

LUND

ØSTERVEIEN 12E, 4631 KRISTIANSAND S

Lys og delikat 3-roms endeleilighet m/solrik uteplass - Oppført 2020 - Kort avstand til sentrum



Prisantydning: 3 690 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har gleden av å presentere en særdeles flott og romslig 3-roms. Leiligheten ligger supersentralt, men samtidig skjermet, og har en solrik markterrasse med kveldssol og utsikt mot Otra. Smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning og store vindusflater som gir rikelig med lys. Romslig bad med vaskerom og to soverom. Vannbåren gulvvarme og godt isolert bygg gir høy bokomfort.

Attraktiv beliggenhet nær Lund Torv, med kort gang- og sykkelavstand til barnehager, skoler og UiA.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter i Jegersberg med lysløype og badevann, samt populære badeplasser som Kuholmen, Bertesbukta og Bystranda. Kort vei til Kvadraturen med et rikt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

En ypperlig bolig for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til natur og byliv.

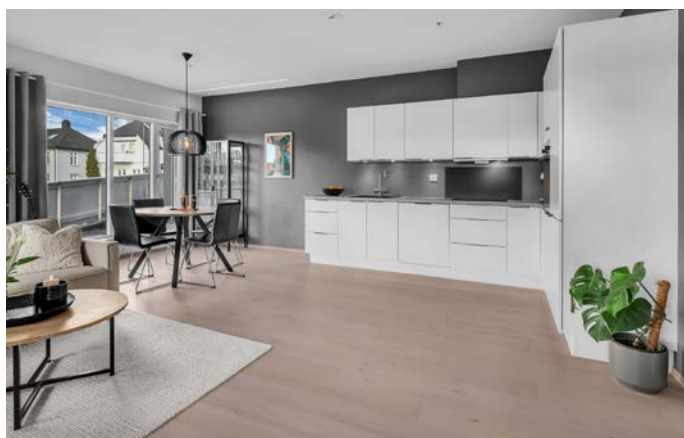
Adresse	Østerveien 12E
Prisantydning	3 690 000,- + omk.
Omkostning	103 540,-
Totalpris	3 793 540,-
Felleskostnader	Kr 5 178,-
BRA-i/BRA Total	66/71 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Tomt	671.8 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
22	Plantegning
24	Egenerklæring
29	Tilstandsrapport
45	Innkalling til årsmøtet 2026
53	Protokoll fra årsmøtet 2026
55	Vedtekter
69	Drifts-og vedlikeholdsavtale
75	Byggesak
113	Reguleringsplan
120	Eiendomsskart
121	Nabolagsprofil



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm. Bod

1. etasje

BRA-i: 66 kvm. Vindfang /gang, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod/vask

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

671.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en flott og velstelt fellestomt med variert beplantning, og det er lagt vekt på hyggelige uteområder.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort avstand til Kvadraturen. Her bor du med gangavstand til det aller meste av servicetilbud som dagligvarebutikker, bakeri, legesenter, frisører og øvrige fasiliteter. UiA ligger kun få minutters gange unna.

Det er også kort vei til Tangen videregående skole og Aquarama med treningssenter og svømmehall. I Markens gate finner du et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og byliv.

For rekreasjon har du nærhet til Fiskebrygga, Bystranda, Nupenparken og flotte turområder på Odderøya. I tillegg byr nærområdet på gode turmuligheter i både Baneheia og Jegersberg med lysløyper og variert terreng.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Herman Bredal Oftedal

Innhold

Lys, lekker endeleilighet med mye vinduer som gir godt med naturlig lys. Romslig stue/kjøkken med utgang til markterasse med ettermiddags/kveldsol. God plass til sittegruppe.

Det er vannbåren gulvvarme på stue/kjøkken og bad, noe som gir svært lave kostnader på strøm.

Videre er det åpen kjøkkenløsning med pen innredning fra Strai kjøkken. Godt med benk- og skaplass.

Bad med toalett, dusj, innredning med servant, eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Boligen har 2 soverom med garderobeskap.

Standard

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje i boligbygg oppført 2019

-2020. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet

UTVENDIG

Vinduer i tre med 2-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Terrasse på terreng med belegningsstein.

INNENDIG

Støpt gulv i leiligheten. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og vegger med fliser. Malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert

benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Leiligheten har varmtvann fra fellesanlegg. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkleranlegg, brannvarsler og brannslukkingsapparat.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Gateparkering i nærområdet etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89462969

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Boligen varmes opp med vannbåren fjernvarme.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Leiligheten er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene utenom eiendomsskatten på kr 5128,- pr år. (for år 2025) Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon er inkludert i felleutgiftene

Eiendomsskatt

Kr 5 128

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 034 430

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 137 718

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr. 4488,- som inkluderer: Renovasjon, byggforsikring, brøyting, trappevask, rep/service heis, vedlikehold uteareal og andre fellesareal, forretningsførsel, styrehonorar, strøm til fellesarealer. I tillegg andre kostnader knyttet til drift av fellesareal. TV/Data kr. 690,-

I tillegg til ordinære felleskostnader betales det for fjernvarme, månedlig akontobeløp er for tiden kroner 1 512,-. Forbruket avregnes én gang pr. år.

Total kostnad med fjernvarme blir kr 6 690,- pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5178

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Lahelle Skole-Bbygg B

Organisasjonsnummer

924824972

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter er vedlagt, det er ikke utarbeidet husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret i forkant, men dyr må ikke være til sjenanse for andre

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i sameiet. Snørydding v/ inngangsparti, sykkelstativ m.m. der vaktmester ikke rydder med maskin er alles ansvar.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Enge Regnskap AS

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 2194, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/2194/1:

22.02.2017 - Dokumentnr: 163362 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om overvann

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2194

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Sletting av rettighet nedfelt i punkt 11

22.02.2017 - Dokumentnr: 163362 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2194

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2017 - Dokumentnr: 163362 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2194

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2017 - Dokumentnr: 1132812 - Erklæring/avtale
Bestemmelser vedrørende gjensidig plikt ved drift og vedlikehold av fellesareal

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:2194

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2020 - Dokumentnr: 2144106 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 67/650

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 22.04.2022

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.04.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Vann og avløp er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til bolig med reguleringsplan 879, Sjømannsgata - Vindmøllegangen, datert 27.10.2010, Sist

revidert 04.01.2010

Eiendommen grenser til Plan nr. 1443,

reguleringsbestemmelser for Lund Torv -

områderegulering. Godkjent av bystyret i Kristiansand den 11.12.2019 som sak 124. Sist revidert 09.03.2020.

Eiendommen ligger i området definert til støysone gul, iht. T-1442, Hensynsonenavn H220. Planidentifikasjon 1055.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

92 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 340,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

103 540,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 783 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 793 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 103 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du

har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

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

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 87 487,00,- inkl. mva.

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

27.07.2026

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
mh@exbo.no
Tlf: 918 21 225

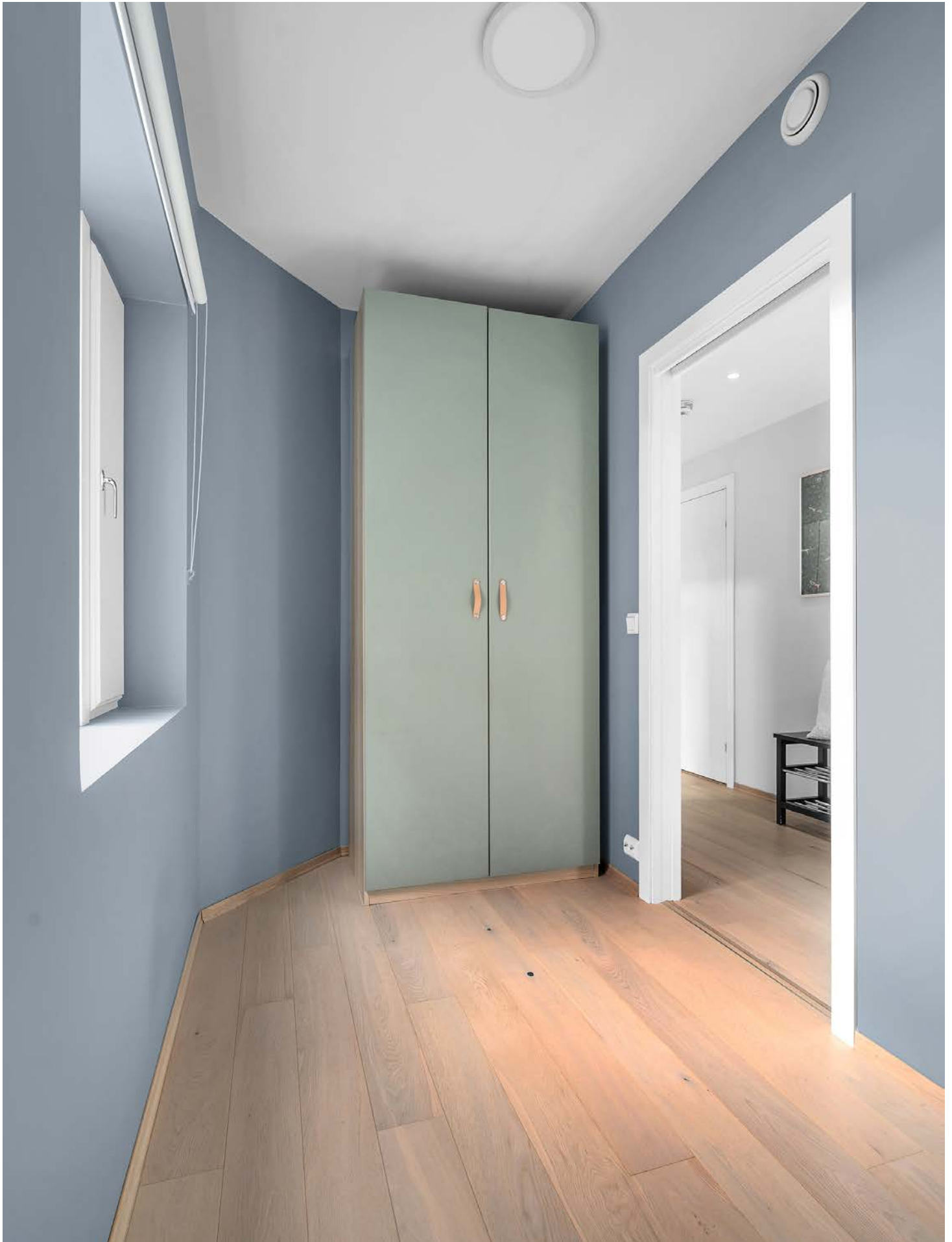






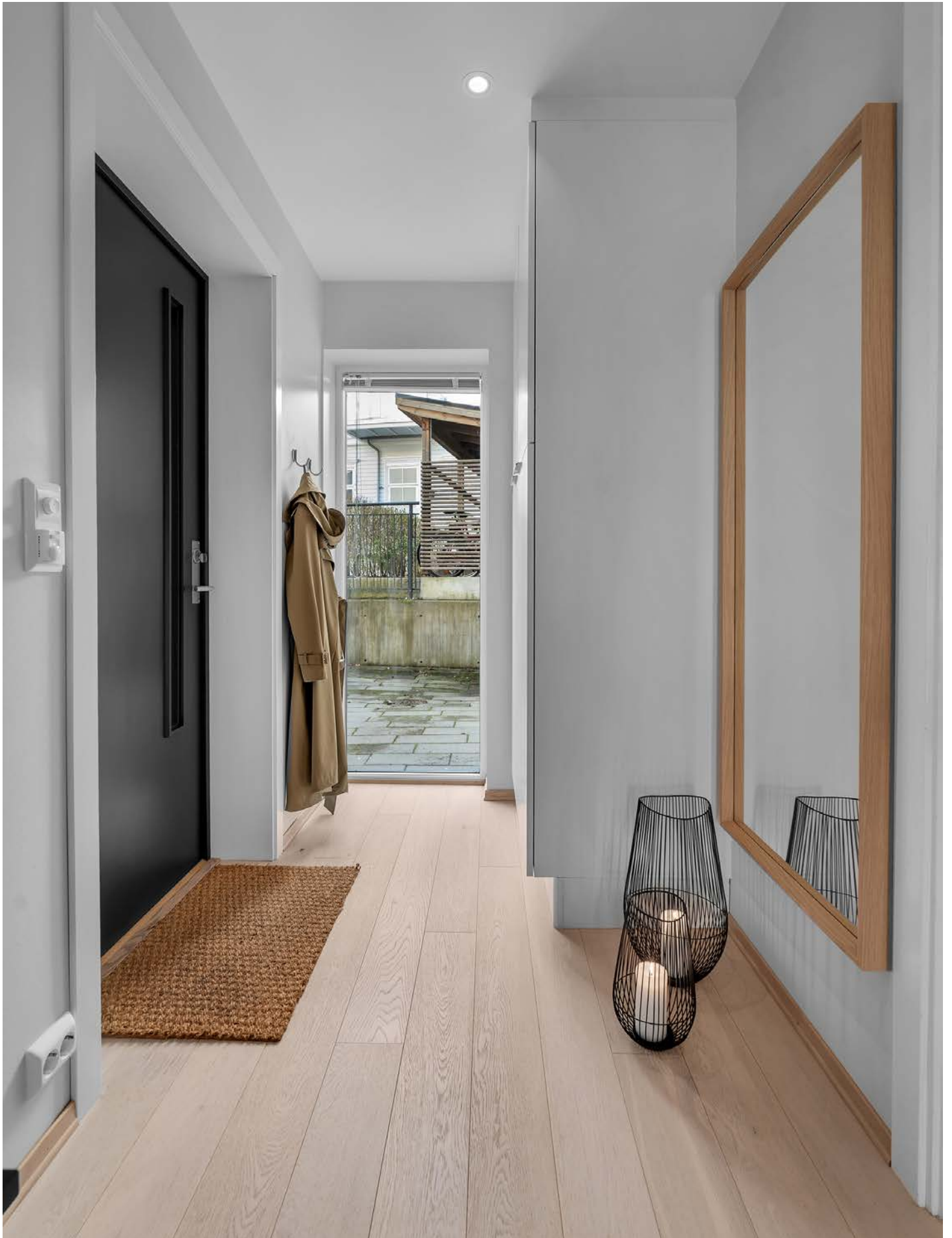


















exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260053	
Selger 1 navn	
Herman Bredal Oftedal	
Gateadresse	
Østerveien 12E	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260053

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Herman Oftedal	078d4ba607701f9ec0271 378d2bd9712df8bf97b	10.03.2026 17:36:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260053

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

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Østerveien 12 E, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 2194, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 16579-6082

Eiendomsverdi ref nr: XL4403

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1 etasje i boligbygg oppført 2019-2020. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 2-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Terrasse på terreng med belegningsstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i leiligheten. Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og vegger med fliser. Malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har gulv/vegg med fliser og malt himling. Veggghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Leiligheten har varmtvann fra fellesanlegg. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer. Sprinkleranlegg, brannvarsler og brannslukkingsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

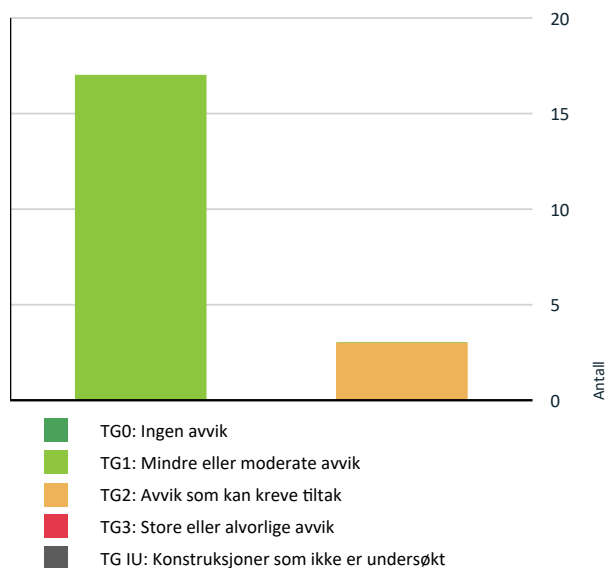
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Kommentar

2019-2020 i henhold til
Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med god standard.

Vedlikehold

Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass. Enkelte vinduer er brann vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på terreng med belegningsstein.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Sameie å rekvirere.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser. Malte vegger og vegger med fliser. Malte himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i leiligheten. Målt høydeforskjell på gulv opptil 5mm gjennom hele rom.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dokumentert utførelse i form av at bad har prefabrikkert teknisk skap med utført trykktest og sluttkontroll 02.09.2019. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og det forutsettes at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I nedre del av vegger i dusj er det utslag på fuktindikatoren. Hvis membran er forskriftsmessig montert, er det naturlig at det vil stå fukt i lim sjikt mellom flis og membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, men på sikt vil montering av dusjkabinett være en bedre løsning da det da ikke vil bli fukt påkjenning på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med fliser. Det er 40mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj er 10mm nedsenket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et lite felt av gulv i dusj har lite fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for et lite felt med lite fall til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med noe redusert effekt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører. Dusjdører tetter ikke helt i toppen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bad har en prefabrikkert løsning, tykk skillevegg/rør sjakt mellom bad og stue/kjøkken og dokumentert utført trykktest og sluttkontroll.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra fellesanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannboren varme med fordeler skap



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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 - 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring datert 01.03.2020.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er sprekk i lys bryter på bad.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

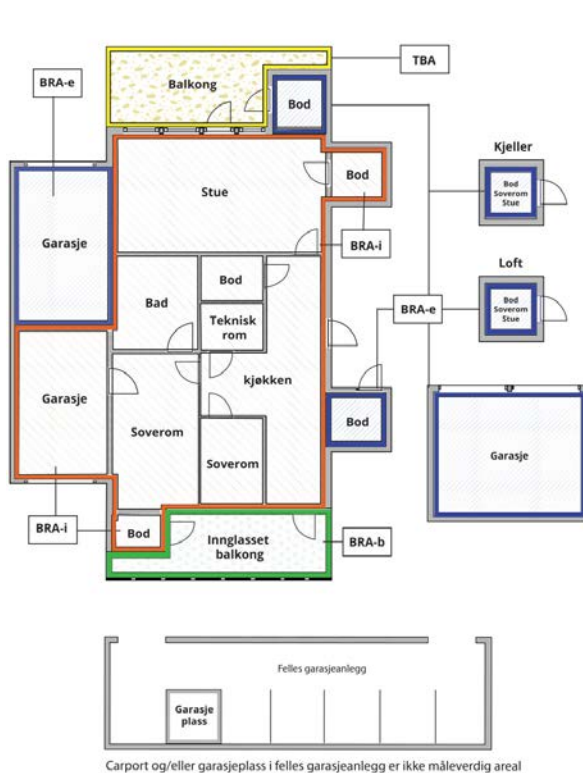
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	66			66	12
Kjeller		5		5	
SUM	66	5			12
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang /gang, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod/vask		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Herman Bredal Oftedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	2194		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Østerveien 12 E							
Hjemmelshaver							
Oftedal Herman Bredal							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i nær sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.04.2022	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Sameiet Lahelle Skole – bygg B

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET LAHELLE SKOLE – BYGG B

Tid: **Torsdag den 26. februar, 2026 kl. 18:30-20:00**

Sted: Rådhusgata 18, underetasjen i kommunebygget/ Rådhuskvartalet, møterom «Antonette Braarvig».

Dagsorden:

Sameiet Lahelle Skole Bygg A avslutter sitt møtet kl 18.00 i samme lokale.

Dersom det er ønskelig å ta opp noen felles saker i sameiene kan dette gjøres før kl 18.30 når begge sameiene er til stede.

Dagsorden:

1. Valg av møteleder, referent og en person til å underskrive protokoll sammen med møteleder.
2. Informasjon om status i sameiet; vaktmestertjenester, årlig service, gartner, dugnader mv.
 - Lahelle Skole Driftsstyremøte er ikke avholdt.
 - i. Styre for felles drift av utomhusarealene; ByggA, ByggB, Gymsal.
3. Regnskap for 2025 – forretningsfører redegjør.
4. Budsjett for 2026 – forretningsfører redegjør.
5. Bidrag fra Sameiene Lahelle Skole Bygg A og Østerveien 20 (Gymsalen) – fakturering av andel felleskost utomhus – forretningsfører redegjør.
6. Valg til styre
 - Sittende styre er:
 - i. Styrets leder: Sven J. Benestad.
 - ii. Styremedlem: Håkon Kile – leilighet 205.
 - iii. Varamedlem: Remi Andre Slotterøy – leilighet 204.
 - iv. Nytt varamedlem: Santiago Andres Betancur (leilighet 103).
 - Kompensasjon styreleder kr. 30.000 og styremedlem kr. 5.000.
7. Brannstrategi, håndbok og beboerliste
 - Håkon redegjør for status.
 - i. Samarbeid med Bygg A v/ Hans Christian (leilighet 302).
 - ii. Eier/ beboerliste og brannstrategi skal være hengt opp i oppgang.
8. Diverse ettersyn med eiendommen.
 - Oppfølging av bygget og eiendommen;
 - i. Sprinkler kontroll utføres hver måned og loggføres – ansvarlig Håkon + en person til som utnevnes. Status?
 - ii. Årlig kontroll og service.
 1. VVS og Sprinkler – MOI Rør
 2. Elektro og brannvarsling – ONE CO
 3. Ventilasjon – VENTEC.
 - iii. Avfallskuret skal holdes pent og ryddig – alles ansvar;
 1. Etterse at det er nok dunker for avfallshåndtering.
 2. Dersom en dunk er full, skal ikke avfall plasseres utenfor dunk.

Sameiet Lahelle Skole – bygg B

3. Det er ikke tillatt å legge store pappesker og emballasje fra møbler og flytting i grønn dunk da det ikke er kapasitet til dette. Stor og mye emballasje leveres på kommunens avfallsdeponi, for eksempel Mjåvann eller Sørlandsparken.
 4. Sort og brun dunk vaskes innvendig av beboerne ved behov og må gjøres umiddelbart etter tømning tirsdag morgen.
 - Ettersyn av utelamper tilhørende sameiet og skifte av lyspærer gjøres av beboerne. Vær nøye med å benytte riktig lyspære, slik at belysningen blir uniform. Fakturaer for lyspærer sendes til forretningsfører med kopi til styreformann. Det skal spesifiseres hvilket bygg det gjelder.
 - Dugnad
 - i. Spyle og feie gårdsplassen etter vinteren, samt vask, skraping og maling av felles gjerder og søppelskur – ansvarlige for organisering utnevnes (Håkon) sammen med Bygg A (Hans Christian) og Gymsalen (Berit).
 1. Faktura for innkjøp sendes til forretningsfører med kopi til styreleder. Det skal spesifiseres hvilket bygg det gjelder eller om det er en felles kost som skal fordeles på alle 3 sameiene.
 - ii. Snørydding ved inngangsparti, ved sykkelstativ, mm., som vaktmesteren eller andre utnevnte ikke rydder med maskin – alles ansvar.
 - iii. Annet....
 - Hunder som luftes av beboere og forbipasserende.
 - i. Etterse og påpeke at eiere benytter poser når hundene gjør fra seg.
 - ii. Det blir også skjemmende gule merker på plenene når hundene skvetter – dette bør foregå andre steder.
9. Innspill og forslag seksjonseiere og beboere.
- X
 - XX
 - XXX
10. Parkering gårdsplassen
- Det har på tidligere årsmøte blitt besluttet at parkering på gårdsplassen er begrenset til av- og pålessing av varer med maksimum 45 min. varighet. Dette gjelder ikke service biler og ved flytting. Beboerne og besøkende skal etterleve denne regelen for å unngå at ytterligere strengere tiltak blir iverksatt. Det er satt opp skilt.
11. Leiligheter i utleie.
- All relevant informasjon gitt på årsmøter, i e-poster, mm. **skal videreformidles til alle leietakere og det er seksjonseiers ansvar å sørge for at dette blir utført.**
 - Informasjon om leietakere (navn, leilighetsnr., mobilnr., e-post adresse, mm.) skal sendes til styreleder for registrering av sikkerhetsmessige og praktiske grunner.
12. Ladning av el. sparkesykler og el. sykler i kjeller, kjellerboder og leiligheter.
- Det er ikke lov å lade el. sykler og el. sparkesykler innomhus, da dette kan lede til svært eksplosive branner dersom batteriet antennes.

Sameiet Lahelle Skole – bygg B

- Egnet sted utenomhus etableres for ladning.

Kristiansand, 20. februar, 2026

På vegne av styret i Sameiet Lahelle Skole – Bygg B

Sven J. Benestad

Styreleder Sameiet Lahelle Skole – Bygg B

Vedlegg:

- Regnskap for 2025
- Budsjet for 2026

Sameiet Lahelle Skole Bygg B

**ÅRSREGNSKAP
2025**

Sameiet Lahelle Skole Bygg B
Resultatregnskap

	Note	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevd til dekning av felleskostander		472 008	402 488
Vedlikeholdsfond, bygg og fellesarealer		25 824	25 824
Sum driftsinntekter		497 832	428 312
DRIFTSKOSTNADER			
Styrehonorar		25 000	25 000
Arbeidsgiveravift		3 525	3 525
Vann, avløp mv.		96 099	100 852
Renovasjon (Avfall sør)		46 740	40 057
Lys, varme		7 875	11 428
Renhold		42 678	40 394
Inventar		0	984
Reparasjoner og vedlikehold bygninger		29 081	18 114
Brannalarm , Service og årsgebyr KBR		14 366	16 520
Heis - service og reparasjon		25 490	17 489
Service rør fellesareal (Moi rør)		18 837	16 248
Service rør leiligheter, Moi rør		13 396	12 904
Gartner		16 914	18 428
Service Ventilasjon - Ventec		18 359	17 659
Forretningsførsel		22 053	21 643
Annen kostnad fellesareal		1 138	0
Telelinjer alarm mv.		2 640	0
Forsikringspremier		60 990	52 427
Datakostnader, bank og kortgebyrer		11 842	2 596
Annen kostnad		1 429	
Avsetning til vedlikeholdsfond, bygg og fellesarealer	1	25 824	25 824
Sum driftskostnader		484 274	442 091
Driftsresultat		13 558	-13 779
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Annen renteinntekt		570	513
Annen rentekostnad		0	0
Netto finansposter		570	513
Resultat		14 128	-13 266
Overføringer og disponering av resultat:			
Overført til (+) / fra (-) annen EK	1	14 128	-13 266
Sum disponert		14 128	-13 266

Sameiet Lahelle Skole Bygg B
Balanse pr. 31.12

Eiendeler

	2025	2024
OMLØPSMIDLER		
Kundefordringer	4 831	44 683
Andre forskuddsbetalinger	18 334	17 527
Forskuddsbetalt Get	28 965	20 966
Forskuddsbetalt fjernvarme	8 728	0
Kontanter og bankinnskudd	216 163	187 592
Sum eiendeler	277 021	270 768

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	4 556	-9 571
Vedlikeholdsfond	1	147 096	121 272
Sum egenkapital		151 652	111 701
 KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 942	79 400
Forskuddsbetalte fjernvarme		23 247	10 931
forskuddsbetat fjernvarme fra seksjonseierne		9 689	
Skyldig Sameiet L. Bygg A		63 491	40 211
Annen kortsiktig gjeld	2	0	28 525
Sum kortsiktig gjeld		125 369	159 067
 Sum egenkapital og gjeld		277 021	270 768

Kristiansand ____ / ____ 2026

Håkon Kile
Styremedlem

Sven Benestad
Styreleder

Sameiet Lahelle Skole Bygg B**Noter****Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter / innkrevde felleskostnader

Posten består av seksjonseiernes innbetalinger til dekning av felleskostnader. Innkreving av felleskostnader må over tid dekke sameiets utgifter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Det er ikke foretatt avsetning til tap.

Skatt

Sameiet driver ikke næringsvirksomhet og er fritatt for å betale skatt, jf Sktl § 2-32. Sameiet har ikke til formål å drive økonomisk virksomhet med sikte på overskudd.

Note 1 Egenkapital

	Vedlike- holdsfond	Annen egenkapital	Sum
EK 31.12.2024	121 272	-9 572	111 700
Overført til vedlikeholdsfond	25 824		25 824
Årets resultat	0	14 128	14 128
Egenkapital pr 31.12.2025	147 096	4 556	151 652
EK pr. 31.12. tilsvarer disponible midler:		2025	2024
Omløpsmidler		277 021	270 768
- Kortsiktig gjeld		125 369	159 067
Disponible midler		151 652	111 701

Note 2 Fordringer og gjeld

Pr. 31.12.2025 har ikke sameiet langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år og ikke kortsiktige fordringer med forfall senere enn ett år.

Forskuddsbetalinger:	2025	2024
Forskuddsbetalt Telia , Add Secure, forsikring	49 141	17 527
Sum forskuddsbetalinger	49 141	17 527

Kortsiktig gjeld:

Avsatt styrehonorar inkl. arbeidsgiveravgift	0	28 525
Sum annen kortsiktig gjeld	0	28 525

Note 3 Skatt

Eierseksjonssameiet betaler ikke skatt iht skl § 2-32

Note 4 Honorarer

Forretningsfører	2025	2024
Honorar for forretningsførsel inkl. mva og biomkostninger:	20 553	20 143
Honorar belastet regnskap for uteareal	1 500	1 500

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2025	2024
Ordinært styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum	28 525	28 525

Sameiet Lahelle skole - Budsjett 2026

Innkreving av felleskostnader 1.1.-30.4
 Innkreving av felleskostnader 1.5.-31.12

Styrehonorar, inkl. arb.g.avgift
 Renovasjon, 4 kv
 Vann- og kloakkavgift
 Lys, varme

Serviceavtaler:

- Heis servicebesøk/rep
 alarmtilknytnint Thyssen
 Norsk heiskontroll,
 Alarm - service
 - Ventec, service ventilasjon.
 - Brannalarm, service-årsgebyr
 - Service brannalarm
 - Moi Rør, fellesareal
 - Moi Rør, sprinkleranlegg
 - Moi Rør, leiligheter (Sanitær, varme og sprinkler)

Vedlikehold:

- Renhold fellesareal innvendig
 - Renhold søppeldunker
 - Snørydding
 - Gartner/uteareal
 - Diverse vedlikehold
 - Uforutsett vedlikehold

Forretningsførsel
 IT (regnskapsprogram)
 Telelinjer mv
 Forsikringspremier

Bank og kortgebyrer etc
 Andre kostnader

Sum kostnader:

Budsjettetert resultat

Regnskap 25	Bygg B 2026	
	Helt år	Pr mnd
	165 560	41 390
0 %	331 120	41 390
472 008	496 680	41 390
28 525	39 900	3 325
46 740	50 000	4 167
96 099	100 000	8 333
7 875	8 000	667
25 490	10 000	833
	5 800	483
		0
18 359	20 200	1 683
7 553	7 500	625
6 813	7 500	625
18 837	18 000	1 500
	2 000	
13 396	14 000	1 167
42 678	43 200	3 600
	2 000	167
	4 000	333
18 052	18 500	1 542
29 081	10 000	833
	20 000	1 667
22 053	23 156	1 930
7 242	7 200	
2 640	2 800	233
60 990	70 000	5 833
4 600	3 000	250
1 427	2 000	167
		0
458 450	488 756	40 730
	7 924	660

Sameiet Lahelle Skole – bygg B

PROTOKOLL ÅRSMØTE I SAMEIET LAHELLE SKOLE – BYGG B

Tid: **Torsdag den 26. februar, 2026 kl. 18:30-20:00**
Sted: Rådhusgata 18, underetasjen i kommunebygget/ Rådhuskvartalet, møterom «Antonette Braarvig».

Dagsorden:

1. Innkallingen ble enstemmig godkjent.
2. Følgende seksjoner var representert på sameiets årsmøte, i tillegg til styrets leder: 205, 204, 103, 104, 304.
3. Enstemmig vedtak. Sven Benestad ble valgt til å være møteleder og referent. Håkon Kile ble valgt til å underskrive protokoll sammen med møteleder
4. Regnskap for 2025 – regnskapet ble enstemmig godkjent.
5. Budsjett for 2026 – budsjettet ble enstemmig godkjent.
6. Valg til styre. Følgende styre og kompensasjon til styret ble valgt/ godkjent.
 - Styrets sammensetning.
 - i. Styrets leder: Sven J. Benestad.
 - ii. Styremedlem: Håkon Kile – leilighet 205.
 - iii. Varamedlem: Santiago Andres Betancur – leilighet 103.
 - iv. Varamedlem: Remi Andre Slotterøy – leilighet 204.
 - Kompensasjon styreleder: Kr. 30.000.
 - Kompensasjon Styremedlem: Kr. 5.000.
 - **Forretningsfører** ajourfører styret mot Brønnøysundregisteret.
7. Informasjon om status i sameiet;
 - Lahelle Skole Driftsstyremøte er ikke avholdt, da det ikke har vært noen nye saker.
 - i. Styre for felles drift av utomhus arealene; ByggA, ByggB, Gymsal.
 - Brannstrategi.
 - i. Håkon har hengt opp brannstrategi ved inngang.
 - ii. **Styreleder** sender oppdatert eierliste til styret når det er endringer.
 - Diverse ettersyn og service
 - i. Sprinkler kontroll utføres hver måned og loggføres – ansvarlig Håkon. **Håkon** utnevner 2 til som læres opp siden han flytter i 2026.
 - ii. Årlig kontroll og service.
 1. VVS og Sprinkler – MOI Rør
 2. Elektro og brannvarsling – ONE CO
 3. Ventilasjon – VENTEC.
 - iii. Avfallskuret.
 1. Etterse at beboerne i de 3 sameiene følger reglene for avfallshåndtering.
 2. Stor og mye emballasje leveres på kommunens avfallsdeponi, for eksempel Mjåvann eller Sørlandsparken.
 3. Sort og brun dunk vaskes innvendig av beboerne ved behov og må gjøres umiddelbart etter tømning tirsdag morgen.
 - Utelamper.

Sameiet Lahelle Skole – bygg B

- i. Beboerne skifter pærer ved behov og sørger for at samme pærer blir satt inn.
- Dugnad
 - i. **Beboerne i de 3 sameiene** organiserer selv tidspunkt for dugnader og hva som skal utføres.
 - ii. Av større arbeider er vask og maling av avfallsskur og gjerder rundt hele eiendommen. Dersom denne jobben blir for stor, kan malerfirma leies inn og dekkes pro rata av de 3 sameiene. Må avklares/ godkjennes med alle 3 sameiene pga. kostnader.
- Maling/ vask bygg
 - i. Det er tid for å vaske/ male fasaden rundt trappeoppgangen og siden mot innkjørselen. Utføres vår 2026. **Håkon** hører med Hans Kristian i Bygg A hvem som er greie å bruke og ev. koordinere arbeider med Bygg A.
- 8. Innspill og forslag seksjonseiere og beboere.
 - Innspill fra leilighet 303
 - i. Leilighet 303 har oppdaget skjeggkre i leiligheten og etterspør om sameiet kan utrydde disse. Dette kan kun gjøres dersom det er et problem i flere av leilighetene i sameiet. Dersom det ikke er tilfellet må den enkelte seksjon foreta denne utryddelsen på sin innboforsikring. **Seksjonene i sameiet** gir tilbakemelding om flere har dette problemet.
 - ii. Foreslår å betale et beløp når man ikke kan delta på dugnad pga. sykdom mm. Det ble besluttet at det ikke skal betales noe når man ikke kan stille.
 - Innspill fra Bygg A. Kostnader til drift og service av snøfreser skal belastes de 3 sameiene og fakturaer/ kvitteringer sendes til Forretningsfører for utbetaling.
- 9. Leiligheter i utleie.
 - All relevant informasjon gitt på årsmøter, i e-poster, mm. **skal viderefremmes til alle leietakere og det er seksjonseiers ansvar å sørge for at dette blir utført.**
 - Informasjon om leietakere (navn, leilighet nr., mobil nr., e-post adresse, mm.) skal sendes til styreleder for registrering av sikkerhetsmessige og praktiske grunner.
 - Utleie reguleres ihht. loven med de begrensninger loven setter.
- 10. Ladning av el. sparkesykler og el. sykler i kjeller, kjellerboder og leiligheter.
 - Det er ikke lov å lade el. sykler og el. sparkesykler innomhus, da dette kan lede til svært eksplosive branner dersom batteriet antennes.
 - Egnet sted utenomhus etableres for ladning.

Kristiansand, 06. mars, 2026

På vegne av styret i Sameiet Lahelle Skole – Bygg B

Sven J. Benestad
Styreleder

Håkon Kile
Styremedlem

Postadresse
c/o Enge Regnskap AS
Postboks 711
4666 Kristiansand

Besøksadresse
Østerveien 18
4631 Kristiansand

Telefon
952 11 912
Epost: post@engeregnskap.no

Foretaksregisteret
822 166 482

VEDTEKTER
FOR SAMEIET LAHELLE SKOLE – BYGG B
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Lahelle Skole – Bygg B, og har gnr 152 og bnr 2194 i Kristiansand kommune. Adressen er Østerveien 12-14, 4631 Kristiansand.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst ...

Sameiet består av 14 boligseksjoner med et samlet BRA på ca 648 m². Disse vedtekter og lov om eierseksjoner samt tabell under viser areal og sameiebrøk pr seksjon:

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Adresse:	Bolig nr	Etasje	Areal BRA m ²	Sameie-brøk
1	B-101	Østerveien 12E	H0101	1.etg	66,9	67/650
2	B-102	Østerveien 12D	H0101	1.etg	43,4	43/650
3	B-103	Østerveien 12C	H0101	1.etg	37,5	38/650
4	B-104	Østerveien 12B	H0101	1.etg	37,5	38/650
5	B-105	Østerveien 12A	H0101	1.etg	55,0	55/650
6	B-201	Østerveien 14	H0201	2.etg	66,9	67/650
7	B-202	Østerveien 14	H0202	2.etg	43,4	43/650
8	B-203	Østerveien 14	H0203	2.etg	37,5	38/650
9	B-204	Østerveien 14	H0204	2.etg	37,5	38/650
10	B-205	Østerveien 14	H0205	2.etg	55,0	55/650
11	B-301	Østerveien 14	H0301	3.etg	59,9	60/650
12	B-302	Østerveien 14	H0302	3.etg	33,0	33/650
13	B-303	Østerveien 14	H0303	3.etg	28,5	29/650
14	B-304	Østerveien 14	H0304	3.etg	46,3	46/650
14 stk					648,3 m ²	650/650

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet Lahelle Skole – Bygg B er regulert til boligformål. Styret skal underrettes om overdragelser. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a. være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Eierseksjonsloven har utarbeidet retningslinjer for omfang av kortidsutleie i boligsameier.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Herunder oppbevaring av personlige eiendeler i fellesarealer.

Det skal benyttes uniforme navneskilt for ringeklokker inne- og ute samt på postkasser. Montering av utvendige installasjoner som markiser, solskjerming m.m. er ikke tillatt uten samtykke fra styre. Dersom denne type installasjoner tillates skal type og farge være uniform for hele bygget.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiet har tinglyst rett til en p-plass i nabosameiet, Østerveien 8, gnr 150, bnr 2216, jf vedlegg 1 til disse vedtektene.

Kostnadene ved denne p-plassen dekkes av den i sameiet som har ervervet bruksrett til denne plassen.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av 1 styreleder og inntil 3 øvrige medlemmer. Det skal velges 1-2 varamedlemmer til styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Revisor

Sameiet kan ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn – Byggetrinn 1 (bygg A), Byggetrinn 2 (Bygg B) og «utestuen» er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige Sameiet/den enkelte sameier – Byggetrinn 1 og 2 forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers/utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet/den enkelte sameier er herunder forpliktet til å la selger/utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen punkt 12 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt og ferdigattester er utstedt, samt byggearbeider er ferdigstilt og ferdigattest utstedt for «utestuen».

På eiendommen gnr. 152, bnr. 2208 i Kristiansand kommune er det beliggende et mindre bygg ("Utestuen"). Utestuen eies av Lahelle Utvikling AS. Eier har planer om å ombygge utestuen til bolig. Sameiet/den enkelte sameier forplikter seg til å avstå fra å protestere mot eiers ombygging av Utestuen, herunder å la selger/utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Eier av utestuen har evigvarende rett til å vederlagsfritt benytte seg av all infrastruktur som er beliggende på sameiets eiendom. Sameiet/den enkelte sameier frasier seg samtidig eventuelle rettigheter i henhold til reguleringsbestemmelsene om felles bruk av Utestuen. Eier kan velge å overdra Utestuen til sameiene, og i et slikt tilfelle aksepterer sameiet/den enkelte sameier som bindende for seg at Utestuen kan overdras (vederlagsfritt) til sameiene (med en ideell andel til sameierne) og kan benyttes i henhold til reguleringsbestemmelsene/offentlige tillatelser. Dette gjelder sameiene for bygg A (gnr 152, bnr 2198), bygg B (gnr. 152, bnr. 2194) og «gamle gymsalen» (gnr. 152, bnr. 1733). Lahelle Utvikling AS vil i så tilfelle ikke ha rettigheter eller forpliktelser med hensyn til Utestuen. Dersom Utestuen blir en egen boenhet, skal denne være med på å dekke sin andel av felleskostnadene knyttet til uteområdet i henhold til prinsippene inntatt i avtalen inntatt i vedlegg 2. Denne bestemmelsen gjelder for en til hver tid eier av eiendommen gnr. 152, bnr. 2208 i Kristiansand kommune.

Sameiet (Bygg B) disponerer 1 p-plass i Østerveien 8, gnr. 152, bnr. 1721 i Kristiansand kommune i henhold til erklæring inntatt som vedlegg 1.

Eieren av denne p-plassen har full disposisjonsrett over denne p-plassen:

- Nr. 13 – seksjon 14

Denne disposisjonsretten gjelder for nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at den/de berørte parter samtykker til det. Denne p-plassene kan fritt selges internt i sameiet, men ikke til utenforstående. Forretningsfører fører protokoll over eierskap til den enkelte plass i ettertid.

Drifts og vedlikeholdsavtale for uteområdene

- Det er tinglyst en egen avtale mellom bygg A, B og «gamle gymsalen» om drift og vedlikehold av uteområdene samt lekeplass inntatt som vedlegg 2. Sameiet/den enkelte sameier er forpliktet til å overholde denne avtalen.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018,

Kristiansand 22 oktober. 2021

Vedlegg til vedtektene:

Vedlegg 1

- Avtale om tinglyste parkeringsplasser i naboeiendommen med plantegning over p-kjelleren.

Vedlegg 2

- Drifts og vedlikeholdsavtale for felles uteområdene.



Rett kopi bekrefte
Kristin Petterson



DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSAVTALE

FOR

SAMEIENE LAHELLE SKOLE BYGG A, BYGG B OG GYMSALEN

1. Sameiene

Sameiene i denne drifts- og vedlikeholdsavtalen utgjør på etableringstidspunktet:

- 1.1. Sameiet Lahelle Skole Bygg B, gnr. 152 bnr. 2194 i Kristiansand kommune
- 1.2. Sameiet Lahelle Skole Bygg A, gnr. 152 bnr. 2198 i Kristiansand kommune
- 1.3. Sameiet Lahelle Skole Gymsalen, gnr. 152 bnr. 1733 i Kristiansand kommune

I fellesskap kalt Sameiene.

2. Bakgrunn og formål

- 2.1 Sameiene ved de respektive seksjonseierne eier en ideell andel av de respektive eiendommene som er nevnt i pkt. 1 ("Eiendommene").
- 2.2 Sameiene er enige om i fellesskap å drifte og vedlikeholde utearealet i tilknytning til leilighetsbyggene på Eiendommene.
- 2.3 Formålet med nærværende drifts- og vedlikeholdsavtale er å sikre en hensiktsmessig drift, vedlikehold mv. av utearealet, samt kostnadsfordeling knyttet til drift og vedlikehold mv. mellom Sameiene.
- 2.4 I tilfelle motstrid mellom bestemmelser i sameienes vedtekter og denne drifts- og vedlikeholdsavtalen, går bestemmelsene inntatt i denne avtalen foran.

3. Utearealet som er omfattet av avtalen

Denne avtalen omfatter følgende uteareal:

- 3.1 Alt uteareal på Eiendommene, inkludert innretninger som Sameiene benytter, herunder sykkelboder, sykkelstativer, avfallsboder etc.
- 3.2 Alt uteareal på gnr. 152 bnr. 2196. Dette arealet skal etableres som et realsameie mellom boenhetene i Sameiene. Gnr. 152 bnr. 2196 benevnes i det følgende som "Fellesarealet".
- 3.3 Alt uteareal på gnr. 152 bnr. 1732, herunder felles adkomstvei og lekeplass.
- 3.4 Utearealet som er beskrevet i pkt. 3.1 - 3.3 over blir i det følgende samlet benevnt "**Utearealet**".

Rett kopi
Jahn Egil Osestad
Advokat

4. Drift og vedlikehold av Utearealet

- 4.1 Sameiene skal i fellesskap ha ansvar for den daglige forvaltning og drift av Utearealet, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser.
- 4.2 Forvaltningen og driften omfatter alt areal og alle installasjoner mv. innenfor Utearealet, herunder brøyting og strøing av adkomstvei, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av benker, bord, fontener, smågatestein, gummidekke, trær, busker, blomsterbed, belysning (inklusive strømkostnader), murer, gjerder, avfallsboder, samt installasjoner for sykkelparkering og lekeapparater m.m.
- 4.3 Denne drifts- og vedlikeholdsavtale inkluderer ikke vedlikehold av leilighetsbyggene eller av fasade/installasjoner/utstikk på byggene som går ut over grensene til Utearealet, slik som lysgraver på vegg, veggarmaturer mv.
- 4.4 Kostnader knyttet til svinn av fjernvarme (avvik), fra inntak målepunkt (hovedinntakssentral) og til den enkelte måler, fordeles mellom Sameiene i henhold til pkt. 7.1.
- 4.5 Vedlikeholdet skal til en hver tid holdes på et nivå som innebærer at Utearealet er i god og representativ stand ut i fra den forutsatte bruk.

5. Opprettelse av driftsstyre

- 5.1 Det skal opprettes et eget styre som skal administrere driften og vedlikeholdet av Utearealet ("Driftsstyret"). Driftsstyret skal bestå av tre medlemmer med varamedlemmer – ett medlem og ett varamedlem fra hvert sameiestyre i Sameiene.
- 5.2 Styrelederen i Driftsstyret velges særskilt og skal ikke ha utslagsgivende stemme/dobbelstemme ved eventuell stemmelikhet. Styremedlemmene tjenestegjør som hovedregel i to år.
- 5.3 Driftsstyret skal gis mandat fra Sameiene til å utarbeide anbud og inngå avtaler vedrørende tjenester for drift og vedlikehold av Utearealet, herunder avtale om brøyting/strøing mv. av felles adkomstvei. Driftsstyret kan også inngå avtale med en forretningsfører om forvaltning og drift av Utearealet.
- 5.4 Driftsstyret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Hvert styremedlem representerer sitt respektive sameie i styremøtet. Ved stemmeavgivning skal vekten av det enkelte styremedlems stemme tilsvare det respektive sameies andel av samlet leilighetsareal (BRA) for alle Sameiene, jf. bilag 2.

- 5.5 Styrelederen skal sørge for at Driftsstyret holder møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta driften og vedlikeholdet av Utearealet i henhold til denne avtalen. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at Driftsstyret sammenkalles.

Styremøter i Driftsstyret skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal Driftsstyret velge en møteleder. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Driftsstyret.


Jahn Egil Oseslud
Advokat



6 Flertallskrav m.m.

- 6.1 Med de unntak som følger av denne drifts- og vedlikeholdsavtalen fattes beslutninger i Driftsstyret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
- 6.2 Vesentlige avgjørelser, herunder endringer og større nyinvesteringer som ikke følger av vanlig nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser, krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmene.
- 6.3 I forståelsen og praktiseringen av hvilke avgjørelser som krever to tredjedels flertall skal bestemmelsene i eierseksjonsloven § 30 (2) legges til grunn.
- 6.4 Vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 30 (3) krever tilslutning fra samtlige styremedlemmer.
- 6.5 Det kan ikke fattes beslutning som gir ett sameie eller andre en urimelig fordel på de andre Sameienes bekostning.

7 Kostnader

- 7.1 Alle utgifter til daglig vedlikehold og nødvendige utskiftninger, samt utgifter til nyinvesteringer som er besluttet etter at arealene iht. pkt. 3 er ferdigstilt, dekkes forholdsmessig av Sameiene basert på det enkeltes sameies andel av samlet leilighetsareal (BRA) for alle Sameiene. Den forholdsmessige fordelingen mellom Sameiene per dags dato fremgår av **bilag 2**. Dersom det blir endringer i oppmålt leilighetsareal (BRA) frem til ferdigstillelse av leilighetene, skal bilag 2 oppdateres/justeres i henhold til de aktuelle endringene av areal.
- 7.2 Til dekning av fellesutgiftene skal det betales et månedlig å konto beløp som forvaltes av Driftsstyret. A-konto beløpet fastsettes årlig i forbindelse med Driftsstyrets vedtakelse av neste års budsjett. Inntil nytt budsjett er vedtatt innbetales a-konto beløp som fastsatt for foregående år. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller uforutsette utgifter m.m. (fondsavsetning).
- 7.3 Eiendomsskatt, kommunale avgifter og andre offentlige skatter/avgifter/gebyrer mv. knyttet til Fellesarealet dekkes forholdsmessig av Sameiene i henhold til eierbrøken i Fellesarealet.
- 7.4 Sameiene disponerer enkelte parkeringsplasser i parkeringskjelleren i Østerveien 8 med tilhørende strømuttak for lading av el- og hybridbiler. Sameiet Lahelle Skole Bygg A disponerer 4 plasser, Sameiet Lahelle Skole Bygg B disponerer én plass, mens Sameiet Lahelle Skole Gymsalen disponerer to plasser.

Hvert sameie dekker sin respektive andel av felleskostnadene tilknyttet parkeringskjelleren basert på faktura fra Østerveien 8.

Parkeringsplassene har felles strømmåler. Partene er enige om at strømutgiftene tilknyttet parkeringsplassene skal dekkes av de beboerne som benytter plassene til el- og/eller hybridbiler. Fakturaen for strømforbruket sendes fra Østerveien 8 til ett av Sameiene for viderefordeling mellom alle Sameiene. Styrene i de respektive Sameiene skal påse at kostnadene til strømforbruket fordeles med en lik del på hver av beboerne i Sameiene som benytter plassene til el- og/eller hybridbiler.



Jahn Egil Osestad
Jahn Egil Osestad
Advokat

8 Varighet

- 8.1 Denne avtalen trer først i kraft fra den dagen arealene iht. pkt. 3 er ferdig opparbeidet. Denne avtalen er uoppsigelig. Avtalen tinglyses på Eiendommene og Fellesarealet og følger Eiendommene og Fellesarealet som en heftelse.

9 Vernetting

- 9.1 Partene vedtar Kristiansand kommune som rett vernetting.

10. Vedlegg

- Bilag 1: Kart
- Bilag 2: Oversikt over arealfordeling

* * *

Denne avtale er inngått i tre eksemplarer, ett til hver av Sameiene.

Kristiansand, den 23. juni 2017

Sameiet Lahelle Skole Bygg A

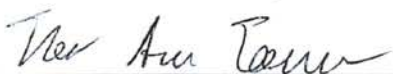

Lahelle Utvikling AS, eier av gnr. 152 bnr. 2194,
inkludert fremtidige utskilte seksjoner, org. nr. 998 502 322



Sameiet Lahelle Skole Bygg B


Lahelle Utvikling AS, eier av gnr. 152 bnr. 2198,
inkludert fremtidige utskilte seksjoner, org. nr. 998 502 322

Sameiet Lahelle Skole Gymsalen


Lahelle Prosjekt AS, eier av gnr. 152 bnr. 1733,
inkludert fremtidige utskilte seksjoner, org. nr. 916 628 897

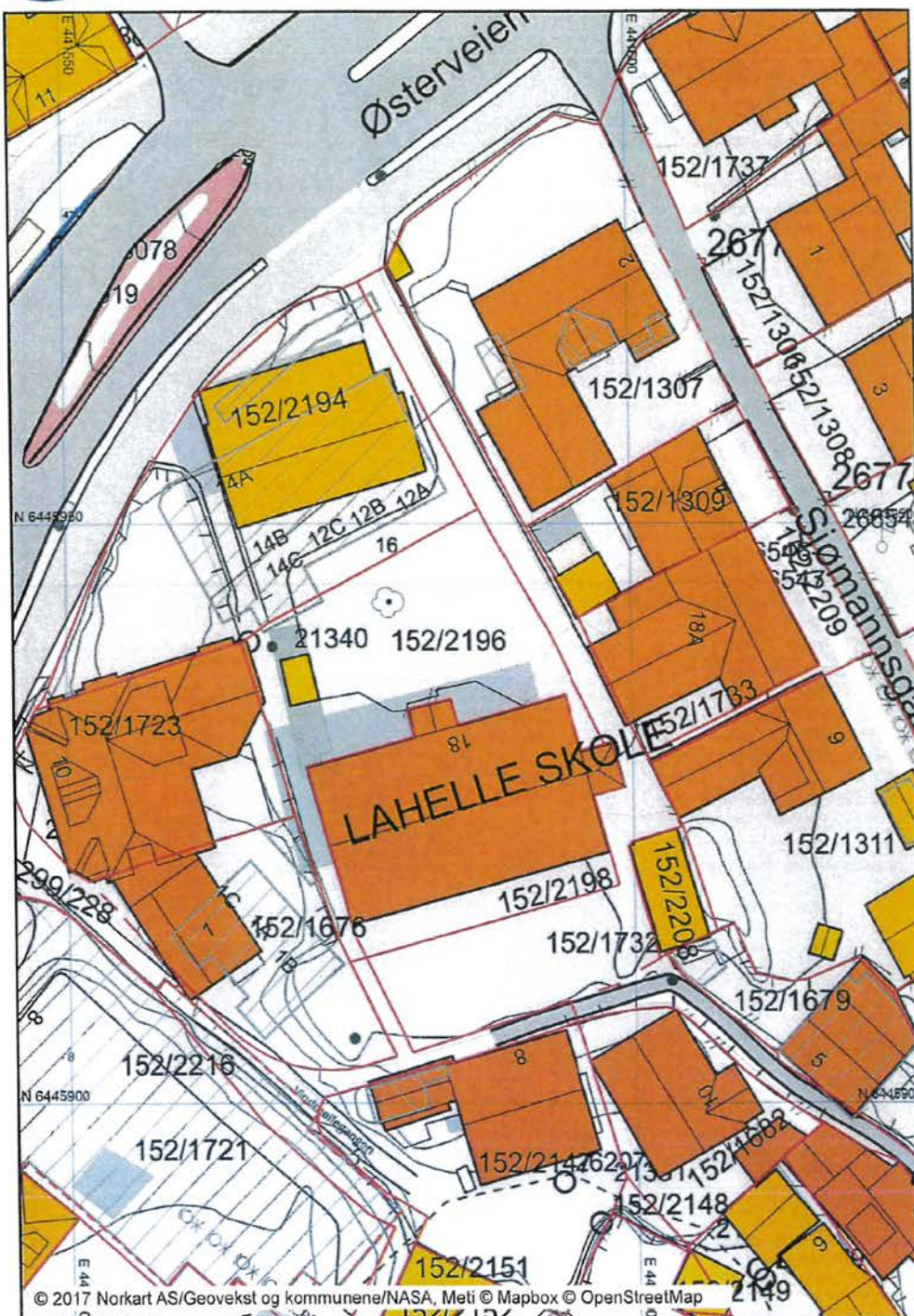

Jahn Egil Osestad
Advokat

Odins gate 4

Dato: 31.03.2017

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



50

VEDLEGG TIL DRIFTS – OG VEDLIKEHOLDSAVTALE

AREALFORDELING MELLOM SAMEIENE

Sameie	Leilighetsareal (BRA) i kvm.	Andel i %
Sameiet Lahelle Skole Bygg B, gnr. 152 bnr. 2194	658	42,5
Sameiet Lahelle Skole Bygg A, gnr. 152 bnr. 2198	680	43,9
Sameiet Lahelle Skole Gymsal I, gnr. 152 bnr. 1733	210	13,6
Totalt	1548	100





Kristiansand
kommune

Basis Arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02865-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.04.2022

Østerveien 12A - E - 152/2194 - ferdigattest for bygg med 14 leiligheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 2194 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Basis Arkitekter AS
Tiltakshaver: LAHELLE UTVIKLING AS

Vedtak

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 leilighets bygg med 14 enheter slik det er beskrevet i tillatelse av 6.6.2016, endring av tillatelse gitt 22.1.2018 og 12.2.2019. Igangsettelsestillatelse gitt 22.1.2019. Ref tidligere saksnummer: 201210212.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør/saksbehandler

Wenche Becker-Eriksen
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
LAHELLE UTVIKLING AS

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:**
47244540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet 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/tiltakshaver 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 du 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- og bygg 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.

From: "Erik Østrådal" <Erik@basis-ark.no>
Sent: Wed, 6 Apr 2022 15:16:20 +0200
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Cc: "Benestad, Sven J." <sven@sjb.no>
Subject: BYGG-20/0265-2-Østerveien 12A - 12E, 14 - 152/2194 - Søknad om FERDIGATTEST

Attachments: Søknad om Ferdigattest-Gnr 150-Bnr 2198-Østerveien 18-Lahelle.pdf, F-1) Redegjørelse om sluttrapport for avfallshåndtering-Østerveien 16 og 18.pdf, F-02) Innmålt grunnmur Gnr152-Bnr2194 Lahelle 1-200305.sos, G-01) Gjennomføringsplan-Versjon 7-Ferdigattest-Lahelle-Østerveien 16.pdf, G-02) Kontrollerklæring -plan for uavhengig kontroll.pdf, K-01) - Sluttrapport med avfallsplan for BEGGE BYGG - Lahelle skole.pdf, K-01) - Sluttrapport-for Avfallshåndtering-Nybygg-Østerv. 16-Lahelle.pdf, K-01) - Sluttrapport-for Avfallshåndtering-Rehab. Skolebygg-Østerv. 18-Lahelle.pdf, K-02 A)-Kvittering-Sluttrapport-Avfall-Skolebygg-Lahelle.pdf, K-02 B)-Kvittering-Sluttrapport-Avfall-Lahelle-Nybygg.pdf, K-03) - Sluttrapport med avfallsplan for BEGGE BYGG.pdf

Vi viser til tidligere innsendt søknad av 13.10.2020 om ferdigattest for Østerveien 12A - 12E, 14 - gnr. 152 bnr. 2194 – se e-post nedenfor.

Ettersom ikke alle rekkefølgebestemmelser var oppfylt på søknadstidspunktet, ble denne søknaden trukket tilbake og søknadsprosessen midlertidig avbrutt.

Tiltakshaver kan nå bekrefte at alle uteområder er ferdig opparbeidet og rekkefølgebestemmelser i plan er oppfylt for tiltaket.
Vedlagt oversendes søknad om ferdigattest på nytt, med anmodning om at saken gjenopptas.

Med vennlig hilsen

Erik Østrådal
SIVILARKITEKT M N A L
DIREKTETLF: (+47) 986 22 541




Fra: Erik Østrådal
Sendt: 13. oktober 2020 13:41
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Kopi: Benestad, Sven J. <sven@sjb.no>; Haakon Aasbø <haakon.aasbo@vavik-tonnessen.no>; Andreas Anderssen <Andreas@basis-ark.no>
Emne: BYGG-20/0265-2-Østerveien 12A - 12E, 14 - 152/2194 - Søknad om FERDIGATTEST

Vi viser til midlertidig brukstillatelse datert 16.03.2020.
Vedlagt oversendes søknad om ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Med vennlig hilsen

Erik Østrådal

SIVILARKITEKT M N A L
DIREKTETLF.: (+47) 986 22 541





Kristiansand
kommune

Basis Arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02865-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.03.2020

Østerveien 12A-12E, 14 - 152/2194 - midlertidig brukstillatelse for bygg med 14 leiligheter

Eiendom (gnr/bnr): 152 / 2194
Ansvarlig søker: Basis Arkitekter AS
Tiltakshaver: LAHELLE UTVIKLING AS

Vedtak

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

Midlertidig brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for:

Hele tiltaket.

Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Utvendig gjerder blir montert 21.3.2020.

Dato for søknad om ferdigattest 20.5.2020.

Ansvarlig søker kan bekrefte i mail av dato 16.3.2020 at rekkefølgekrav er oppfylt og ivaretatt.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesakbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Gebyr:

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Midlertidig brukstillatelse	5555	4 800
Totalt gebyr å betale		4 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
LAHELLE UTVIKLING AS

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/tiltakshaver 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 Kristiansand

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 du 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.



Basis arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSTON S

Vår ref.:
201210212-43
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 12.02.2019

Østerveien 16 - 152/2194 - tillatelse til mindre endring av plassering

Byggeplass:	Østerveien 16	Eiendom:	152/2194
Ansvarlig søker:	Basis arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgate 42 4612 KRISTIANSTON S
Tiltakshaver:	Lahelle utvikling AS	Adresse:	c/o SJB Invest ASTangen 76 4608 KRISTIANSTON S
Tiltakstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4	Tiltaksart:	Oppføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Til tidligere gitt rammetillatelse, dispensasjon samt endring av gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokstav b), 20-2 bokstav b), 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 7.2.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter justering av plassering for deler av bygget.

Det foreligger ikke merknader/protester til endringssøknaden.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven [§ 21-3](#), har Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fritatt endringstiltaket for nabovarsling da deres interesser ikke berøres av tiltaket.

Tidligere situasjonsplan mottatt 20.10.2017 utgår og erstattes av tilsvarende mottatt 7.2.2019.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Rammetillatelsens evt. vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for det endrede tiltak.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 13.7.2016.

Dispensasjon og endring av gitt rammetillatelse ble gitt 26.1.2018.

Igangsettingstillatelse til riving ble gitt 31.10.2018.

Igangsettingstillatelse for hele tiltaket ble gitt 22.1.2019.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTON S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Margrethe Nygård
Telefon
+47 38 24 32 34

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

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

Søknaden:

Søknad om endring av gitt tillatelse ble mottatt 7.2.2019. Endringen omfatter et avvik ved utstikking av tiltaket. Endring av veggkonstruksjon (veggtykkelse) i trappehus medførte at tiltaket overskrider grensen mot naboeiendommen 152/2196 med 26 cm, se illustrert plan mottatt 7.2.2019.

Spesielle forhold:

Det vises til hovedvedtaket.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til hovedvedtaket.

Byggetomten:

Det vises til hovedvedtaket.

Estetiske krav:

Det vises til hovedvedtaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til hovedvedtaket.

Ny plassering av tiltaket er vist på situasjonskart mottatt 7.2.2019.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart>.

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

Gjennomføringsplan:

Det vises til hovedvedtaket.

Tiltaksklasser:

Det vises til hovedvedtaket.

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtaket.

Fjernvarme:

Det vises til hovedvedtaket.

Uttalelse fra annen myndighet:

Det vises til hovedvedtaket.

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket.

Dispensasjoner:

Det vises til endringsvedtaket av dato 22.1.2018.

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 dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Det skal være foretatt grensejustering eller en sammenslåing av eiendommene 152/2194 og 152/2196 før det gis ferdigattest.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.
7. Rekkefølgebestemmelser: det vises til reguleringsbestemmelse § 7 i sin helhet, jf. vilkår for ferdigattest i neste avsnitt.

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

VILKÅR FOR BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST:

- Friområdene Fr1, Fr2 og turveiene skal være opparbeidet iht. utomhusplan før det gis brukstillatelse for nye boliger i området.
- Kommunens normer og vedtekter for etablering av kvartalslekeplass må oppfylles før nye boliger i området kan tas i bruk.
- Fellesområde Fe1 skal være opparbeidet iht. utomhusplan før det gis brukstillatelse for nye boliger som disponere disse områdene. Ved etablering av fellesområdene Fe1 og turvei FT2 skal samtidig tilstøtende gatetun etableres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 10.500,- + kartavgift kr. 1.000,-. Til sammen **kr. 11.500,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for opprinnelig rammetillatelse. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Margrethe Nygård
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg.

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.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

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.



Basis arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201210212-32 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.01.2018

ØSTERVEIEN 16 - 152/2194 - BYGG MED 14 LEILIGHETER - DISPENSASJON OG ENDRING AV TILLATELSE

Byggeplass:	Østerveien 16	Eiendom:	152/2194
Ansvarlig søker:	Basis arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgate 42, 4612 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Lahelle utvikling AS	Adresse:	c/o SJB Invest ASTangen 76, 4608 KRISTIANSTAD S
Tiltaksstype:	Boligbygg på 3 og 4 et.	Tiltaksart:	Oppføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt hhv. 20.10.2017 og 10.1.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter endring av planløsning, fasader og takform.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra gesimshøyde 8 meter i pbl § 29-4 første ledd.

Det foreligger ikke merknader/protester til endringssøknaden.

Tidligere tegninger og situasjonsplan mottatt 29.4.2016 erstattes av tilsvarende mottatt 20.10.2017.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens evt. vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for det endrede tiltak.

TIDLIGERE GITT TILLATELSE:

Rammetillatelse ble gitt 14.7.2016.

SØKNADEN:

Søknad om endring av tillatelse er mottatt 20.10.2017. Søknad om dispensasjon fra gesimshøyde er mottatt 10.1.2018. Søknad om endring omfatter endring av planløsning, fasader og takform. BRA er oppgitt til 728 m².

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Andre Berntsen
Telefon
+47 38 24 31 95

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

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

SPESIELLE FORHOLD:

Det vises til hovedvedtaket.

FORHOLDET TIL NATURMANGFOLDLOVEN:

Det vises til hovedvedtaket.

GJELDENE PLANGRUNNLAG:

Det vises til hovedvedtaket.

BYGGETOMTEN:

Det vises til hovedvedtaket.

ESTETISKE KRAV:

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

Plan og bygningsetaten har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 20.10.2017 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter Plan-, bygg- og oppmålingsetatens skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING:

Høydeplasseringen i reguleringsplanen er definert som maks mønehøyde på kote +18,5 moh. (NN2000) med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på $\pm 0,10$ meter.

Gesimshøyde er ikke fastsatt i plan. Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd kommer derfor til anvendelse, og som angir gesimshøyde på 8 meter. På snitt (A1704-40-10) er gesimshøyden oppgitt til ca. 8,9 meter. For dette må tiltaket undergå dispensasjonsbehandling.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **EVT. SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

GJENNOMFØRINGSPLAN:

Det vises til hovedvedtaket.

TILTAKSKLASSE:

Hovedtiltaksklasse for tiltaket fastsettes til tiltaksklasse 2, og derfor kreves ikke søkerfunksjonen plassert i høyere tiltaksklasse, selv om enkelte deler av tiltaket kan ha høyere tiltaksklasse, jfr. byggesaksforskriften SAK10 §§ 9-3 og 9-4.

PARKERING OG UTEAREAL:

Det vises til hovedvedtaket.

FJERNVARME:

Det vises til hovedvedtaket.

UTTAELSE/GODKJENNING FRA ANNEN MYNDIGHET:

Det vises til hovedvedtaket.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATENS KOMMENTARER TIL UTTAELSE/GODKJENNING:

Det vises til hovedvedtaket.

AVFALL:

Det vises til hovedvedtaket.

DISPENSASJONER:

Endringstiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **IKKE** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra gesimshøyde i § 29-4 første ledd. Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2 første ledd.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Reguleringsplanen fastsetter ikke gesimshøyde eller takvinkel for bebyggelsen, kun mønehøyde (maks. kote +18.5). Slik bygningen nå fremstår, har den mot Østerveien en gjennomgående gesims med gjennomsnittshøyde 6,5 meter og *tilbaketrukne takterrasser innfelt i takflaten*. I bakkant av takterrassene er det et takopplett hvor gesimshøyde kan måles til 8,9 meter. Mot baksiden, har bygningen en tilsvarende gesims på 6,5 meter, men her brutt av et sammenhengende takopplett med gesimshøyde 8,9 meter for adkomst til øverste etasje.

Byggets gesims, ikke minst slik denne fremstår mot Østerveien, er altså på 6,5 meter, men siden reguleringsplanen ikke fastsetter gesimshøyde og målreglene sier at gesimshøyde skal måles til takopplett (parapet) når slike forekommer, utløser dette krav om dispensasjon.

Endringen i byggets utforming slik det nå fremstår, er gjort for å imøtekomme intensjonene i reguleringsplanen og merknader fra naboer på tidligere prosjekt. Takformen er endret fra flatt tak til saltak iht. regulert mønehøyde. Nabovarsler med tegninger ble sendt den 02.10.17 og det er denne gang ikke mottatt noen merknader eller innvendinger mot tiltaket. I nabovarselet ble det oppgitt at tiltaket krever dispensasjon fra Plan- og bygningsloven, så vi anser det ikke nødvendig å sende ut nye nabovarsler for denne dispensasjonssøknaden. Vi mener de endringer som nå er gjort, er i tråd med reguleringsplan og tar hensyn til tidligere nabomerknader. En dispensasjon som omsøkt vil derfor ikke tilsidesette planens intensjoner, og fordelene ved å gi dispensasjon vil være langt større enn evt. ulemper.

Fig. 1: utklipp fra søknad om dispensasjon

Plan- og bygningssjefen vil først ta stilling til hvorvidt hensynene bak pbl § 29-4 første ledd blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Hensikten med å regulere bygningers volum over terreng er blant annet å begrense ulempene som tiltaket påfører naboer.

Videre kan kommunen i planbestemmelser fastsette at høyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng, eksisterende terreng, gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde.

Innenfor område B7 har reguleringsplanen fastsatt mønehøyde til kote +18,5 meter. Gesimshøyde er imidlertid ikke fastsatt. Hvorvidt dette er tilsiktet fremkommer ikke av reguleringsplan- eller planbeskrivelse da verken møne- eller gesims er omtalt i sistnevnte dokument. Det står nevnt at ny bebyggelse mot Østerveien (erstatning for eksisterende skolebygning) i revidert planforslag er redusert i høyden med en etasje, og også trukket noe tilbake fra Østerveien.

Det foreligger heller ikke merknader fra naboer vedr. de omsøkte endringer av bygningsvolumet.

Det er derfor ikke helt på det rene om hensynene bak bestemmelsen i pbl § 29-4 første ledd blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi går derfor videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket.

Det siktes her til den interesseavveiningen som må foretas. Fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som har vekt når det snakkes om fordeler og ulemper. I den sammenheng befinner vi oss på et område hvor ingen nasjonale eller regionale interesser direkte berøres.

Ved fravær av mothensyn (ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen), samt at det ikke foreligger motstrid med naboers interesser- eller nasjonale og regionale interesser, finner plan- og bygningssjefens etter en konkret samlet vurdering at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

SØKNAD TRINN 2 – IG:

Det vises til vilkår i hovedvedtaket.

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

GEBYR:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 5.300:- + behandlingsgebyr for dispensasjon kr 6.500:- til sammen kr 11.800:- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

GYLDIGHET:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for opprinnelig rammetillatelse. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

KLAGEADGANG:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

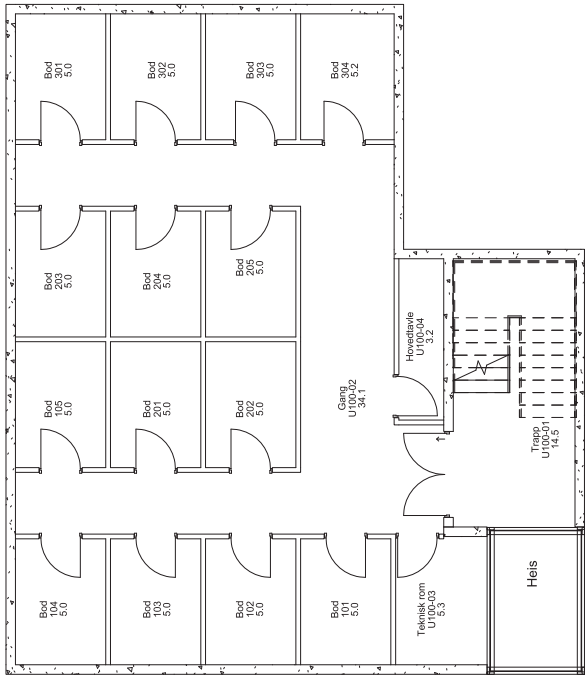
Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Lahelle utvikling AS, Sven Jørgen Benestad, c/o SJB Invest AS
Tangen 76, 4608 KRISTIANSAND S



Arealoppsett
Kjeller BRA : 142 m²

Kjeller
1 : 100

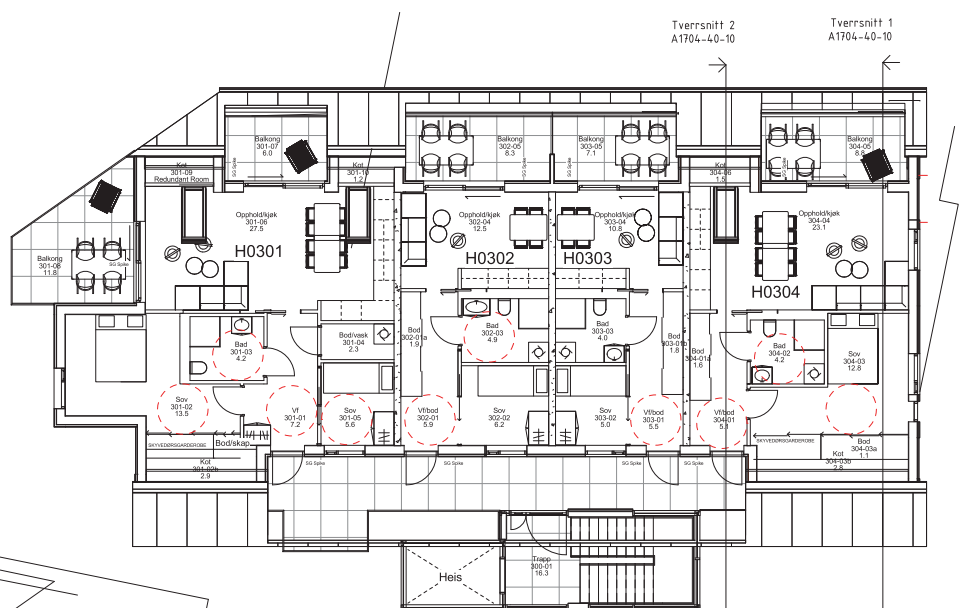
Rev.	Dato	Tittel	Kont.	Tegn.
Prosjekt		Prosjekt nr.		
Lanelle 1BO		2017.1		

Skala	Tegnings nr.	Tegn.	Kont.
AS 1:100	A1704-20-U100	mcp	asa

Innhold	Plan Kjeller
---------	--------------

Tegn status	Tegn dato	Rev.
Rammesøknad	23.10.2017	

BASIS arkitekter AS	
VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSD	
Tlf. 35 11 73 30	
info@basis-ark.no	



Plan 03
1 : 100

Arealoppsett

Leil. B-301:	63.89 m ²
Balkong	17.61 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-302 :	33.13 m ²
Balkong	8.82 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-303	28.61 m ²
Balkong	7.59 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-304	49.79 m ²
Balkong	8.53 m ²
Sportsbod	5.20 m ²

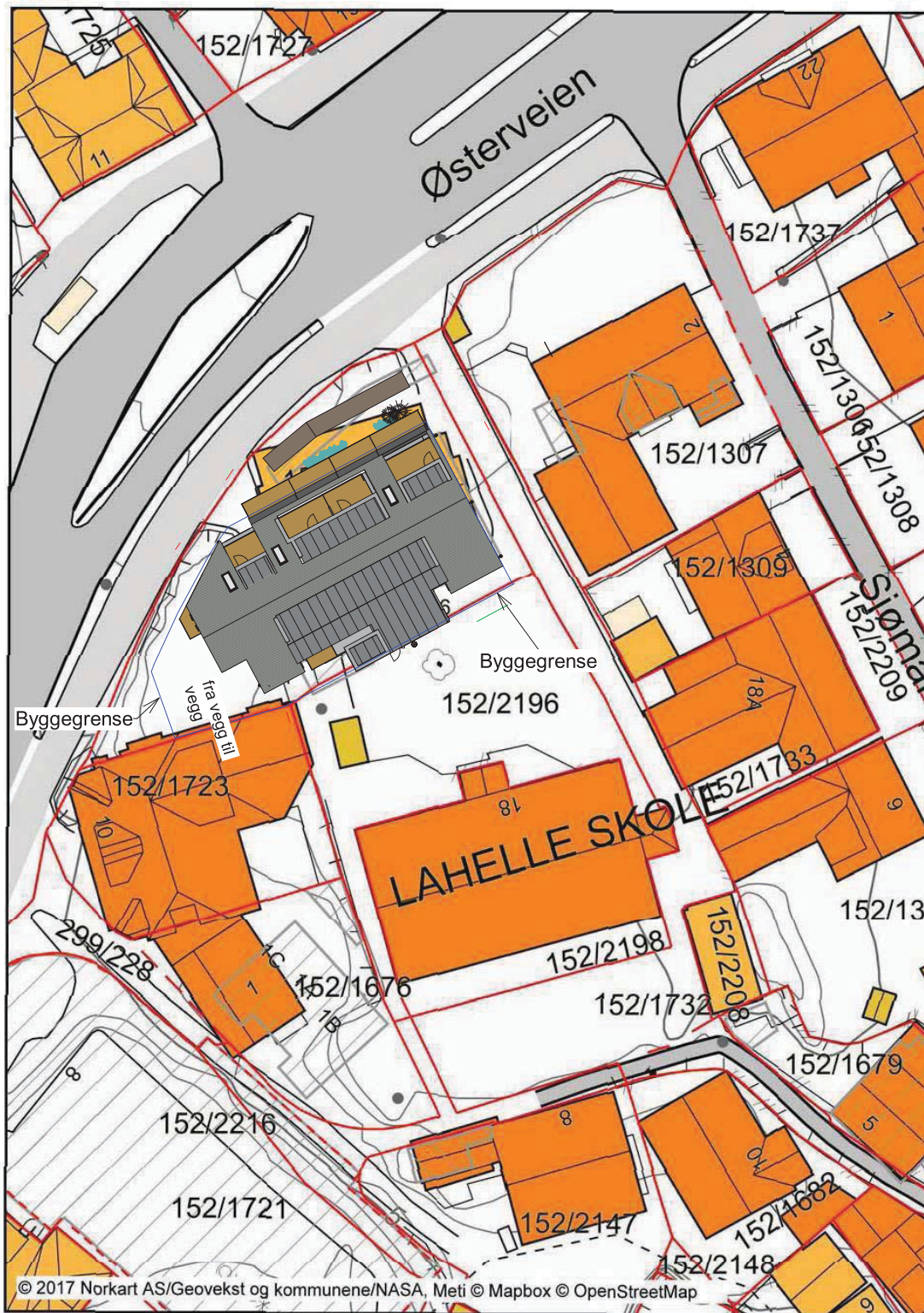
Rev	Dato	Tekst	Kont	Tegn
Prosjekt		Prosjekt nr		
Lahelle 1BO		2017.1		
Skala		Tegnings nr		Tegn. Kont
A3 1:100		A1704-20-103		mcp. ark
Innhold				
Plan 3. etasje				
Tegn status		Tegn. dato		Rev.
Rammesøknad		19.10.2017		
BASIS arkitekter AS				
VESTRE STRANDGATE 15 4012 KRISTIANSDAL				
Tlf 38 17 70 90				

Lahelle 1.bo

Dato: 07.02.19

Målestokk: 1:500

Koordinatensystem: UTM 32N

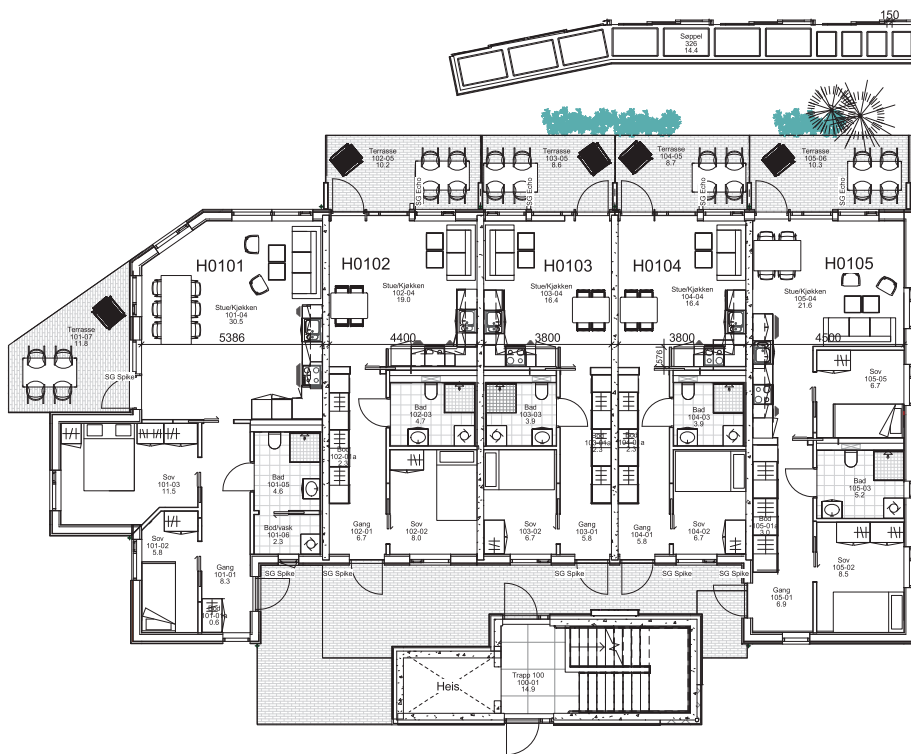


Situasjonskart

1 : 500

BASIS arkitekter AS
 VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSAND
 TLF 38 17 70 90 firmapost@basis-ark.no

21.10.2019 16:00:51



Plan 01
1 : 100

Målestokk: A3 1:100	Tegningsnr.: A1704-20-101	Rev.:
------------------------	-------------------------------------	-------

- Plan 01
Leilighet B-101 66.9 m² BRA
- Plan 01
Leilighet B-102 43.4 m² BRA
- Plan 01
Leilighet B-103 37.5 m² BRA
- Plan 01
Leilighet B-104 37.5 m² BRA
- Plan 01
Leilighet B-105 55.0 m² BRA

Arealoppsett

Leil B-101:	67.00 m ²
Terrasse	11.80 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-102:	43.44 m ²
Terrasse	10.20 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-103	37.50 m ²
Terrasse	8.60 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-104	37.50 m ²
Terrass	8.70 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B105	54.98 m ²
Terrass	10.30 m ²
Sportsbod	5.00 m ²

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.
Prosjekt:		Lahelle B	Prosjekt nr.:	1704

Skala:	Tegnings nr.	Tegn.	Kont.
A3 1:100	A1704-20-101	sb	asa

Innhold	
Lahelle 1.BO	
Plan 1. etasje	

Tegn status	Tegn. dato	Rev.
Arbeidsdtegring	21.10.19	

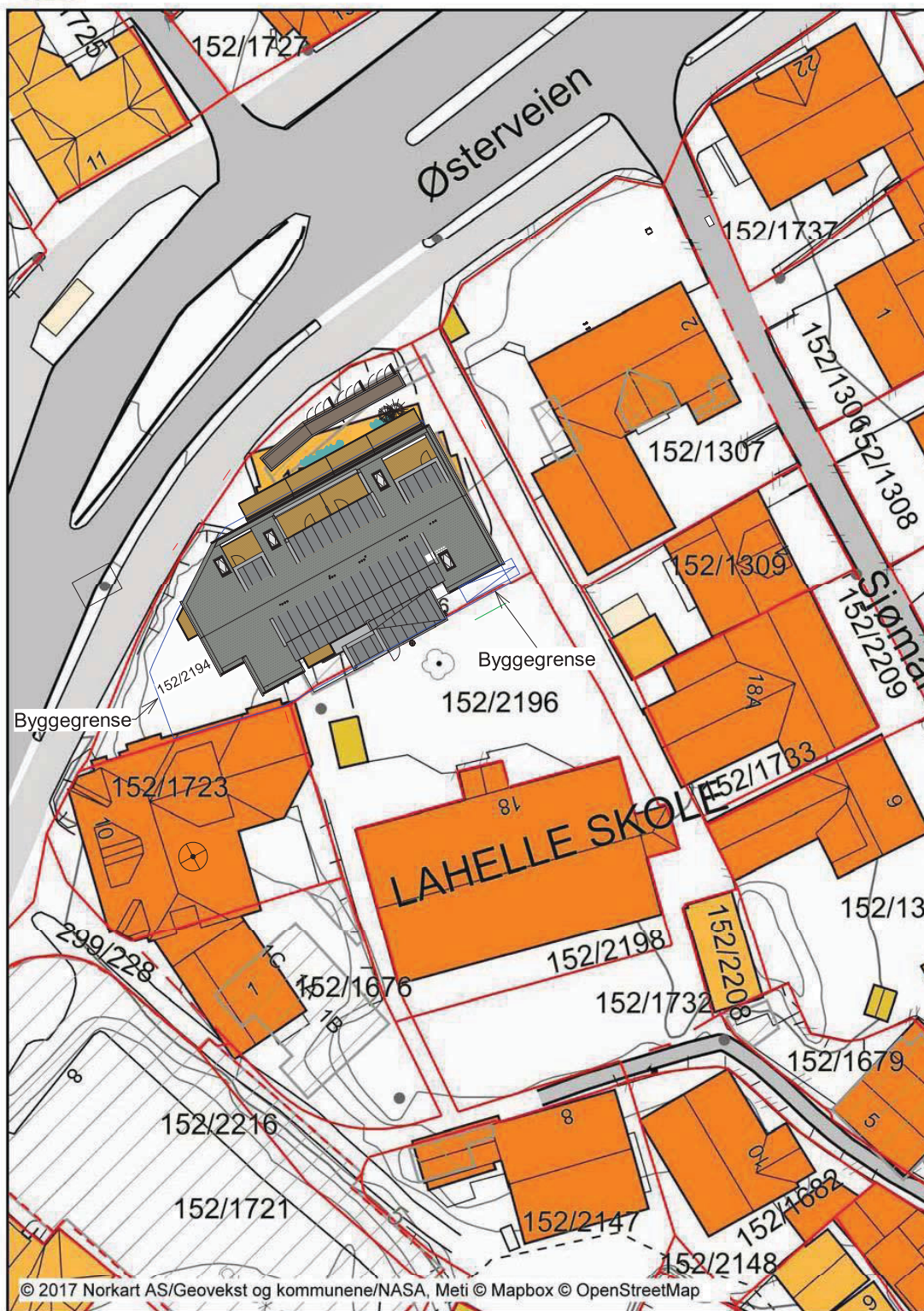
BASIS arkitekter AS
VESTRE STRANDGATE 42, 012 WESTMANSG
Tlf: 38 17 70 90 E-POST: firmapost@basis-ark.no WWW.BASIS-ARK.NO

Lahelle 1.bo

Dato: 07.02.19

Målestokk: 1:500

Koordinatensystem: UTM 32N

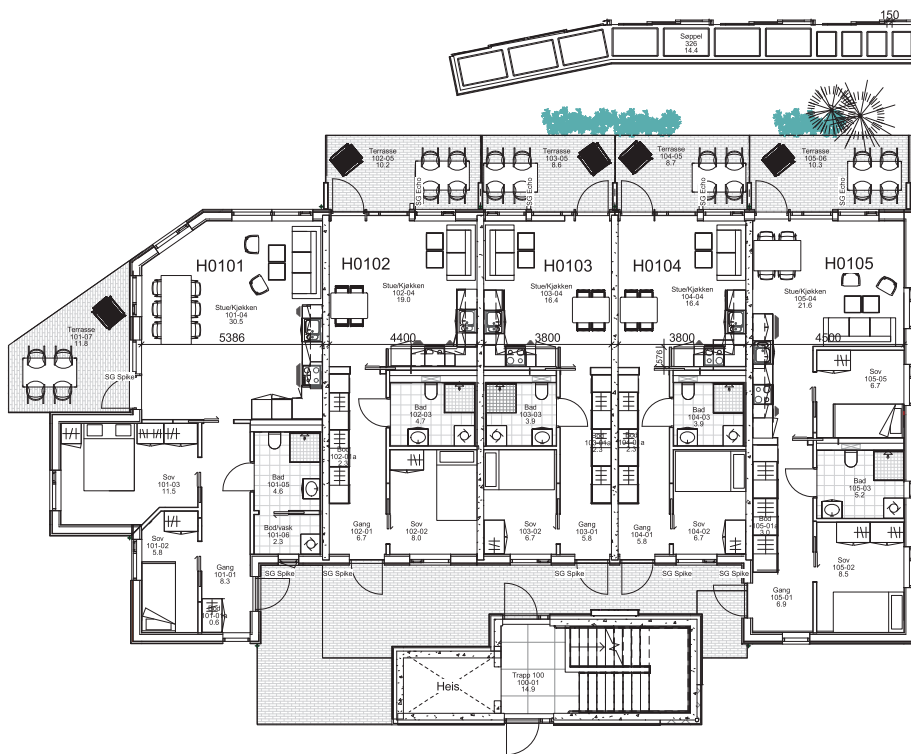


Situasjonskart
1 : 500

BASIS arkitekter AS

VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSAND
TLF 38 17 70 90 firmapost@basis-ark.no

21.10.2019 16:00:51



Plan 01
1 : 100

Målestokk: A3 1:100	Tegningsnr.: A1704-20-101	Rev.:
------------------------	-------------------------------------	-------

- Plan 01
Leilighet B-101 66.9 m² BRA
- Plan 01
Leilighet B-102 43.4 m² BRA
- Plan 01
Leilighet B-103 37.5 m² BRA
- Plan 01
Leilighet B-104 37.5 m² BRA
- Plan 01
Leilighet B-105 55.0 m² BRA

Arealoppsett

Leil B-101:	67.00 m ²
Terrasse	11.80 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-102:	43.44 m ²
Terrasse	10.20 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-103	37.50 m ²
Terrasse	8.60 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-104	37.50 m ²
Terrass	8.70 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B105	54.98 m ²
Terrass	10.30 m ²
Sportsbod	5.00 m ²

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.
Prosjekt:		Lahelle B	Prosjekt nr.:	1704

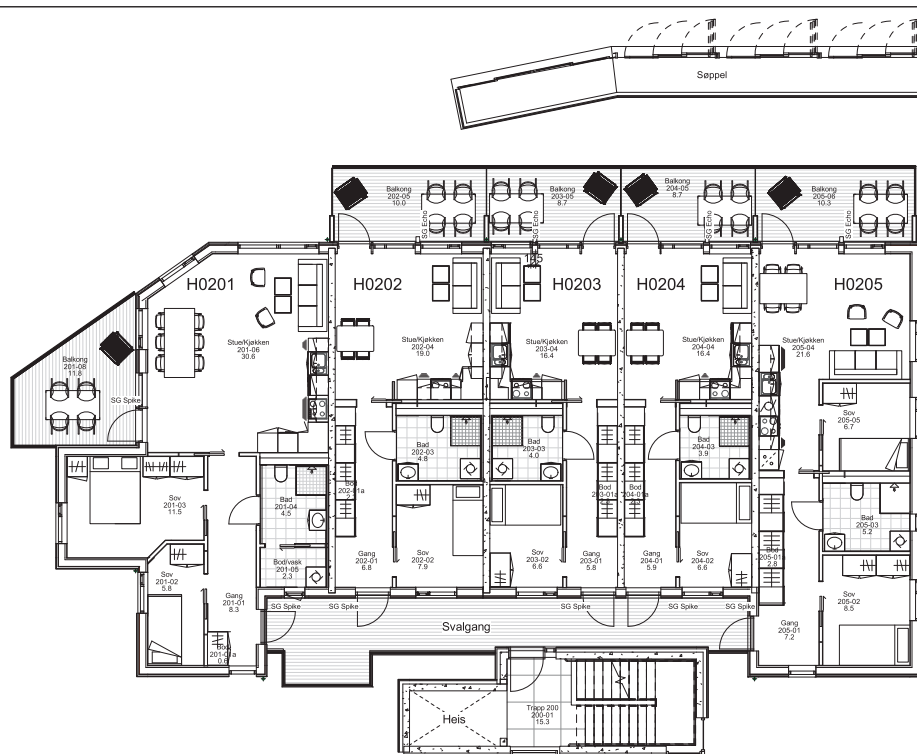
Skala:	Tegnings nr.	Tegn.	Kont.
A3 1:100	A1704-20-101	sb	asa

Innhold	
Lahelle 1.BO	
Plan 1. etasje	

Tegn status	Tegn. dato	Rev.
Arbeidsdøgn	21.10.19	

BASIS arkitekter AS
VESTRE STRANDGATE 42, 012 WESTMANSG
Tlf: 38 17 70 90 E-POST: firmapost@basis-ark.no WWW.BASIS-ARK.NO

Plan 02
1 : 100



Målestokk: A3 1:100	Tegningsnr.: A1704-20-102	Rev.:
------------------------	-------------------------------------	-------

Plan 02
Leilighet B-201 66.9 m² BRA

Plan 02
Leilighet B-202 43.4 m² BRA

Plan 02
Leilighet B-203 37.5 m² BRA

Plan 02
Leilighet B-204 37.5 m² BRA

Plan 02
Leilighet B-205 55.0 m² BRA

Arealoppsett

Leil. B-201:	66.90 m ²
Balkong	11.80m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-202 :	43.40 m ²
Balkong	10.0 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-203	37.50 m ²
Balkong	8.70 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-204	37.50 m ²
Balkong	8.70 m ²
Sportsbod	5.30 m ²
Leil. B205	55.00 m ²
Balkong	10.30 m ²
Sportsbod	5.10 m ²

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.
Prosjekt:				
Lahelle B				1704

Skala:	Tegnings nr.	Tegn.	Kont.
A3 1:100	A1704-20-102	sb	asa

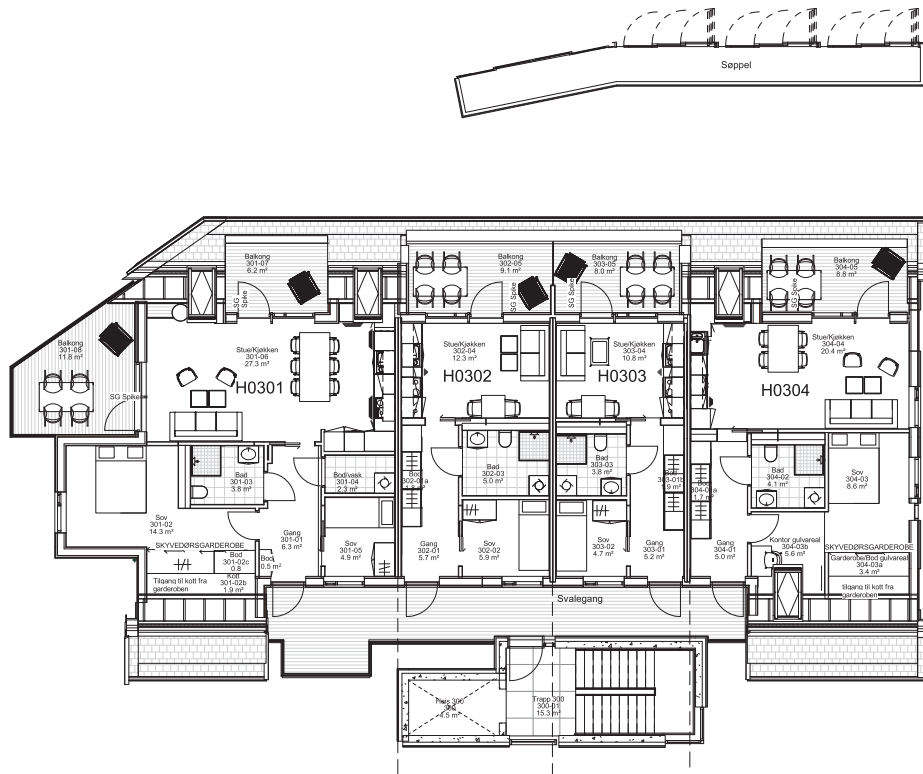
Innhold:	
Plan 2. etasje	

Tegn status:	Tegn. dato:	Rev.
Arbeidsdagning	21.10.19	

BASIS arkitekter AS
 VESTRE STRANDGATE 42, 0171 VESTERÅS
 TLF: 38 17 70 90 E-POST: firmapost@basis-ark.no WWW.BASIS-ARK.NO

21.10.2019 15:28:08

Plan 03
1 : 100



Målestokk: A3 1:100	Tegningsnr.: A1704-20-103	Rev.:
------------------------	-------------------------------------	-------

Plan 03
Leilighet B-301 59.9 m² BRA

Plan 03
Leilighet B-302 33.0 m² BRA

Plan 03
Leilighet B-303 28.5 m² BRA

Plan 03
Leilighet B-304 46.3 m² BRA

Arealoppsett

Leil. B-301	59.90m ²
Balkong	11.80 m ²
Balkong	6.20 m ²
Sportsbod	5.20 m ²
Leil. B-302	33.00 m ²
Balkong	9.10 m ²
Sportsbod	5.00 m ²
Leil. B-303	28.50 m ²
Balkong	8.00 m ²
Sportsbod	4.90 m ²
Leil. B-304	46.30 m ²
Balkong	8.80 m ²
Sportsbod	5.00 m ²

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.
Prosjekt nr.				
Lahelle B				1704

Skala	Tegnings nr.	Tegn.	Kont.
A3 1:100	A1704-20-103	sb	asa

Innhold
Plan 3. etasje

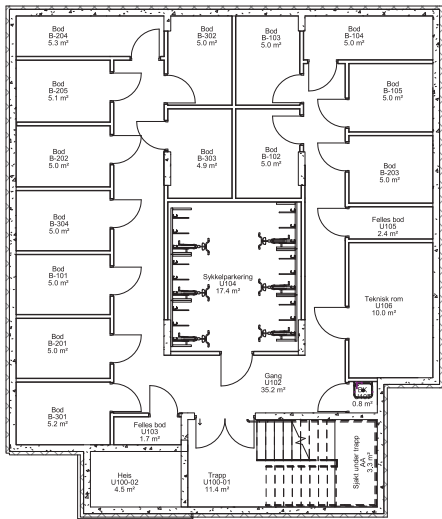
Tegn status	Tegn. dato	Rev.
Arbeidsdøgn	21.10.19	

BASIS arkitekter AS

VESTRE STRANDGATE 42, 4012 VESTRÅSAND
Tlf: 38 17 70 90 E-POST: firmapost@basis-ark.no WWW.BASIS-ARK.NO

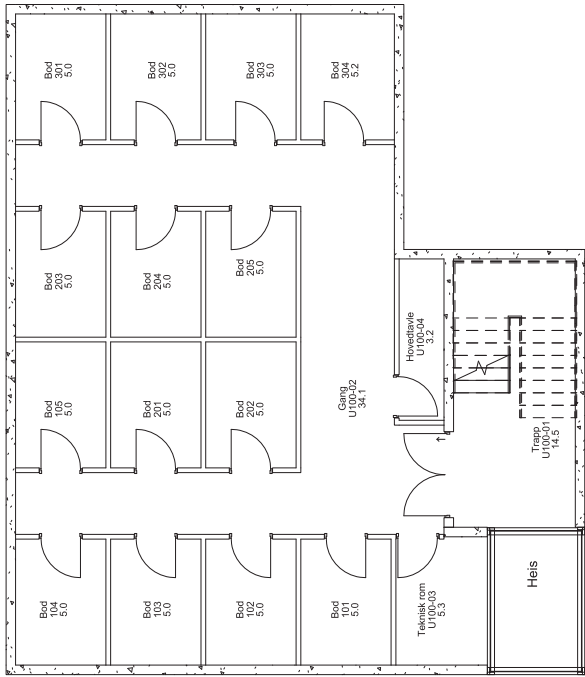
21.10.2019 13:54:03

Kjeller 1-100
1 : 100



Kjeller
Kjeller 170.8 m² BRA

Rev.	Dato	Tekst		Tegn	Kont.
Prosjekt Lahelle B			Prosjekt nr. 1704		
Skala A3 1:100	Tegnings nr. A1704-20-U100-			Tegn. ab	Kont. asa
Innhold Plan kjeller					
Tegn status Arbeidsdagring				Tegn. dato 21.10.19	
Rev.					
BASIS arkitekter AS VESTRE STRANDGATE 42, 0151 NESTLUND TLF: 38 17 70 90 E-POST: firmapost@basis-ark.no WWW.BASIS-ARK.NO					



Arealoppsett

Kjeller BRA : 142 m²

Kjeller
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Kont.	Tegn.
Prosjekt		Prosjekt nr.		
Løhelle 1BO		2017.1		

Skala	Tegnings nr.	Tegn.	Kont.
AS 1:100	A1704-20-U100	mcp	asa

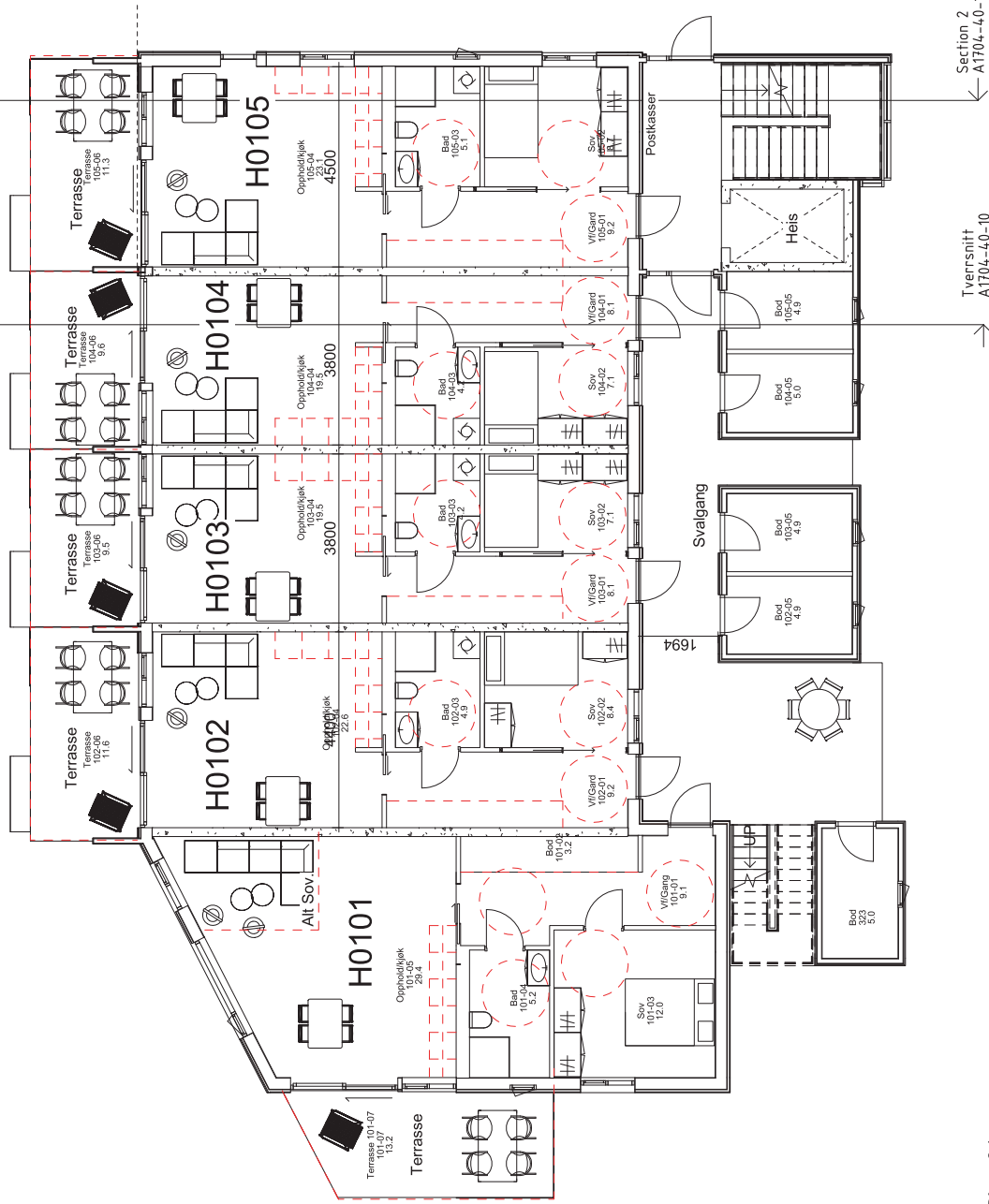
Plan	Plan
Kjeller	Kjeller

Tegn. status	Tegn. dato	Rev.
Rammesøknad	23.10.2017	

BASIS arkitekter AS	
VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSD	
Tlf. 30 17 73 80	

Tverrsnitt
A1704-40-10

Section 2
A1704-40-10



Section 2
A1704-40-10

Section 2
A1704-40-10

Kjeller
1 : 100

Rev	Dato	Testet	Kont	Tegn
Prosjekt				
Lahelle 1BO				
Prosjekt nr.				
2017.1				

Skala	Tegnings nr.	Tegn.	Kont.
A3 1:100	A1704-20-101	mcp	asa

Innhold
Lahelle 1.BO
Plan 1. etasje

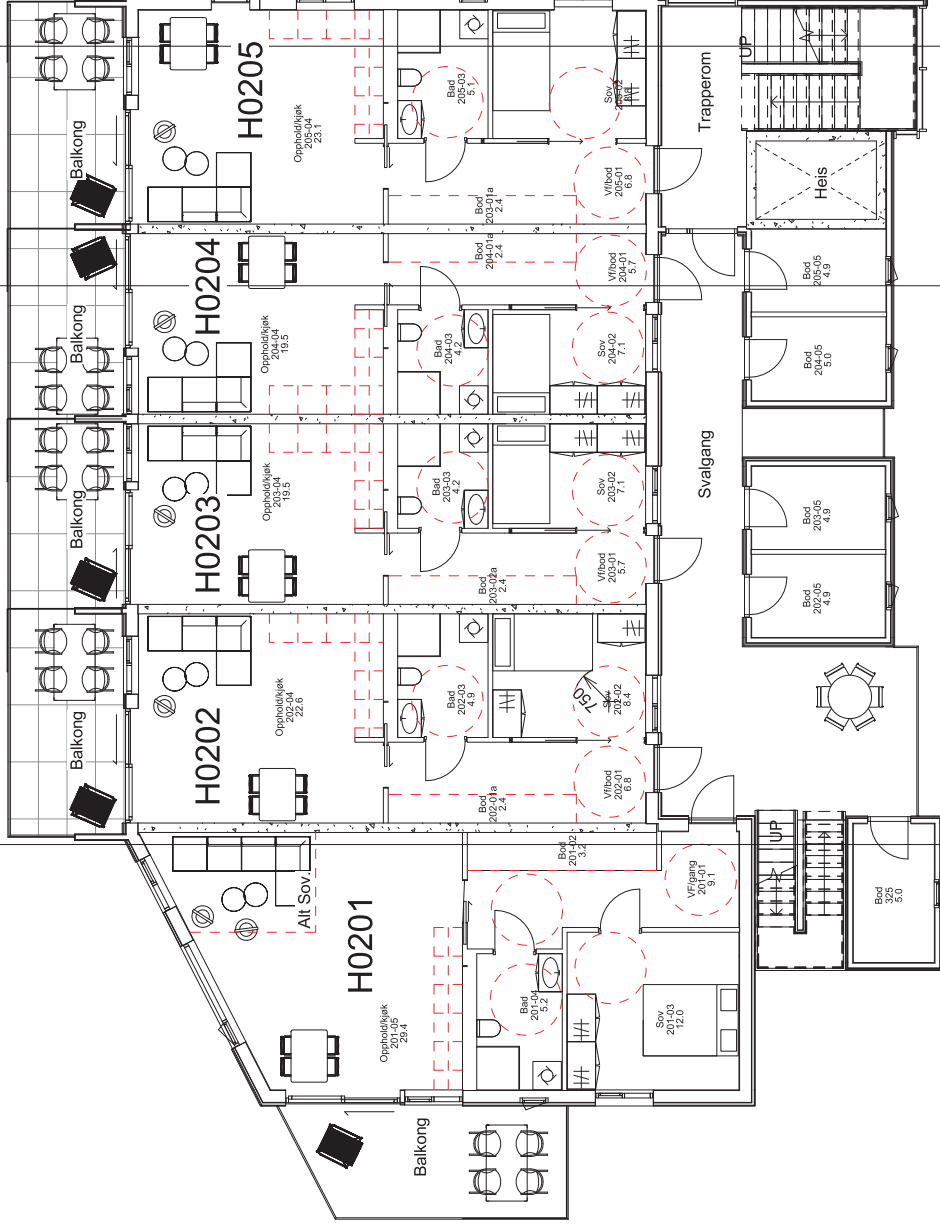
Tegn status	Tegn. dato	Rev.
Rammesøknad	06.04.2017	

BASIS arkitekter AS
VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSD
113 39 17 73 80
firmapost@basis-ark.no

Plan 01
1 : 100

Tverrsnitt
A1704-4.0-10

Section 1



Plan 02
1 : 100

Tverrsnitt
A1704-4.0-10

Section 2
A1704-4.0-10

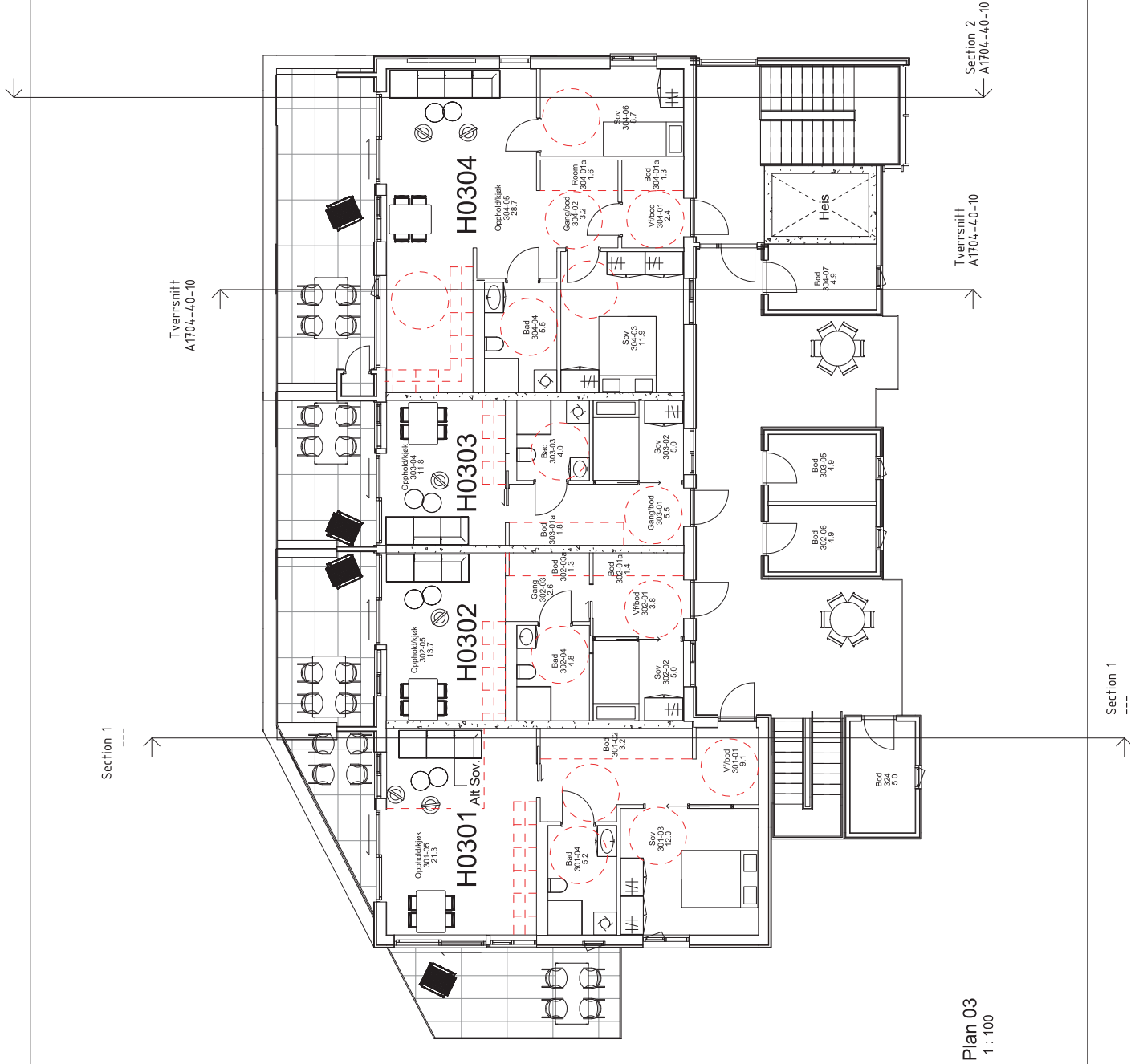
Rev.	Dato	Tekst	Kont.	Tegn.
Prosjekt				
Lahelle 1BO				
Prosjekt nr.				
2017.1				

Skala	Tegnings nr.	Tegn.	Kont.
A3 1:100	A1704-20-102	mcp	asa
Innhold			

Plan 2. etasje	
----------------	--

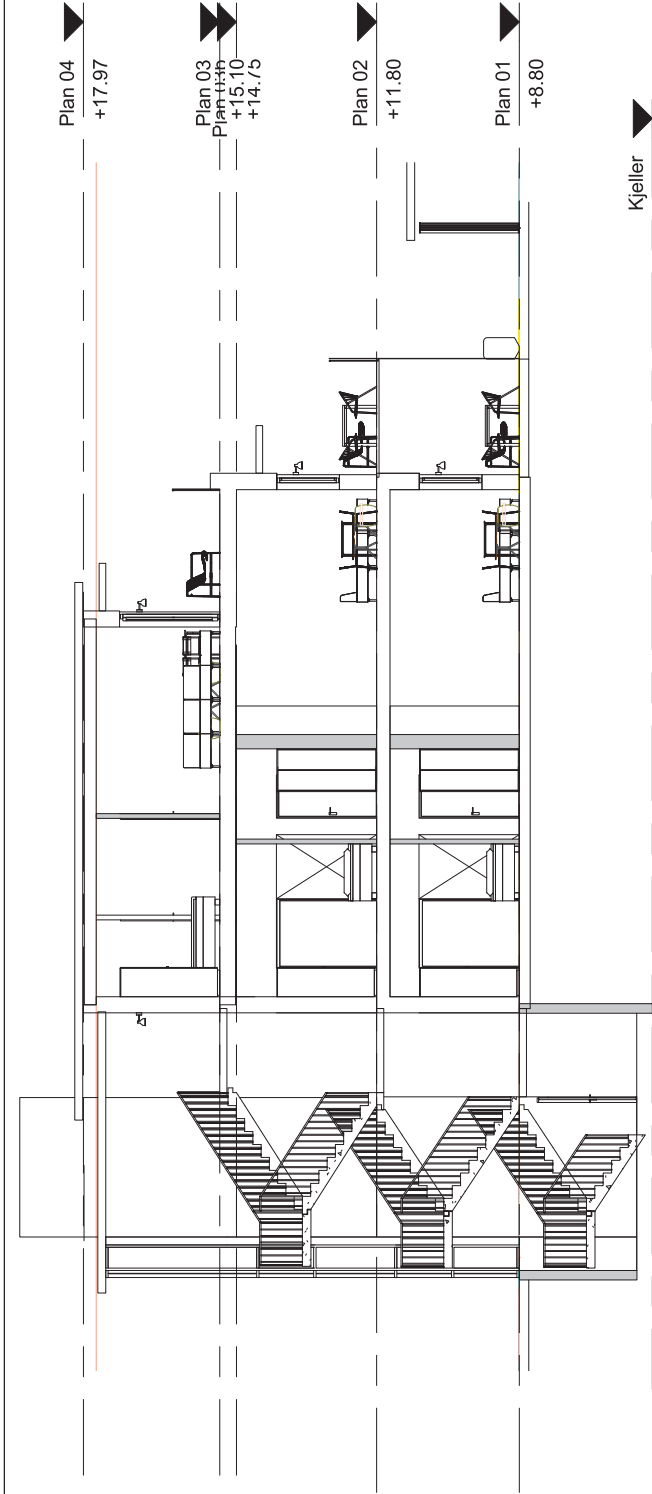
Tegn status	Tegn dato	Rev.
Rammesøknad	06.04.2017	

BASIS arkitekter AS	
VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSDAL	
Tlf. 35 17 73 80	
info@basis-ark.no	

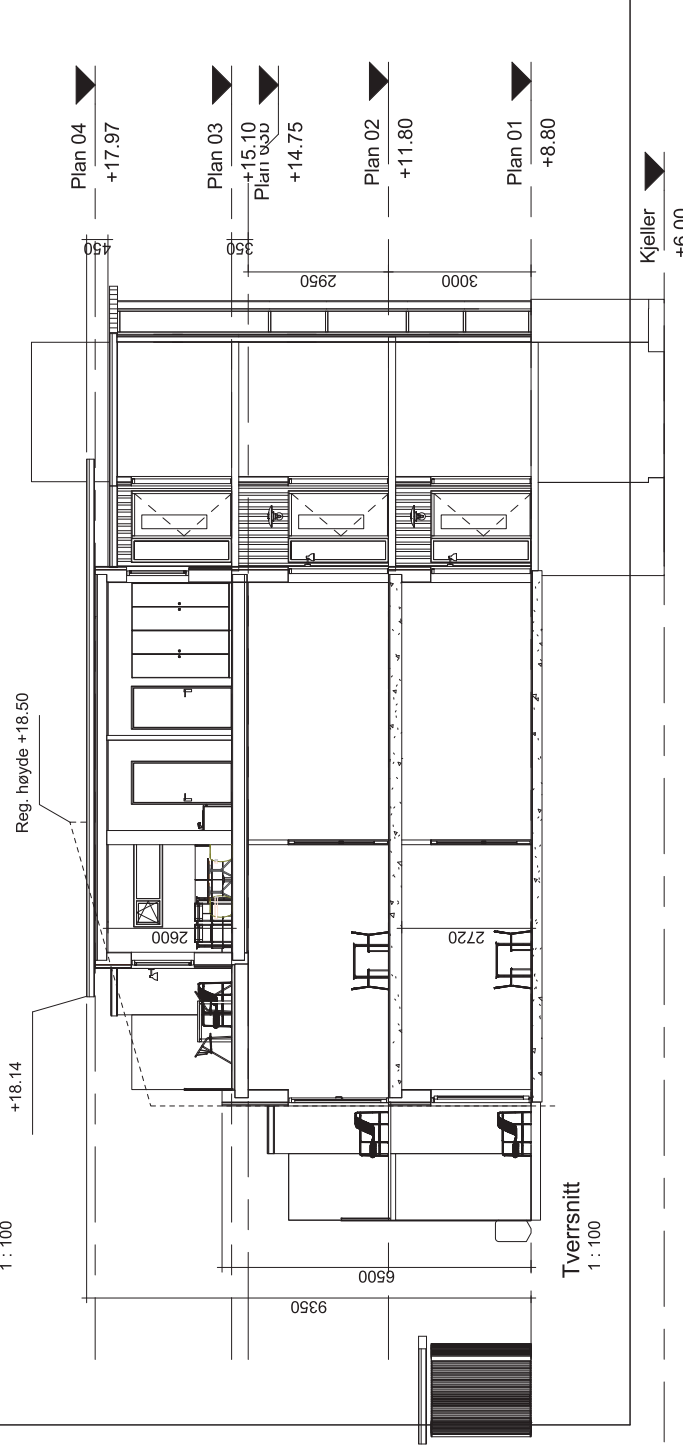


Plan 03
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Kont	Tegn
Prosjekt		Prosjekt nr.		
Lahelle 1BO		2017.1		
Tegning nr		Tegn. Kontr		
Skala		mcp asa		
A3 1:100		A1704-20-103		
Innhold		mcp asa		
Plan 3. etasje				
Tegn status		Tegn. dato		Rev.
Rammesøknad		06.04.2017		
BASIS arkitekter AS				
VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSD				
Tlf. 30 17 73 80				
firmapost@basis-ark.no				

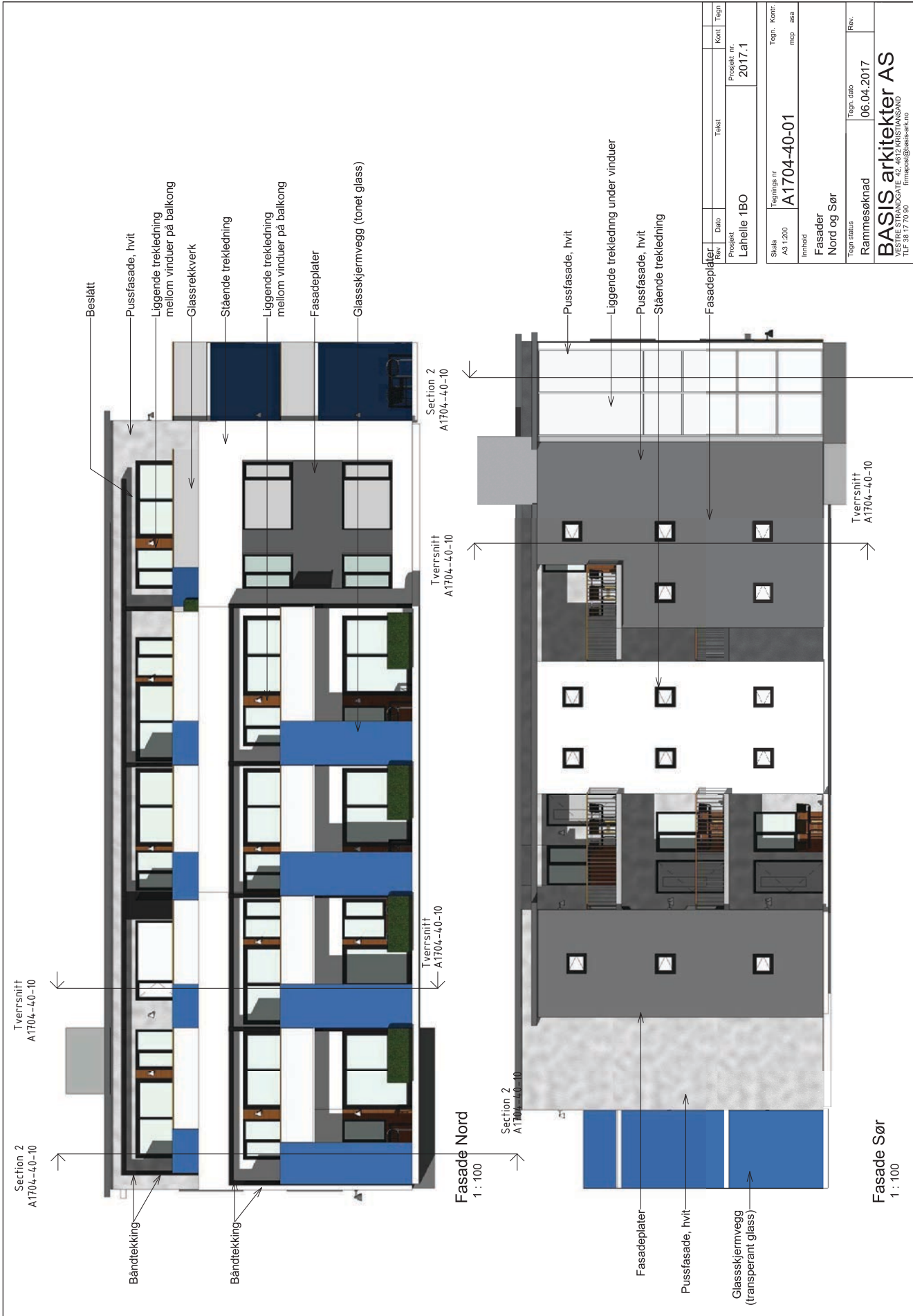


Section 2
1 : 100



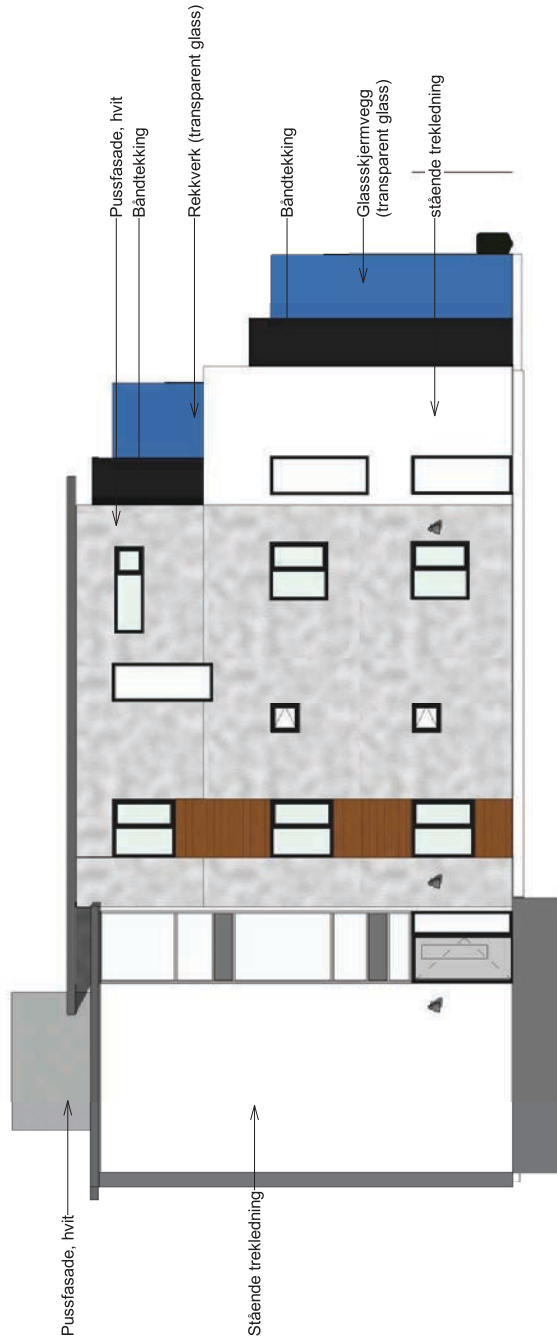
Tversnitt
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Kont.	Tegn.
Prosjekt		Prosjekt nr.		
Lahelle 1BO		2017.1		
Skala		Tegn. Kontr.		
A3 1:100		mcp asa		
Innhold		Tversnitt		
Tegn status		Tegn dato		Rev.
Rammesøknad		06.04.2017		
BASIS arkitekter AS				
VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSTAD				
Tlf. 30 17 70 90				
firmapost@basis-ark.no				





Fasade Vest
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100

Rev.	Dato	Tekst	Kont.	Tegn.
Prosjekt		Prosjekt nr.		
Lahelle 1BO		2017.1		
Skala	Tegnings nr		Tegn.	Kont.
A3 1:100	A1704-40-02		mcp	asa
Innhold				
Fasader Øst og Vest				
Tegn status	Tegn dato		Rev.	
Rammesøknad	06.04.2017			
BASIS arkitekter AS				
VESTRE STRANDGATE 42, 4612 KRISTIANSTAD				
Tlf. 30 17 73 80				
firmapost@basis-ark.no				



NOTAT

Til:

Fra: Stein Coward

Dato: 04.7.2016

Saksnr: 201210212-21

Arkivkode: 152,1732/ ---/ L42

ADRESSER OG BOLIGNUMMER

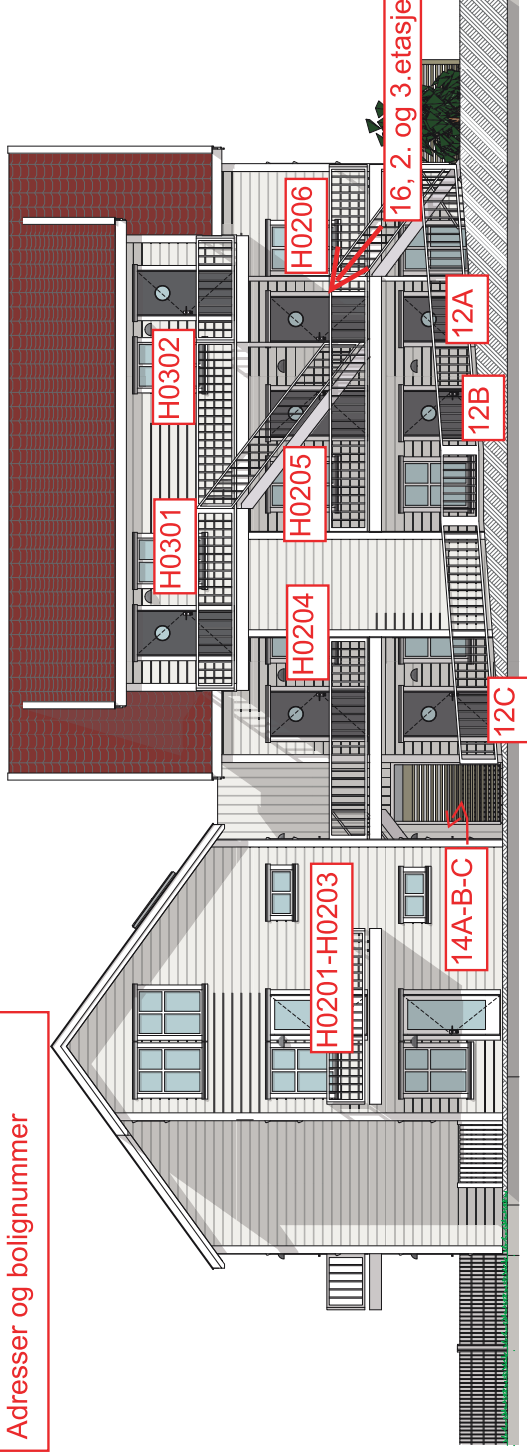
Adreser og bolignummer for Østerveien 12A-C, 14A-C og 16 er vist i vedlegget.

Østerveien 16 er adresse for trapp som fører til leiligheter i 2. og 3. etasje. Disse får i tillegg bolignummer som en del av den offisielle adressen.

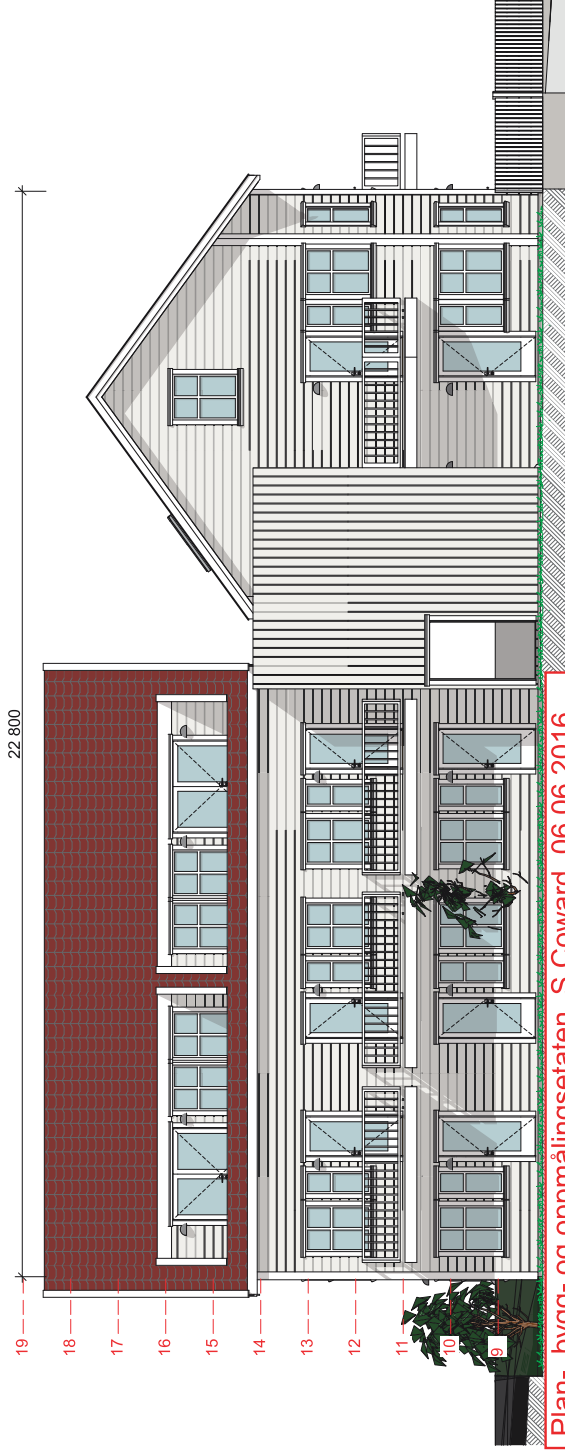
Med hilsen

Stein Coward
Saksbehandler

FASADE SØR/ØST



FASADE NORD/VEST



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S.Coward, 06.06.2016

Tegningsnr.: A40-05	Revisjon nr.:
------------------------	---------------

Type tegning:
Fasader NV og S/Ø

13

[illegible]

SØRTHUS AS

Arkitekturtjenester, prosjektering, byggfirma

Besøksadresse: Vige Havnevei 84
Postadresse: Knudsmyr 4, 4625 F

Knut Ove Kristiansen
Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@sorhus.no

Projekteringsgruppen:	
-----------------------	--

● ARK: Knut Ove Kristiansen

☐ RIB: Rådg. ing. Bygg

○ RIE: Rådg. ing. Elektro

○ RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase:
Søknadstegninger

Gnr: 152 Bnr: 1732

Titel:

Labelle

B7. 14 leiligheter

Østerveien 18
4631 Kristiansand

4631 Kristiansand

Date:

29.04.2016

Målestokk:	
-------------------	--

1:100

Kontroll utfer

Sign.:	Ko
--------	----

Proiektnr. fo

prosjekterend

--	--

--

Etasie 1



SUM LEILIGHETER: 634,2 m2
+Areal bodkjeller: 140,1 m2

TBRA: 774,3 m2

oward, 06.06.2016

Tittel:	Lahelle				Prosjekt nr: 062012	Type tegning: 1. Etasje
Lahelle	Lahelle				Tegning nr: A20-05	
3. etasje	Lahelle				Prosjekt for prosjektmandelliv	
4631 Kristiansand	Kontroll prosjekt	Kontroll: Sign.:	Kontroll: Sign.:	Filaavn: Lahelle Saarnap ph	Kontroll uferende	Kontroll: Sign.:
	Kontroll prosjekt	Kontroll: Sign.:	Kontroll: Sign.:	Date: 29.04.2016	Kontroll uferende	Kontroll: Sign.:
	Kontroll prosjekt	Kontroll: Sign.:	Kontroll: Sign.:	Målestokk: 1:100	Kontroll uferende	Kontroll: Sign.:

Etasje 2

9E

Saksnummer 201210212
Østerveien 12A-C, 14A-C og 16
Adresser og bolignummer

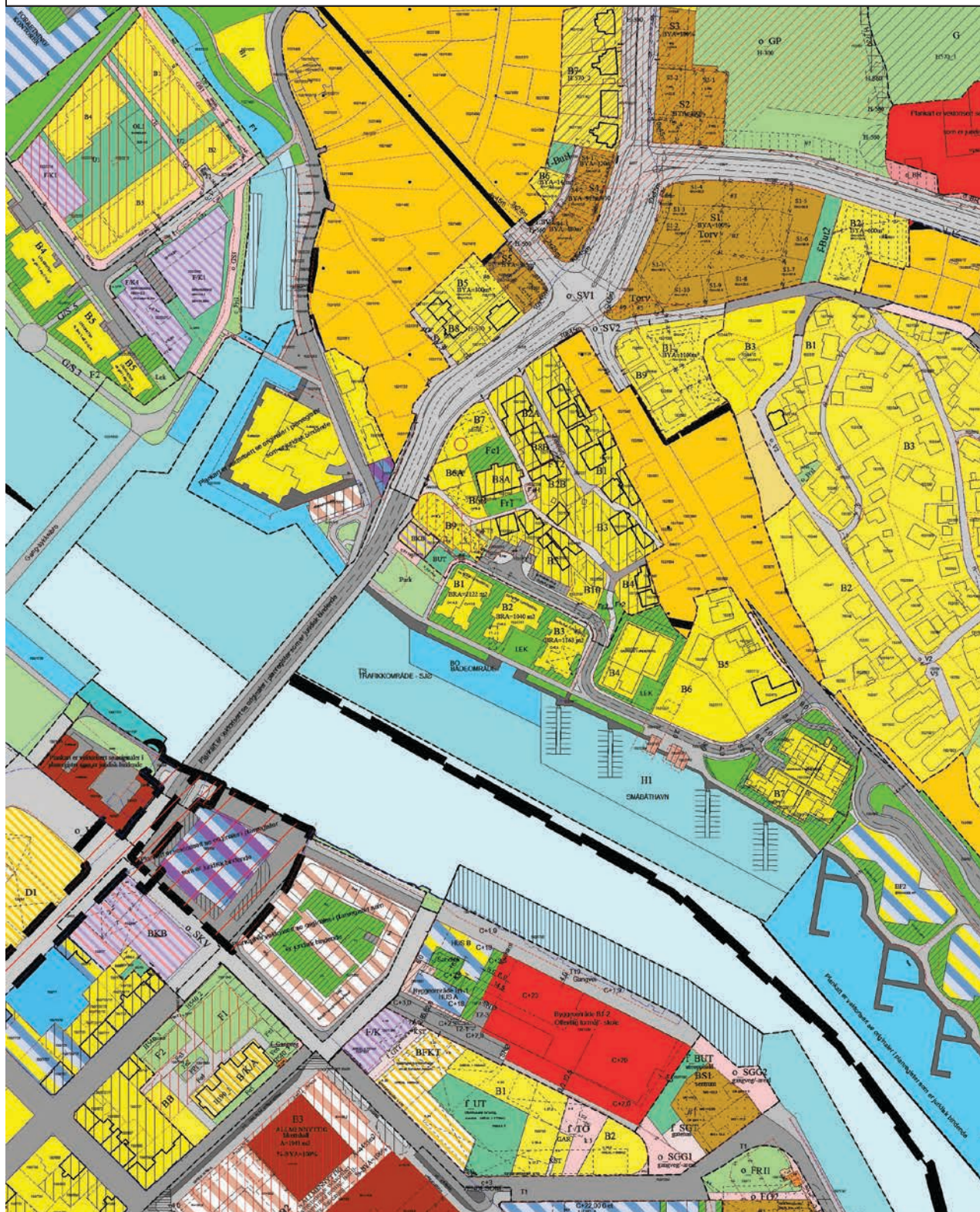
Etasje 3

22 800



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S.Coward, 06.06.2016

Tegningsnr.: A20-03	Revisjon nr.:
Type tegning: Loft	
E7	
Index Dato Beskrivelse Sign. Kontr.	
SØRHHUS AS Arkitekttegning, prosjektering, bygghjelp	
Besøksadresse: Vipe Havnvei 84 Postadresse: Knudsmyr 4, 4625 Flekkerøy	
Knut Ove Kristiansen Tlf: 916 84 510 Mail: knut.ove@sorhus.no	
Prosjekteringsgruppen: ● ARK : Knut Ove Kristiansen ○ RIB : Rådg. ing. Bygg ○ RIE : Rådg. ing. Elektro ○ RIV : Rådg. ing. Vent.	
Fase: Søknadstegninger	
Gnr: 152 Bnr: 1732	
Godkjent: Kontroll prosjekt Sign.: Kontroll: Finans: Lahelle Søknadshjelp Date: 29.04.2016 Målestokk: 1:100 Kontroll utferdig Sign.: Kontroll: Prosjektnr. for prosjekterendeleiv 062012 Tegningsnr.: A20-03 Type tegning: Loft	



Plan nr. 879.
Reguleringsbestemmelser for

REGULERINGSPLAN
SJØMANNSGATA - VINDMØLLEGANGEN.
Endring datert 03.10.16, rev 09.11.16, 04.01.17

§ 1.
BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER
Pbl. 25.1

Minimum 70 % av nye boliger i området skal ha universell utforming. Områdene B6B, B8A, B8B og B7 vurderes samlet, slik at 70% av alle nye boliger innenfor disse områdene gis universell utforming.

Område B1, B2A, B2B, B3, B4 og B5

Eksisterende bebyggelse opprettholdes med eksisterende antall godkjente boenheter. Det tillates mindre tilbygg og påbygg mot bakgård. For områdene som i plankartet er markert med skravur, gjelder også reguleringsbestemmelsene i § 4, spesialområde bevaring.

Område B3

I område B3, innenfor angitte byggegrenser, tillates oppført to nye bygg med inntil 4 boenheter totalt, med samlet T-BRA, maksimalt 350 m². Boligene skal ha saltak med takvinkel 34-40 grader med gesimshøyde inntil 4,0m og mønehøyde inntil 7,5m.

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en samlet plan for opparbeidelse av alle utearealer innen byggeområdet B3. Parkering innpasses i bygget, med en parkeringsplass pr. boenhet. Parkeringskjeller/garasje medregnes ikke ved beregning av T-BRA.

Nye boenheter innenfor område B3 skal ha innkjørsel for bil fra kjørevei i Vindmøllegangens sørøstre del. Parkeringsdekningen for nye boliger innen B3 skal følge parkeringsvedtektene for Kristiansand.

Område B6A og B6B

Bebyggelse i byggeområdet B6 reguleres med eksisterende antall boenheter, høyde og form.

Ny bebyggelse langs Vindmøllegangen, byggeområde B6B, oppføres med volum, material og fargebruk som avpasses i forhold til omkringliggende bygningsmiljø. Maksimal byggehøyde for bebyggelse i B6B er, møne kote 18,5 og hoveddel av gesims kote 14,5. Inntil 40% av gesimsens lengde kan i forbindelse med kvistoppbygg, mv. oppføres med høyder inntil kote 16,0. Ny bebyggelse kan oppføres i byggeområdets formålsgrense, der ikke annet er angitt med byggegrense i plankartet. Fasader mot Vindmøllegangen kan utføres uten særskilte tiltak for brannsikring. Mot nordøst og nordvest skal det gjennomføres nødvendige brannsikringstiltak etter gjeldene forskrifter. I den nye bebyggelsen tillates det inntil 6 boenheter. Bebyggelsens første etasje skal tilrettelegges med universell utforming.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B6B og Vindmøllegangen, vist i plankartet som P1B og P2B.

Område B7

Totalt bruksareal (T-BRA) kan være inntil 1000 m². Det tillates maksimalt 14 leiligheter innen byggeområdet.

Bygning mot Østerveien skal ha gjennomgående leiligheter, der minst et soverom skal vende mot gårdsrom eller annet område skjermet mot trafikkstøy fra Østerveien. Maksimal byggehøyde på boliger er møne kote 18,5.

Mot Østerveien, utenfor byggegrense for boliger, tillates oppført redskapsbod/sykkelbod med møne kote 11,5.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B6B og Vindmøllegangen, vist i plankartet som P1B og P2B.

Område B8A og B8B

Eksisterende bygningsvolumer for den tidligere skolebygningen B8A, og hoveddelen av den tidligere gymsalen B8B, opprettholdes. Det tillates samlet inntil 16 boenheter i bygningene. For området gjelder også reguleringsbestemmelsene i § 4, spesialområde bevaring.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B6B og Vindmøllegangen, vist i plankartet som P1B og P2B.

Område B9

Totalt bruksareal (T-BRA) kan være inntil 1050 m². Det tillates maksimalt 12 leiligheter innen byggeområdet.

Bygning mot Østerveien skal ha tilgjengelige oppholdsrom og uteoppholdsarealer som er skjermet mot trafikkstøy fra Østerveien. Maksimal byggehøydene er, kote 14,5. Bebyggelsen skal trappes ned mot sør i henhold til byggegrenser med høydemarkeringer angitt på plankartet, til henholdsvis kote 11,5, kote 8,5 og kote 5,0. Mindre takoppbygg for heis, mv. kan etableres for inntil 10% av den øverste takflaten, med høyder inntil kote 15,5. Ny bebyggelse i byggeområdet skal sikres med brannvegg, i henhold til gjeldene forskrifter, langs Vindmøllegangen. Minst halvparten av boligene i bebyggelsen skal tilrettelegges med universell utforming.

Mot Østerveien, utenfor byggegrense for boligene, tillates bygget dekke over parkeringskjeller på kote 5,0.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B9, markert i plankartet med P1A og P2B. Parkeringsanlegg P1B og P2B har adkomst via parkeringsanlegg P1A og P2B.

Område B10

Totalt bruksareal (T-BRA) kan være inntil 250 m². Det tillates maksimalt 2 leiligheter innen byggeområdet.

Maksimal byggehøyde er kote 8,5. Ny bebyggelse i byggeområdet skal sikres med brannskille, i henhold til gjeldene forskrifter, mot tilstøtende bebyggelse som er nærmere enn 8,0 meter fra nybygget.

Parkeringsanlegg i nedre plan kan bygges til eiendomsgrense mot nordøst, sørøst og nordvest. Mot sørvest (mot vei) skal det trekkes tilbake 1,5 meter. Boligdel på øvre plan skal ligge innenfor en byggegrense 1,5 meter fra tilstøtende eiendommer.

Avkjørsel til parkering i nedre plan skal ha siktforhold ihht. kommunens veinormal.

Parkeringskravet for nye boliger skal være i samsvar med de kommunale parkeringsvedtektene. Parkering dekkes på egen grunn i kjelleranlegg med en avkjørsel til ny veg Lahelle. Parkeringsanlegget kan også bygges ut til å romme parkeringsplasser for andre nærliggende eiendommer.

Område BKB

Eksisterende bebyggelse innen byggeområdet skal opprettholdes med gjeldene bygningvolum og høyde. Bebyggelsen kan benyttes til bolig-, forretnings- og kontorformål, og for inntil 2 boenheter. Innenfor forretning tillates det bakeri med bevertning.

For byggeområde BKB gjelder også reguleringsbestemmelsene i § 4, spesialområde bevaring.

Nye boenheter i byggeområdet skal sikres parkering i felles parkeringsanlegg under byggeområde B9, markert i plankartet med P1A og P2A.

Sykkelparkering for BKB plasseres i BUT, 2 plasser pr. 100 m².

§ 2. OFFENTLIG FRIOMRÅDE OG TURSTI Pbl. §25.2

Smuget mellom byggeområdene B8A, B8B og B2B, benevnt FT2, og mellom Vindmøllegangen og trapp mellom Vindmøllegangen og Lahelle Brygge, benevnt FT1, skal holdes åpent for allmennferdsel som snarvei.

Fr1, Fr2 og turveiene FT1 og FT2 skal omfattes av utomhusplan.

§ 3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE Pbl. §25.3

Gang og sykkelveier kan benyttes for nødvendig servicetrafikk (snørydding, søppeltømming, sporadisk varetransport, mv.), samt for utrykningskjøretøyer i den grad veibredder og stigningsforhold gjør dette mulig.

Avkjørsler fra eiendommene til Østerveien stenges på strekningen mellom Sjømannsgata og planens avgrensning ved Lundsbrua, når felles parkeringsanlegg er ferdigstilt. Utrykningskjøretøyer skal fortsatt ha tilgang til Vindmøllegangen og Østerveien 18, fra Østerveien. Plan for lukking av åpninger i midtdeler skal sendes Statens Vegvesen for godkjenning før tiltak iverksettes. Innkjøring til eiendommene i Sjømannsgata tillates.

Områder, stier og offentlige trafikkarealer som ikke holder kommunal standard som kjøreveier eller gang og sykkelveier, er i plankartet vist med formålet annen veigrunn. Disse områdene skal være tilgjengelige for allmenheten, i den grad de fysiske forutsetningene på områdene ikke setter begrensninger for det.

Vindmøllegangen, mellom Kuholmsveien og Vindmøllegangen 14 skal ikke benyttes for anleggstrafikk i byggeperioden. Unntatt fra dette er eventuelle byggearbeider i område B3.

§ 4.
SPESIALOMRÅDE BEVARING
Pbl. 25.6

Bevaringsverdig bebyggelse, merket med tykk strek i plankartet, skal bevares på grunn av arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Det er ikke tillatt å rive verneverdige bygg. Bygningene er regulert med eksisterende høyde, takform og etasjeantall.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Antikvarisk myndighet kan ved utbedring, endring og ombygging stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Ved endring kan det kreves at fasader tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende.

Nybygg, tilbygg og påbygg kan tillates når det etter bygningsmyndighetenes skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før eventuell godkjenning.

§ 5.
FELLESOMRÅDER
Pbl. 25.7

Fellesområde Fe1 og felles hus merket FeH er felles for boliger i byggeområdene B6A, B6B, B7, B8A og B8B.

Fellesområde BUT er felles for byggeområdene B9 og BKB. SGG gjennom BUT skal være felles privat for B9 og BKB og brukes til varelevering for BKB.

Fellesområdene Fe1 og BUT skal opprustes som felles uteoppholdsareal. Det skal utarbeides en samlet utomhusplan som sikrer helhetlig opparbeidelse av utearealer og fellesområder for områdene:

- B7, B8A, B8B og fellesområdet Fe1
- B9, BKB og BUT

§ 6.
FELLES BESTEMMELSER

Det skal være minimum 25 m² uteoppholdsareal for hver nye boenhet i planområdet. Fellesområder for de aktuelle byggeområdene, private uteoppholdsarealer, balkonger og takterrasser som er egnet for uteopphold kan medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ved beregning av uteoppholdsareal skal fellesarealer fordeles forholdsmessig mellom de byggeområder det felles utearealet skal benyttes av.

Parkeringsanlegg P1A og P2A er felles for B9 og BKB.
6 av plassene skal avsettes til Østerveien 6 (BKB).

Parkeringsanlegg i P1B og P2B er felles for boliger B6A, B6B og B7, samt for boliger i B8 og i Vindmøllegangen 8.
10 av plassene skal avsettes til Østerveien 10.

Krav til parkeringsdekning for nye boliger i byggeområdene B6B, B7, B8A, B8B, B9 og BKB er:

- Leiligheter med bruksareal (BRA) inntil 70 m² - 0,50 parkeringsplass pr. boenhet.
- Leiligheter med bruksareal (BRA) over 70 m² - 1,0 parkeringsplass pr. boenhet.

I tillegg skal det avsettes 0,25 parkeringsplasser pr. boenhet i de nevnte byggeområder til gjesteparkering, gjesteparkeringsplassene kan opparbeides i parkeringsanlegg tilhørende de enkelte byggeområdene. I tillegg skal det avsettes plass for oppstilling av 2 sykler pr. boenhet i nærheten av inngangspartier, eller annet egnet sted i tilknytning til gårds plass eller sykkelstier.

§ 7. REKKEFØLGEKRAV

Utomhusplaner og tekniske planer for de aktuelle byggeområdene med tilstøtende fellesområder skal være godkjent av Kristiansand kommune før det gis rammetillatelse for oppføring av nye bygninger.

Frrområdene Fr1, Fr2 og turveiene skal være opparbeidet i hht utomhusplan før det gis brukstillatelse for nye boliger i området.

Kommunens normer og vedtekter for etablering av kvartalslekeplass må oppfylles før nye boliger i området kan tas i bruk. Opparbeidelse kan løses utenfor planområdet i samråd med parkvesenet, eventuelt ved at det ytes tilskudd til opparbeidelse av nærliggende lekearealer.

Fellesområdene Fe1 og BUT skal være opparbeidet i hht utomhusplan før det gis brukstillatelse for nye boliger som disponere disse områdene. Ved etablering av fellesområdene Fe1 og turvei Fe2 skal samtidig tilstøtende gatetun etableres.

Turvei og snarveier mellom byggeområdene B2B og byggeområdene B8A og B8B skal være etablert og tilgjengelig før nye boliger i byggeområdene B8A og B8B tas i bruk.

Ny veg Lahelle i tilstøtende plan skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse i planområdet. Nye offentlige veier i planområdet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger i området.

Når felles parkeringsanlegg er ferdigstilt stenges avkjørsler til Østerveien på strekningen mellom Sjømannsgata og planens avgrensning ved Lundsbrua,

Parkeringsplasser for de enkelte delområder skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger.

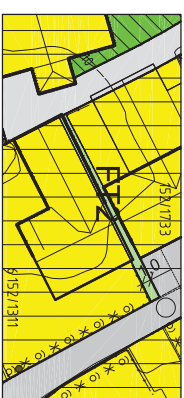
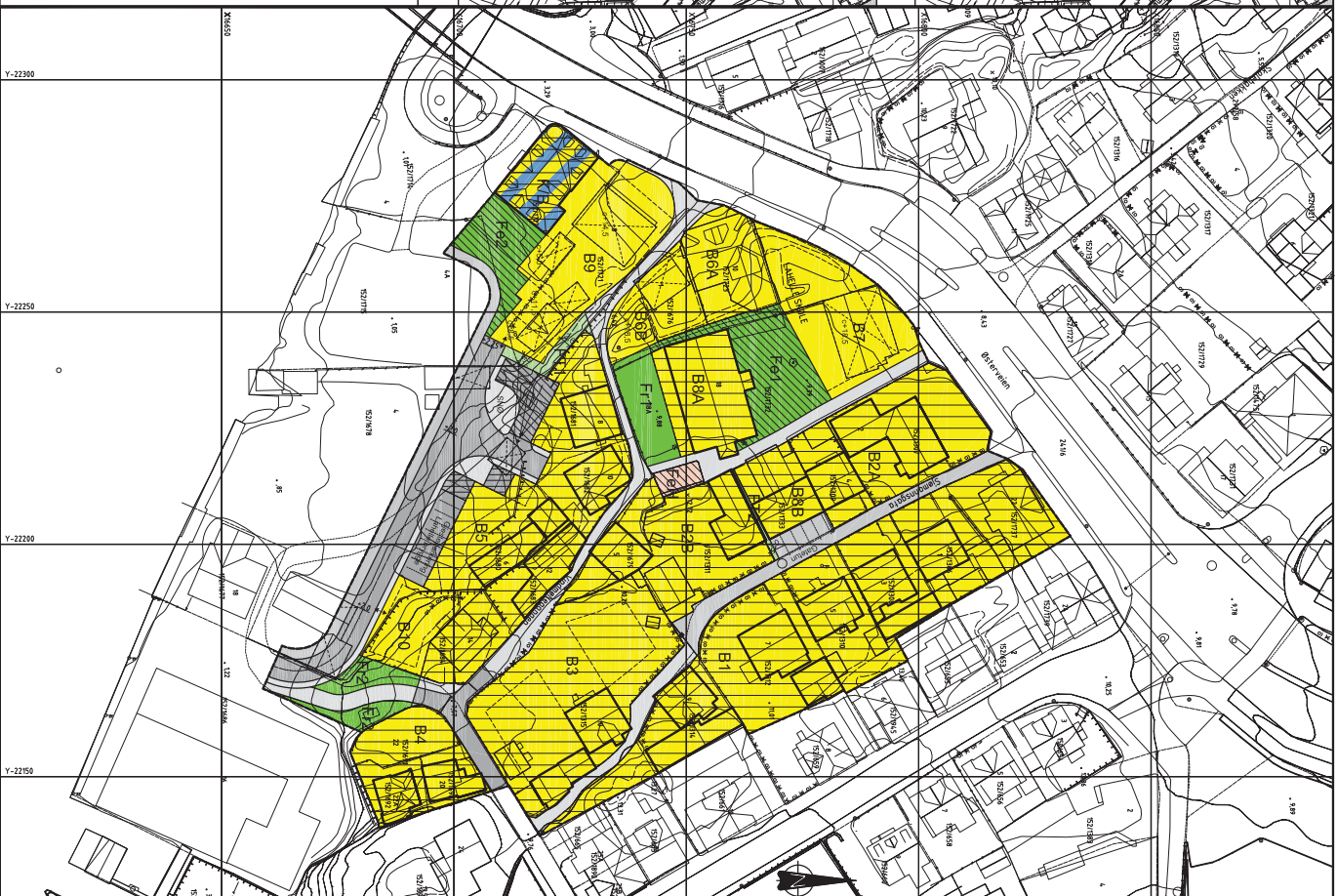
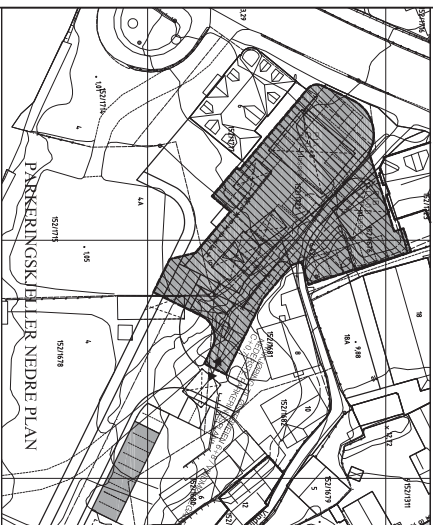
Det skal foretas grunnundersøkelse for avklaring av forurensing i grunn. Dersom det kreves tiltaksplan i henhold til Forurensingsforskriftens §2 skal denne godkjennes før det gis igangsettingstillatelse.

Kristiansand, 08.12.09/ 09.04.2010.

Reguleringsendring til offentlig ettersyn, 14.09.17, godkjent i bystyret den 31.01.2018 som sak nr. 8/18.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.10.2010 som sak nr. 146.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING
PBL. \$25. REGLERINGSFORMAT

PBL. \$25. REGULARINGSFORMÅL

- | | |
|--|---|
| 1. BIGGEWÄNDLER
BOIGER
BOIG/CONTON | STRECKWÄNDLER
FLACHEN BEUGENSSCHNITT
FORMULASCHNITT
ORIENT. FÜR BEUGENSSCHNITT
PROZENTENTWERTUNG
IDENTIFIZIERUNG
RECHNUNG SENTINALE
RECHNUNG PARASITENSTÄRKE
PROZ. SOW. SOW. BEWERTUNG
GROSSF. AUS BEUGENSSCHNITT
SOW. NACHF. 1. FLACHEN
SOW. NACHF. 2. FLACHEN
FÜR BEUGENSSCHNITT
MAASSSTAB |
| 2. FELDGEWÄNDLER
FELLES
FELLES ORIENTALISCH
ANF. FELDSTÄMME FÜR
FELDSTÄMME | |
| 3. FELDGEWÄNDLER
FELLES
FELLES ORIENTALISCH
ANF. FELDSTÄMME FÜR
FELDSTÄMME | |
| 4. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 5. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 6. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 7. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 8. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 9. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 10. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 11. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 12. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 13. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 14. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 15. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 16. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 17. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 18. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 19. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 20. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 21. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 22. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 23. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 24. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 25. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 26. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 27. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 28. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 29. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 30. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 31. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 32. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 33. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 34. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 35. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 36. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 37. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 38. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 39. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 40. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 41. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 42. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 43. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 44. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 45. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 46. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 47. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 48. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 49. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 50. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 51. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 52. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 53. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 54. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 55. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 56. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 57. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 58. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 59. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 60. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 61. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 62. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 63. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 64. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 65. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 66. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 67. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 68. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 69. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 70. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 71. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 72. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 73. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 74. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 75. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 76. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 77. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 78. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 79. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 80. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 81. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 82. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 83. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 84. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 85. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 86. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 87. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 88. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 89. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 90. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 91. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 92. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 93. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 94. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 95. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 96. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 97. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 98. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 99. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |
| 100. FELDGEWÄNDLER
HOMOLOG
TOMES | |

	Material	AI	1:1000	A3
K	Res. ether bystrensdisk 27.0.10 and 146.0	6.4.11		
J	Res. ether haring 26.04.-19.05.2010	5.10.10		
I	Res. ether tilskendning for plant og blegg	09.04.10		
H	Res. tilskendning V.89. Vindstregspisning med mere	06.10.09		
G	Bystrensdisk 10.1. brenningskammer	12.02.07		
F	Res. af Stalkebrædder og tilskendning tilskendning	08.11.06		
E	Res. af Stalkebrædder og tilskendning tilskendning	08.11.06		
D	Res. af Stalkebrædder og tilskendning tilskendning	22.06.06		
C	Res. af Stalkebrædder og tilskendning tilskendning	20.04.05		
B	Res. af Stalkebrædder og tilskendning tilskendning			
A	Res. af Stalkebrædder og tilskendning tilskendning			

PLAN NR. 879/
SJØMANNSGATA OG VINDMØLLEGANGEN
KRISTIANSAND KOMMUNE

KRISTIANSSAND EIENDOM OG ØSTERVEIEN AS

Sættetildeling i følge plan- og bygningsloven	Sættet:	Dato:	Side:
1. gæstebestilling i bryllupsdagene		12.02.04	
Udgifter til offentlig ettermal (pr. 12.12.03)		21.05-23.06.04	
Udgifter til offentlig ettermal på deltagers fuldtid (plan nr. 20.06.05)		14.07-20.08.05	
2. gæstebestilling i bryllupsdagene		02.09-10	
Gæstefri og bryllup		27.10.10	
		14/10	

STREK ARKITEKTER AS

12.12.2003



Nabolagsprofil

Østerveien 12E - Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lund Torv	1 min
Totalt 25 ulike linjer	0.1 km
Kristiansand rutebilstasjon	13 min
Buss, tog	1.1 km
Kristiansand stasjon	19 min
Linje F5	1.6 km
Kongshavn brygge	14 min
Linje 91	11.9 km
Randøyane	16 min
Linje 91	12.6 km

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.)	10 min
422 elever, 24 klasser	0.8 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	12 min
199 elever, 11 klasser	1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	14 min
93 elever, 9 klasser	1.1 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	14 min
144 elever, 11 klasser	1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	12 min
466 elever, 31 klasser	1 km
Akademiet vgs Kristiansand	5 min
180 elever	0.4 km
Kvadraturen Skolesenter	5 min
1200 elever	0.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

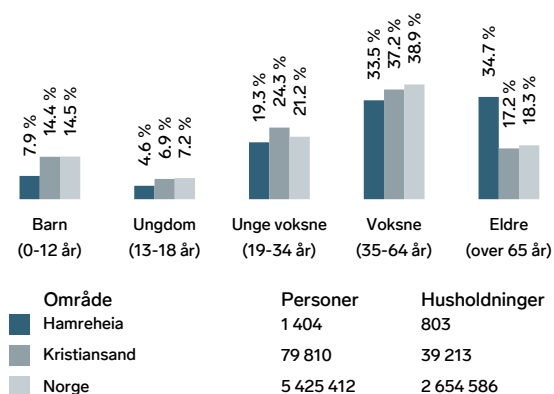
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	6 min
38 barn	0.4 km
Bamsebo barnehage (1-5 år)	12 min
84 barn	1 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	14 min
33 barn	1.1 km

Dagligvare

Spar Lund Torv	3 min
Kiwi Elvegata	4 min
PostNord	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



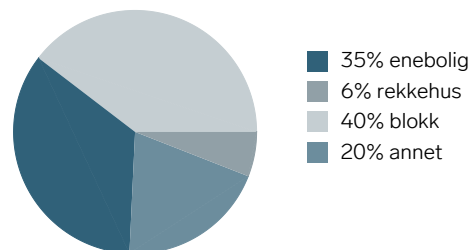
Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100

Sport

 Lahelle skoles gymsal	1 min 
Aktivitetshall	0.1 km
 Aquarama Flerbrukshall	6 min 
Aktivitetshall	0.5 km
 SATS Aquarama	7 min 
 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	15 min 

Boligmasse



«Det er flott velholdt område»

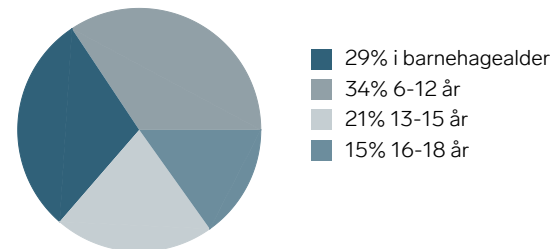
Sitat fra en lokalkjent



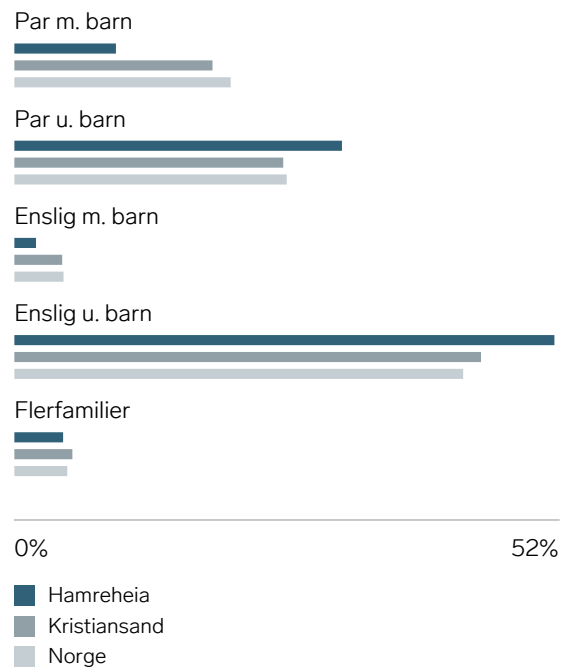
Varer/Tjenester

 Sandens Kjøpesenter	13 min 
 Apotek 1 Aquarama	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

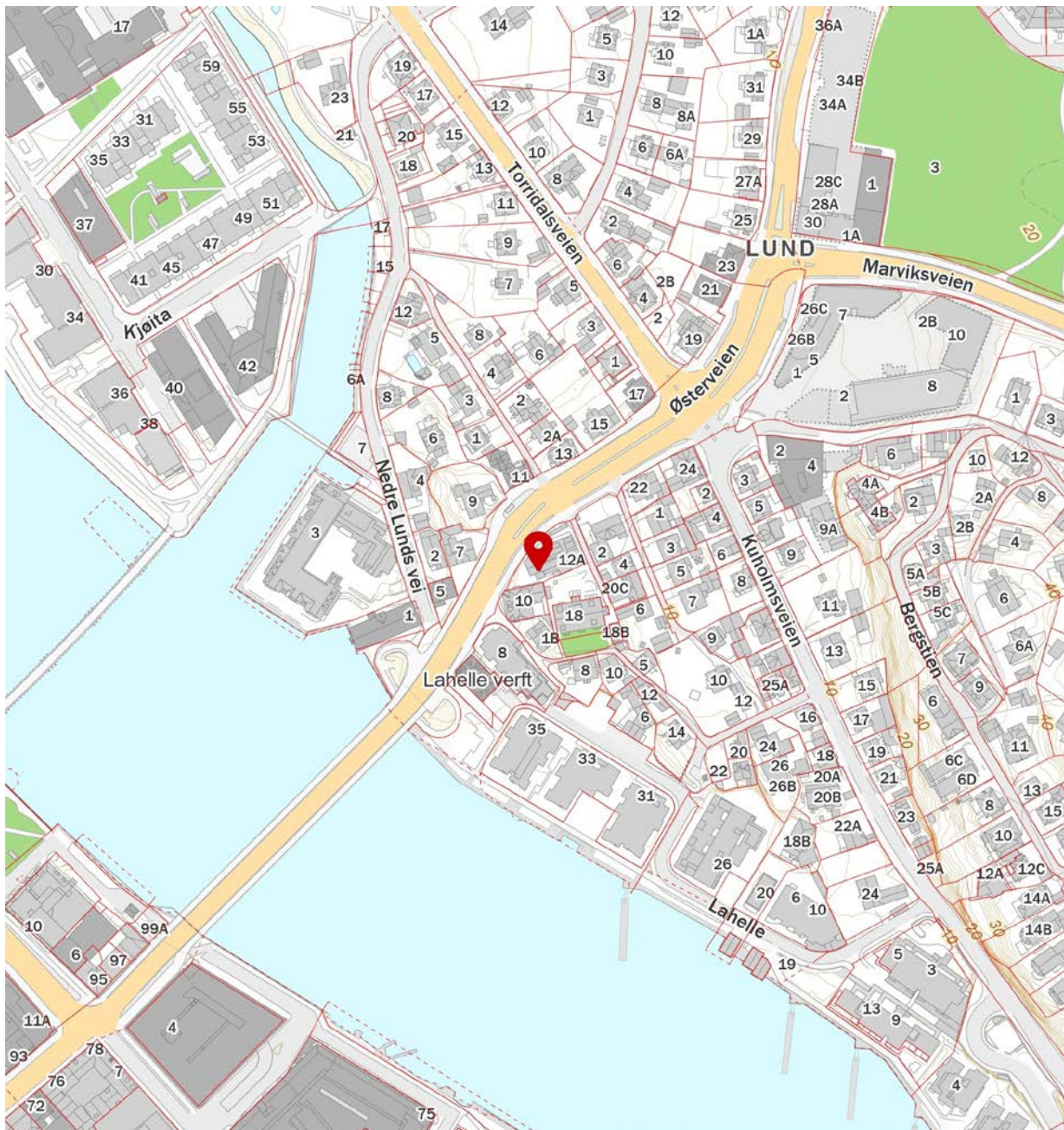


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 

