



Godkjent fasade øst

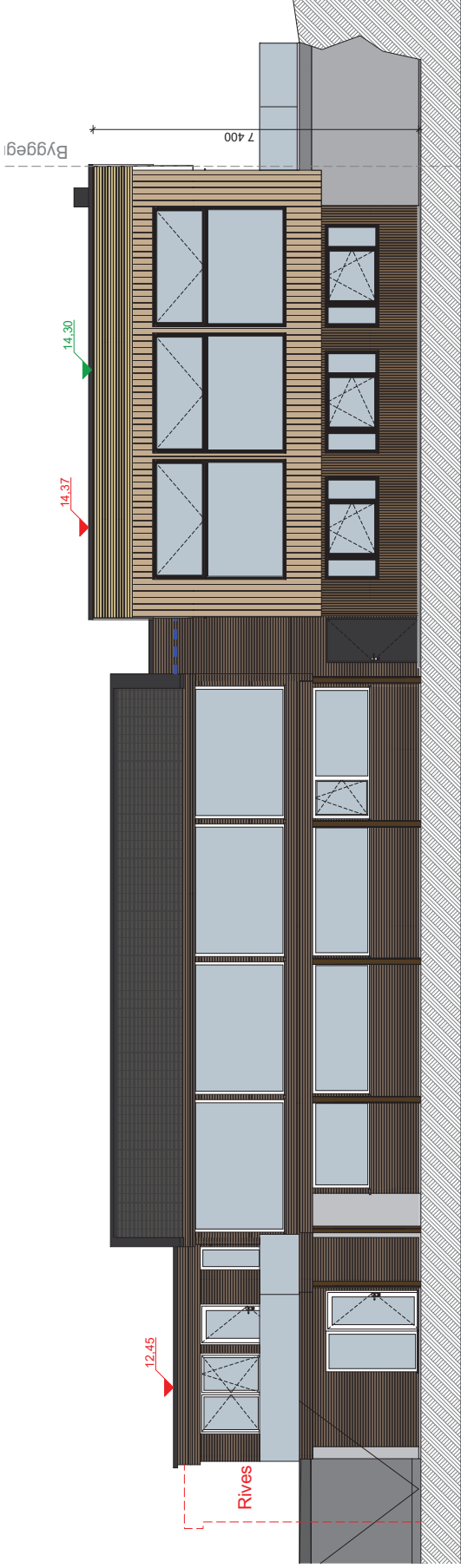
BH	Andreas S. Stry	RIAKU	****
PBL	Kristiansand	RIV	****
LARK	Trollvegge Arkitektstudio AS	RIE	****
LARK	Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansand - Org. nr: 991 688 885	RIG	****
RIB	NVA - www.trollvegge.no - post@trollvegge.no	RIBR	****

REV.	Dato:	Endring
Vedlegg-		

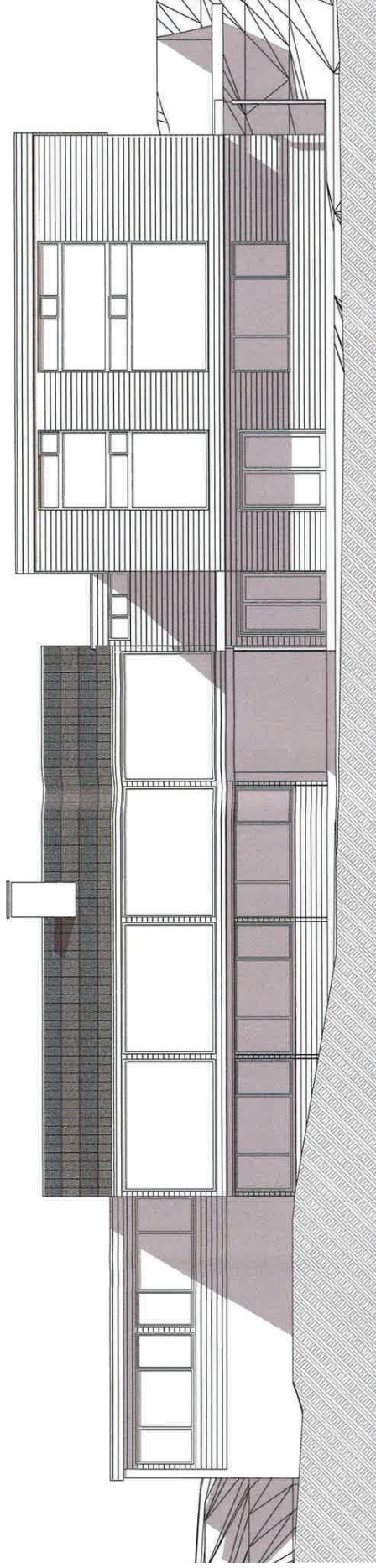
TROLLVEGG
 Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansand - Org. nr: 991 688 885
 NVA - www.trollvegge.no - post@trollvegge.no

Type tegning: Fasade Øst
 Fase: Som bygget

Målestokk: 1:100, 1:0,974	Dato: 02.02.2021	Tegn: BP	Kontroll: TV	Revnr:
Prosjektnr.: A572			Tegningsnr.: A40-104	



Fasade sør



Godkjent fasade sør

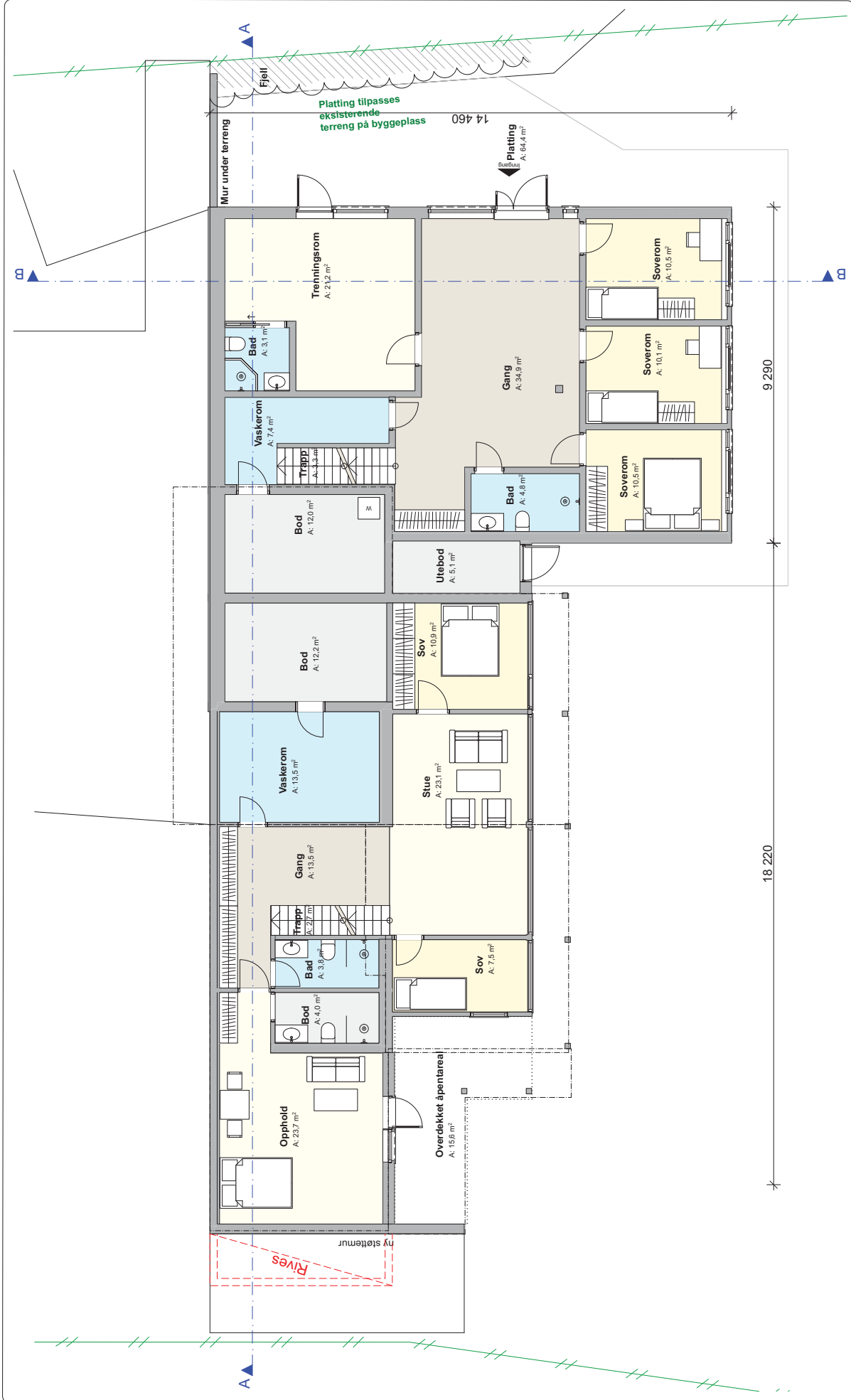
BH	Andreas S. Stray Krisstamand	RIAKU	****
PBL		RIV	****
ARK	Trollvegge Arkitektstudio AS Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund - Org. nr: 991 688 885 MVA - www.trollvegge.no - post@trollvegge.no	RIE	****
LARK		RIG	****
RIB		RIBR	****

REV. Dato: Endring

Vedlegg-

TROLLVEGG
 Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund - Org. nr: 991 688 885
 MVA - www.trollvegge.no - post@trollvegge.no
 Type tegning: Fasade Sør
 Fase: Som bygget

Målestokk: 1:100, 1:0,950	Dato: 02.02.2021	Tegn. BP	Kontroll: TV	Rev.nr:
Prosjekt nr.: A572			Tegningsnr.: A40-105	



Målestokk	Dato:	Tegn.:	Kontroll:	Rev.nr:
1:100	02.02.2021	BP	TV	
Prosjektnr.:				A572
Tegningsnr.:				A20-021

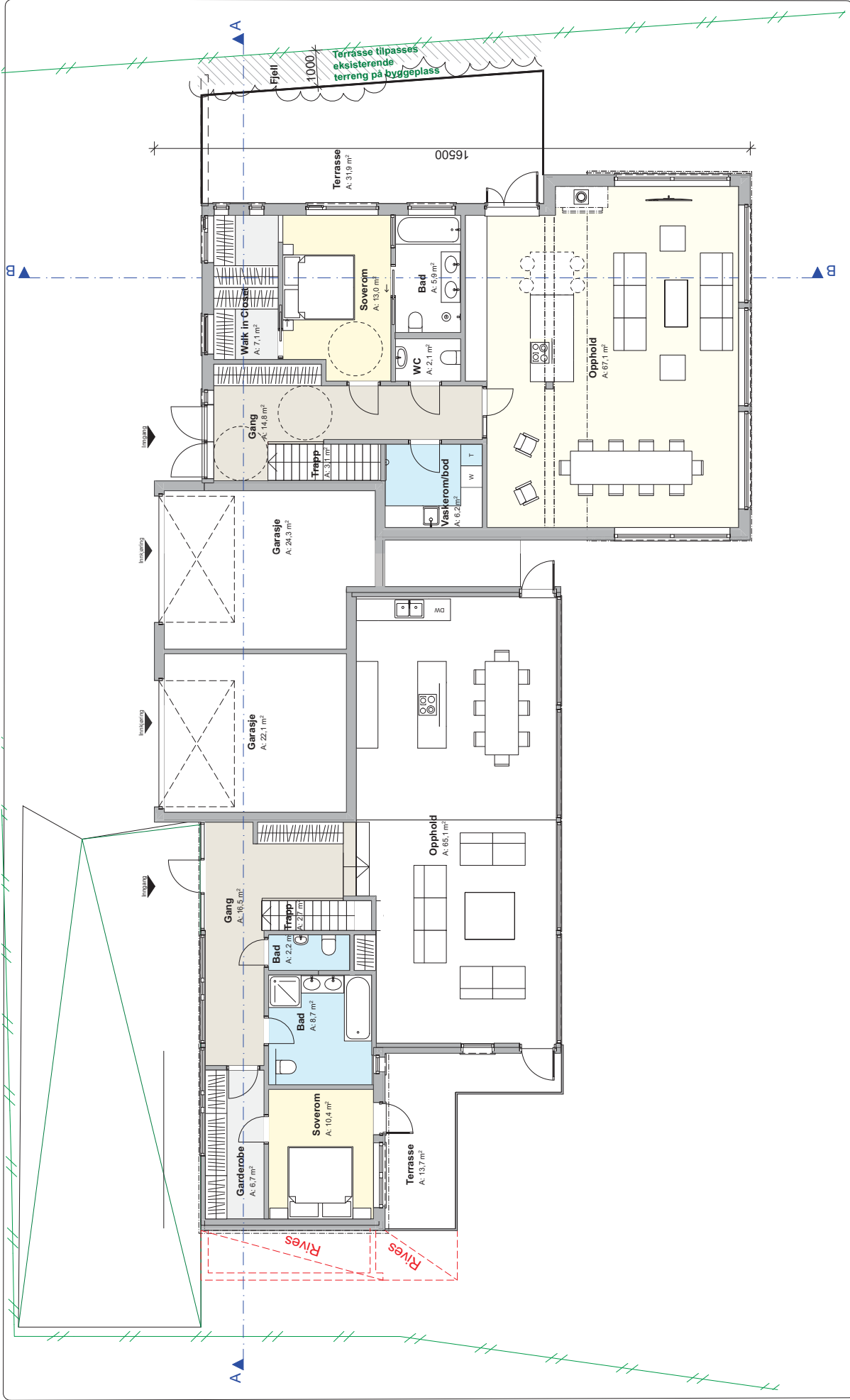
TROLLVEGG
 Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund - Org. nr: 999 688 885
 NVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning: Plan Underetasje
 Fase: Som bygget

REV.	Dato:	Endring

BH	Andreas S. Stray Kristiansund	RIAKU	****
PBL		RIV	****
ARK	Trollvegg Arkitektstudio AS Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund, post@trollvegg.no	RIE	****
LARK		RIG	****
RIB		RIBR	****

Vedlegg-



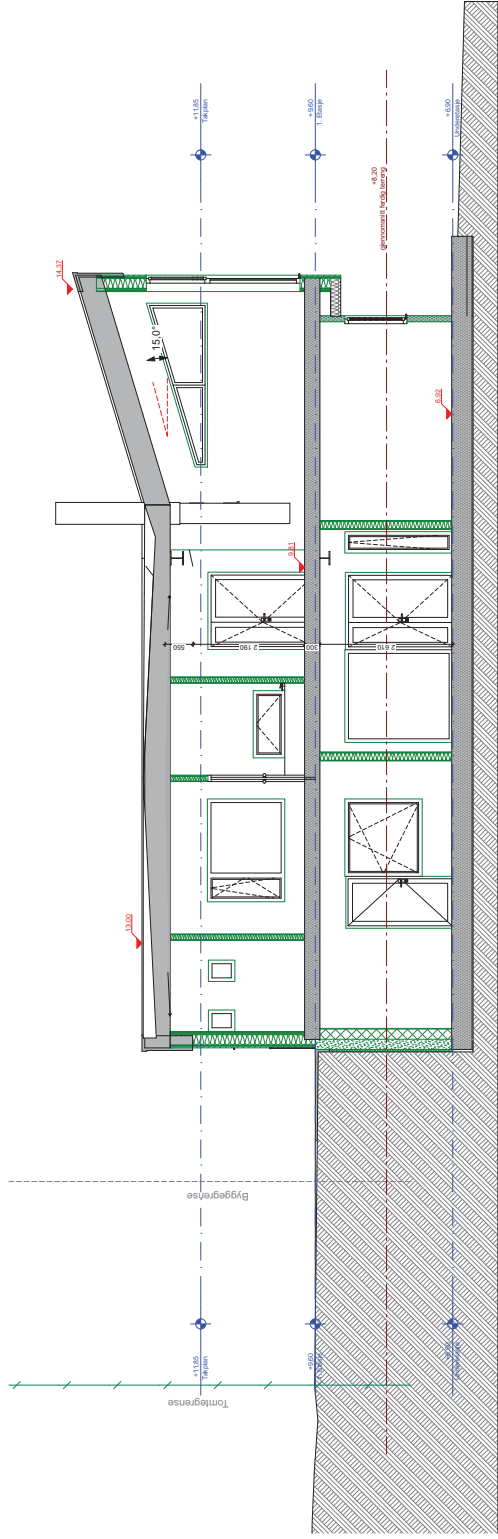
Målestokk	Dato:	Tegn:	Kontroll:	Rev.nr:
1:100	02.02.2021	BP	TV	
Prosjektnr.: A572				Tegningsnr.: A20-022

TROLLVEGG
 Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund - Org. nr. 999 688 885
 NVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning: Plan 1. Etasje
 Fase: Som bygget

REV.	Dato:	Endring

BH	Andreas S. Stray	RIAKU	****
PBL	Kristiansund	RIV	****
ARK	Trollvegg Arkitektstudio AS	RIE	****
LARK	Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund, post@trollvegg.no	RIG	****
RIB	****	RIBR	****



Målestokk 1:100	Dato: 02.02.2021	Tegn: BP	Kontroll: TV	Revnr:
Prosjektnr.: A572				Tegningsnr.: A30-002

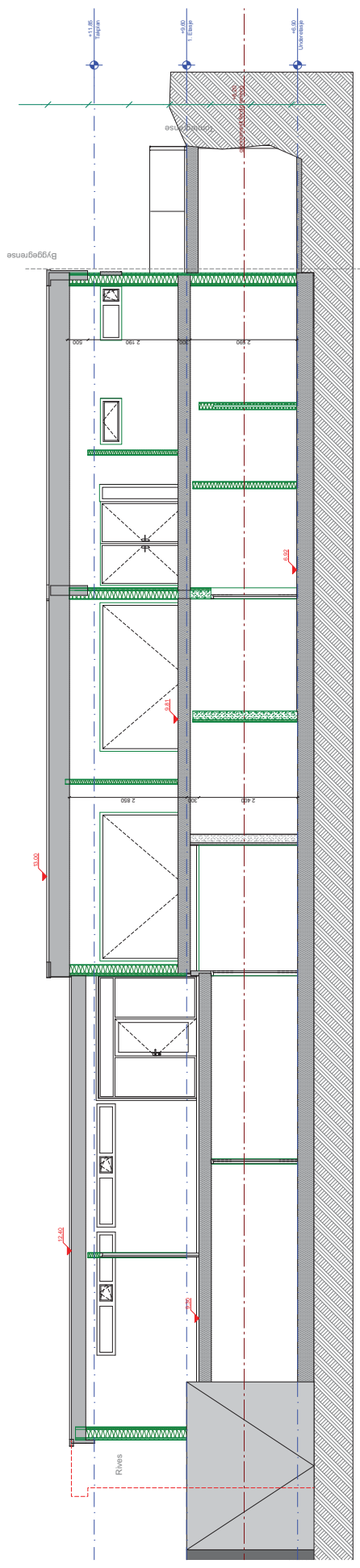
TROLLVEGG
 Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund - Org. nr: 999 688 885
 NVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning:
Snitt B

For:
Som bygget

REV.	Dato:	Endring
Vedlegg-		

BH	Andreas S. Stray Kristiansund	RIAKU	****
PBL		RIV	****
LARK	Trollvegg Arkitektstudio AS Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund, post@trollvegg.no	RIE	****
LARK		RIG	****
RIB		RIBR	****



Målestokk 1:100	Dato: 02.02.2021	Tegn: BP	Kontroll: TV	Rev.nr:
Prosjekt nr.: A572			Tegningsnr.: A30-001	

TROLLVEGG
 Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund - Org. nr. 991 688 885
 NVA - www.trollvegg.no - post@trollvegg.no

Type tegning:
Snitt A

For:
Som bygget

REV.	Dato:	Endring

BH	Andreas S. Stray Kristiansund	RIAKU	****
PBL		RIV	****
ARK	Trollvegg Arkitektstudio AS Østre Strandgate 31, 4010 Kristiansund, post@trollvegg.no	RIE	****
LARK		RIG	****
RIB		RIBR	****

Vedlegg-



Kristiansand
kommune

DIXI EIENDOM AS
Postboks 171
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/02503-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.09.2023

Svanedamsveien, gjerde med kjøreport - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr): 14 / 330
Tiltakshaver: DIXI EIENDOM AS

Vedtak

Vi viser til søknad om oppføring av gjerde med kjøreport, som vi mottok 31.08.2023.

Søknaden er godkjent. Det er vedlagt tegning og situasjonskart som er godkjent.

Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:

- Oppføring av gjerde mellom Svanedamsveien 46 og 48 over gnr. 14, bnr. 330

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4.

Bygningssmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om gjerde med kjøreport den 31.08.2023. Søknaden omfatter oppføring av gjerde mellom Svanedamsveien 46 og 48 over gnr. 14, bnr. 330

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48053094

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Kristiansand
kommune

DIXI EIENDOM AS
Postboks 171
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/03605-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.09.2024

Svanedamsveien 48A og 48B, 14/2011 og 2012 - Brygge, trapp og gjerde - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 2011
Tiltakshaver: DIXI EIENDOM AS

Det vises til søknad om ferdigattest, som vi mottok 16.09.2024.

Søknaden er godkjent.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, 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 tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for brygge, trapp og gjerde slik det er beskrevet i tillatelse av 16.01.2024.

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Klageadgang

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
99245000

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Geir Beurling
Saksbehandler

Linn Johannessen
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
A10-01 Situasjonkart
A40-01 Fasader 1

Kopi til:
LY ARKITEKTER AS



Kristiansand
kommune

DIXI EIENDOM AS
Postboks 171
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/03605-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.01.2024

Svanedamsveien 48A og 48B, 14/2011 og 14/2012 - Brygge, trapp og gjerde - Dispensasjon og tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 2011 / 0 / 0
Tiltakshaver: DIXI EIENDOM AS

Det vises til søknad om brygge, trapp og 2 gjerder, mottatt 19.12.2023, supplert 16.01.2024.

Søknaden er godkjent, det vises til vedlagte tegning og situasjonskart.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 7 pkt d, vedrørende gjerde. Dispensasjon gis på vilkår gitt i eget avsnitt.

Følgende tiltak er godkjent:

- Brygge, trapp og 2 gjerder

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Det må sendes inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 og §19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Tiltaket kan igangsettes etter dette vedtak.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
99245000

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden

Søknaden omfatter brygge for Svanedamsveien 48 A og B, trapp for Svanedamsveien 48 B og 2 gjerder med høyde 1,2 m. Gjerder plasseres på brygge, i forlengelse av grenser mellom 48 A og B og 48 A og 46 B.

Opplysninger til matrikkelføring

Brygge for Svanedamsveien 48 A – 22,9 m². Svanedamsveien 48 B – 22,6 m².

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til byggeområde i kommuneplan, med plan-id 1055, vedtatt 22.06.2011.

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Fiskåtangen, med plan-id 100, vedtatt 14.05.1960. Omsøkte areal er i område der det er gjort en mindre vesentlig reguleringsendring, vedtatt 02.06.2022.

Plassering av brygger anses å være i tråd med gjeldende plan, men trapp opp fra brygge i Svanedamsveien 48 B avviker noe fra plankart. Trapp er trukket litt lengre bort fra grense mot Svanedamsveien 50. Justeringen anses å være en bedre løsning enn det plankart viser og justeringen vurderes å være i henhold til gjeldende plangrunnlag.

Gjerde:

Det er søkt om 2 gjerder. Et i forlengelse av grense mellom Svanedamsveien 48 A og B, og et imellom Svanedamsveien 48 A og 46 B. Høyde gjerde er 1,2 m.

I reguleringsplanens bestemmelser § 10 anføres bl.a følgende:

«Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådets godkjent måte. Gjerder innenfor samme tomtegruppe og langs samme veg bør ha ensartet konstruksjon og høyde. Areal ved Svanedamsveien - kalt park - samt friarealene mot sjøen skal ikke inngjerdes.»

Bygningsmyndigheten har gjort en vurdering av om brygga, med dens plassering, inngår i § 10 i reguleringsplanens bestemmelser.

Arealet hvor bryggen er plassert strekker seg ut over sjøen, og det vurderes til at reguleringsplanens bestemmelse vedr gjerde, omhandler arealer på land, og ikke ut i sjøen.

Det vil da være kommuneplanens bestemmelser som legger føring for behandling av gjerder på brygga.

Gjerde er i strid med kommuneplanens bestemmelser § 7 pkt d, der det bl.a anføres følgende: «I område rundt lager boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger og liknende».

Oppføring av gjerde er derfor avhengig av søknad om dispensasjon.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med bestemmelsene i kommuneplan § 7 d, vedrørende plassering av gjerde på brygge.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon. Som begrunnelse anføres bl.a. følgende av ansvarlig søker:

«På vegne av Dixi Eiendom AS søkes det i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 om dispensasjon fra kommuneplanen for Kristiansand kommune § 7d for å oppføre gjerder med høyde på 1,2 m på omsøkt brygge for eiendommene gnr. 14, bnr. 2011 og 2012 – Svanedamsveien 48 A og B.

Det vises til at eiendommene er boligeiendommer som ligger med strandlinje mot Hannevikbukta. Eiendommene med eksisterende brygge er regulert til byggeområde, og bryggene er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Samtlige av de andre eiendommene som ligger mot Hannevikbukta har brygger og noen eiendommer har også båthus/sjøbod og gjerder knyttet til bryggene. Søknaden nå gjelder oppføring av gjerde på fellesbryggen til boenhetene i Svanedamsveien 48 A og B.

Det følger av gjeldende reguleringsplan § 10 og eiendommene skal inngjerdes, og for gjeldende eiendommer er det ønskelig å skille bryggene med gjerde i nabogrensen slik reguleringsplanen krever. Tiltaket er korrigert med gjerdehøyde på 1,2 m for å samsvare med bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan. Bryggen ligger i forlengelsen av eiendommenes hager og vil kun være tilgjengelig fra sjø.

Vi kan derfor ikke se at allmenhetens ferdselsrett i strandsonen kommer i konflikt med tiltaket. Vi kan heller ikke se at omsøkt tiltak vil medføre at hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjonen.

Det vises videre til at det tidligere er gitt dispensasjoner fra kommuneplanen for Kristiansand kommune § 7 første ledd bokstav d for større og mindre tiltak tilknyttet brygger.

Nabo samtykker til omsøkt gjerde, og det vises til at Kristiansand havn har godkjent bryggen som omsøkt.

På bakgrunn av dette anføres det at hensynet bak kommuneplanen for Kristiansand kommune § 7 første ledd bokstav d ikke blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjonen innvilges.

Det vil selvfølgelig være til stor fordel for tiltakshaver å få oppført det omsøkte gjerdet som vil skille bryggearealet for boenhetene i Svanedamsveien 48 A og B. Det vil være tydelig hvilke areal som tilhører den enkelte boenheten, og slik sett unngå konflikt knyttet til bruken av bryggen. Omsøkt tiltak gir ingen endring av bruken av eiendommene. Det er andre eiendommer med gjerde på bryggen, og søknaden skiller seg slik sett ikke ut på noen måte. Tiltaket påvirker ikke forhold på naboeiendommer med tanke på økt innsyn eller tap av soltimer eller utsikt. Det vises her til at nabo har samtykket til tiltaket, og tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan § 10.

Vi kan derfor ikke se at det foreligger nevneverdig ulemper ved det omsøkte tiltaket. Vi mener etter dette at det er klar overvekt av fordeler ved tiltaket og at vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.»

Bygningsmyndighetens vurdering:

Det vises til vår vurdering under avsnitt - Gjeldende plangrunnlag, der vi vurderer omsøkte gjerder til å være strid med kommuneplanens bestemmelse § 7. pkt d.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Formålet med bestemmelsen i kommuneplanen som omhandler bl.a. gjerder/levegger, er langt på vei sammenfallende med hensynene bak forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. I tillegg skal man unngå store og prangende og iøynefallende byggverk med høy eksponeringsfaktor og lite tilfredsstillende landskapstilpasning direkte i sjøkanten.

Videre er det gitt sterke nasjonale føringer om å unngå privatisering og nedbygging av strandsonen.

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006- 2007). I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Når det gjelder omsøkte brygge, så er den plassert ihht gjeldende reguleringsplankart. Området er bratt ned mot sjøen og er ikke tilgjengelig for allmennheten. Bryggen vil være tilgjengelige fra boliger i Svanedamsveien 48 A og B, via tilhørende innregulerte trapper.

Omsøkte gjerder er ønskelige som et naturlig skille mot tilgrensende eiendommer og vil også fungere som sikring. Bygningsmyndigheten kan ikke se at gjerder vil være prangende og iøynefallende, men vil innordne seg på en fin måte i landskapet langs sjøkanten. Det går som nevnt bratt opp fra brygger opp til eiendommene og gjerder med omsøkte høyder blir, etter vår vurdering, lite eksponert fra sjøen. Det vurderes at hensynet bak kommuneplanen bestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det må vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det vises til søkers begrunnelse for dispensasjon. Bygningsmyndigheten kan i stor grad slutte seg til denne. Gjerdene gir ingen endring av bruken, men vil være positivt for eierne, som et naturlig skille. Gjerdene vurderes som et begrenset tiltak som er reversibelt.

En mulig ulempe er faren for presedens. Bygningsmyndigheten legger til grunn at denne faren ikke er overhengende. Allmennheten har ingen tilgang til omsøkte brygge og omsøkte gjerder vil, etter bygningsmyndighetens vurdering, innordne seg på en fin måte i landskapet.

Evt andre søknader i området må vurderes for seg selv og denne saken vil, etter vår vurdering, ikke legge føringer for andre saker i området. Det vises til at omsøkte brygge er i tråd med gjeldende reguleringsplan og at arealet ikke er tilgjengelig for allmennheten.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og vi gir dispensasjon. Vilkår for dispensasjon er at gjerder skal fremstå som gjerder, og oppføres i materialer som tilpasses landskapet på best mulig måte. Gjerdene skal ikke være høyere enn 1,2 m.

Tiltaket er nabovarslet

Det foreligger ingen merknader. Fra Svanedamsveien 50 er det vedlagt eget samtykke til søknaden og dette anses også som en erklæring i forhold til avstand til nabogrense, jf Pbl § 29-4.

Svanedamsveien 50 har heller ingen merknader til søknad om dispensasjon. Det vises til mail mottatt 16.01.2024.

Uttalelse fra andre myndigheter

Vedlagt søknaden er uttalelse fra Havnevesenet, datert 06.11.23.

Det er ingen innvendinger til søknaden fra Havnevesenet.

Bygningsmyndigheten har vurdert at det ikke er nødvendig å innhente uttalelse fra andre myndigheter i denne saken. Omsøkte brygge er ihht reguleringsplan og omsøkte gjerder gir liten endring av bruken. Det vises til ovennevnte vurderinger.

Privatrettslige rettigheter

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter (oppleves som vakkert og godt tilpasset) både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Ansvar

Det er tiltakshaver sitt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetser for kartgebyr. Gebyret er redusert ihht gebyrregulativet § 8. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Brygger - kr 5500 x 2	5041	11 000,-
Dispensasjon for mindre tiltak i boligområder	5070	3 700,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt gebyr å betale		15 700,-

Faktura ettersendes tiltakshaver: Dixi Eiendom AS, Postboks 171, 4662 Kristiansand.

Gyldighet

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Med hilsen

Arne Kjell Brunos
Byggesaksleder

Geir Beurling
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Innsenders navn: *Sørufviking AS*
Adresse: *Postboks 171*
Postnummer og sted: *4662 Kvikne*

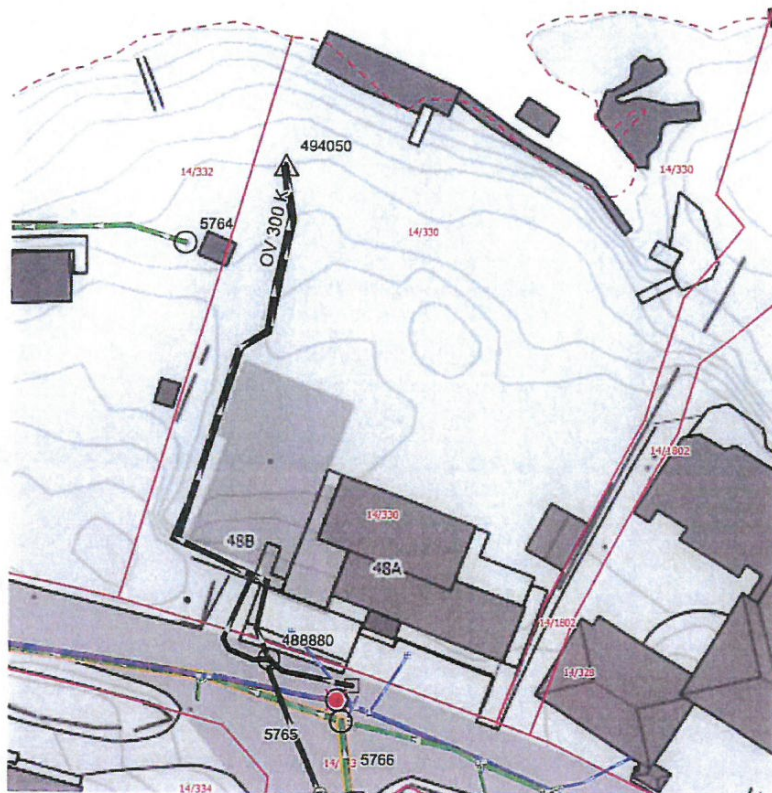


Doknr: 114198 Tinglyst: 31.01.2022
STATENS KARTVERK

820852982

ERKLÆRING

Eier av Svanedamsveien 48 Gnr 14 og Bnr 330 i Kristiansand kommune, erklærer for seg og etterfølgende eiere at Kristiansand kommune Org.nr. NO28852982 har rett til vederlagsfritt å legge og å ha liggende hovedledninger for vann og avløp over denne eiendommen som vist under.



Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Det skal ikke foretas graving eller fylling som kan skade ledningene. Det kan ikke bygges eller beplantes med trær over ledningene eller i en avstand på 4 m fra denne uten at Kristiansand kommune gir dispensasjon til dette.

Kristiansand kommune har rett til adkomst for nødvendig tilsyn, vedlikehold og nødvendig oppgradering av ledningene.

OMS S

Eventuell(e) skade(r) som oppstår på eiendommen ved vedlikehold og oppgradering av ledningene blir gjenstand for et selvstendig erstatningsoppgjør. Eventuell tvist i forbindelse med erstatningsoppgjør skal primært forsøkes løst ved forhandlinger. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses for de ordinære domstoler med Kristiansand tingrett som verneeting.


Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Kristiansand kommune.

Kristiansand den 20.01.22

Signatur: 
Andreas Sigurd Haarklou Stray Fødselsnummer

Signatur: 
Dixi eiendom as Organisasjonsnummer 999298028

Eiere av Gnr 14 Bnr 330

Signatur: 
Gro Kathrine Solås for Kristiansand kommune
Ingeniørvesenet Org nr NO 820852 982



Naboavtale for Svanedamsveien 48 A og B

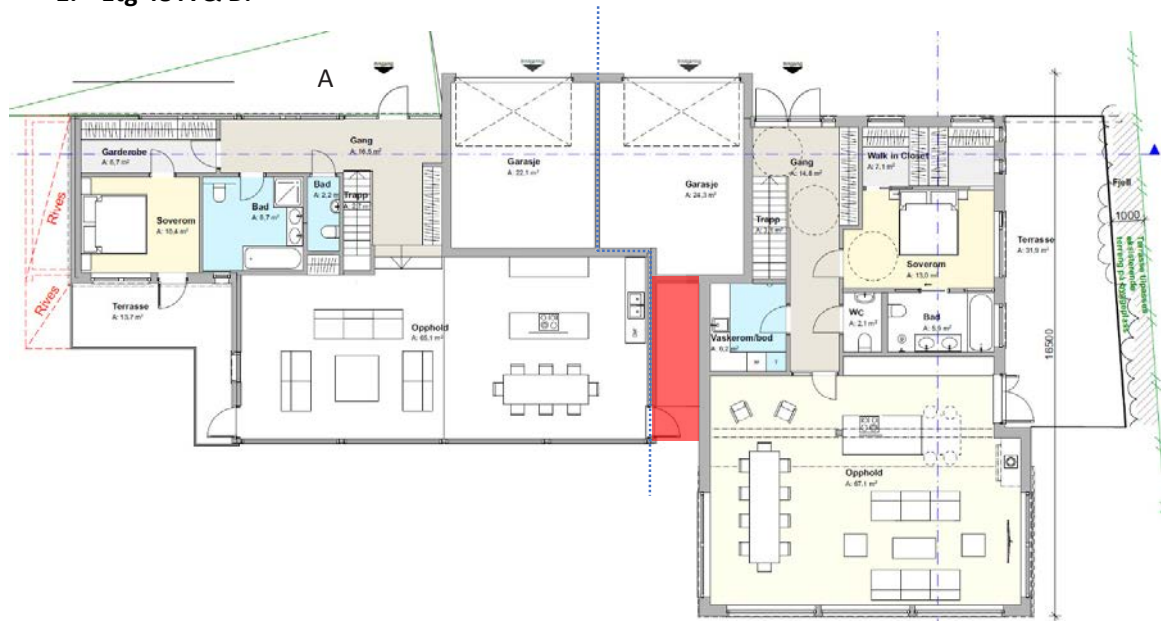
Grenselinje:

Det er avvikende grenser internt i bygget. Boligene har evigvarende vederlagsfri rett til å ha og bruke delene av bygningskroppen som befinner seg på naboeiendommen som vist på illustrasjon.

Rettighetshaverne har full vedlikeholdsplikt på de deler av bygningskroppen som står på den andre eiendommen.

Eiendomsgrensen er illustrert med stiptet linje og avvikende bygningsdeler, ift grenselinje er markert med rødt:

1. Etg 48 A & B:



U. Etg 48 A & B:

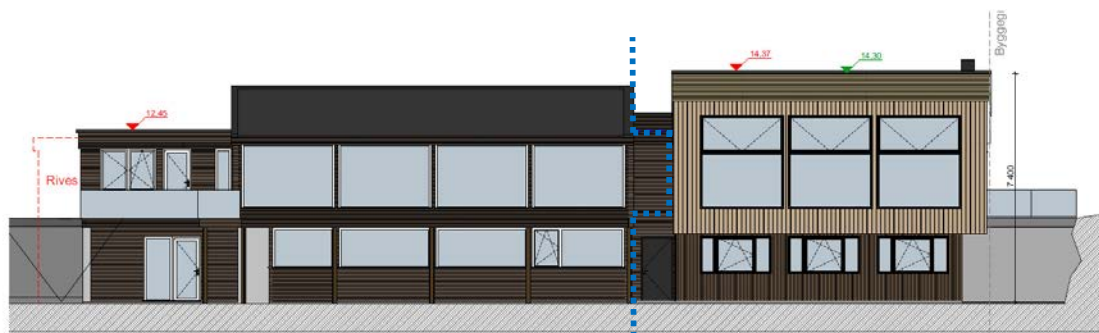


Vedlikehold og utbedring

For øvrig er begge eiere solidarisk ansvarlig for vedlikehold og utbedring av alle de felles deler av bygningsmassen som er i eiendomsgrensen. Utgifter hermed skal deles likt.

Grense i bygningsmasse på sjøside:

Svanedamsveien 48 A har evigvarende rett på bruk av areal over 48 Bs utebod. Arealet skal kun brukes til tekniske installasjoner og for lufting, ikke til opphold. Det er ikke anledning til å sette ytterligere tak på arealet. 48 A har ansvar for vedlikehold og eventuelle utbedringer av gulv/tak over bod, så 48 B ikke får ulempe.



Hekk på sjøside:

Hekk skal vedlikeholdes på respektive sider av respektive parter så den er tett. Partene blir enige om høyde på hekk. Ved uenighet skal hekken få vokse til minimumshøyde på 2,0 meter.

Kledning og fargekoder:

Mørk kledning: Møre Royal Grå RG 25

Lys kledning: Møre Royal Natur R0.0 Natur

Eiere av begge eiendommer må være enige dersom utvendige farger skal endres. Ved uenighet skal opprinnelig farge videreføres og vedlikeholdes. Garasje skal beises/males samtidig hvert femte år, så fremt ikke partene blir enige om annet. Utgifter hermed skal deles likt.

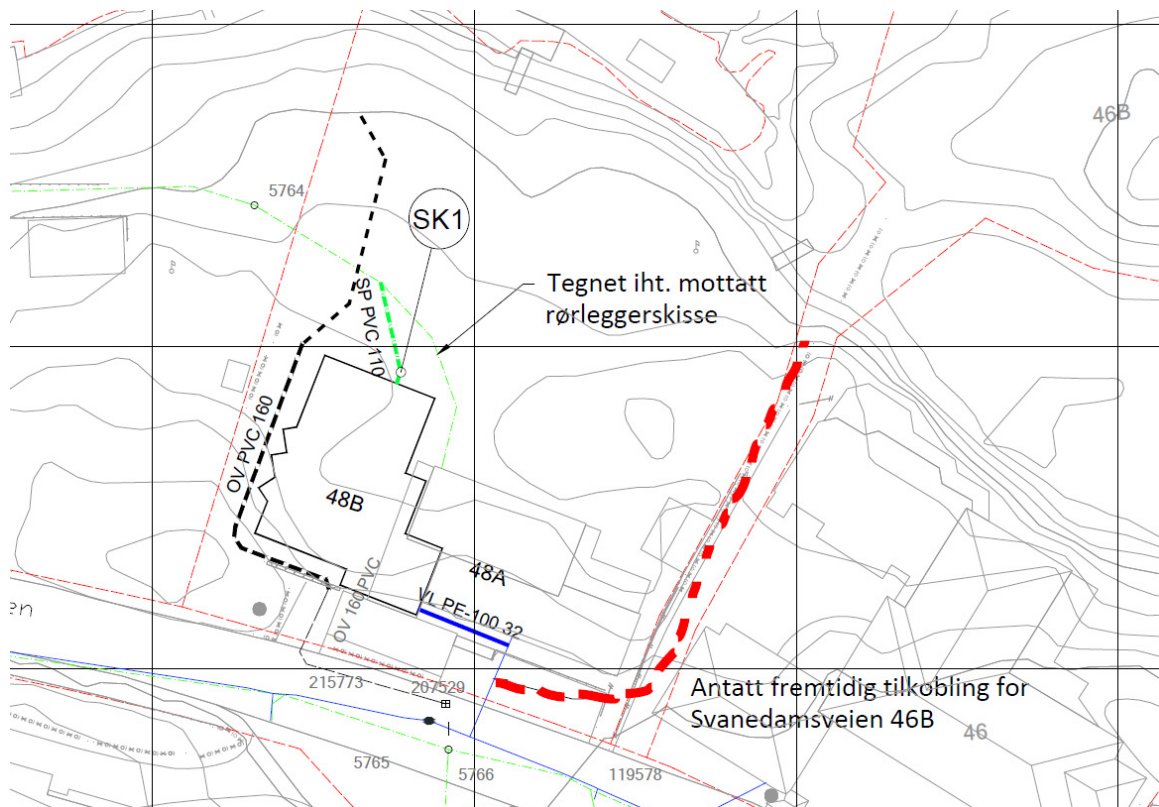
V/A og overvann

Eiendommene har separate spillvannsledninger som kobles til felles ledning i hagen til Svanedamsveien 48B. Svanedamsveien 48 B får vann fra påkoblingspunkt plassert på 48A. Eiere av eiendommene, erklærer for seg og etterfølgende eiere at begge eiendommer har rett til vederlagsfritt å legge og å ha ledninger som vist under og markert med hhv. SP og VL.

Eiendommene har rett til adkomst for nødvendig tilsyn, vedlikehold og nødvendig oppgradering av sin ledning.

Hver av eiendommene er ansvarlig for ledning til felles påkoblingspunkt. Fra påkoblingspunkt og videre er eiendommene solidarisk ansvarlig for vedlikehold og utbedring.

Deler av eiendommens og kommunens overvann betjenes av overvannsledning markert OV. Se separat tinglyst avtale med kommunen.



Avtalen gjelder for de til enhver tid eiere av eiendommene.

Dersom dagens bygningsmasse rives eller forsvinner ved brann e.l. faller avtalen bort i sin helhet.

Gnr. 14 bnr. 330 skal deles i to gårds- og bruksnummer. Når delingen er gjennomført vil det bli utarbeidet en særskilt erklæring om de gjensidige rettigheter og forpliktelser mellom de to eiendommene som vil bli tinglyst.

Eier av Gnr. 14 bnr. 330, Svanedamsveien 48A og 48B:

Andreas S. Stray

Kristiansand den 8.9.2022



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

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. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Svanedamsveien 48B, 4621 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTIAN LOSSIUS | Eiendomsmegler | **908 95 907**

kristian.lossius@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22