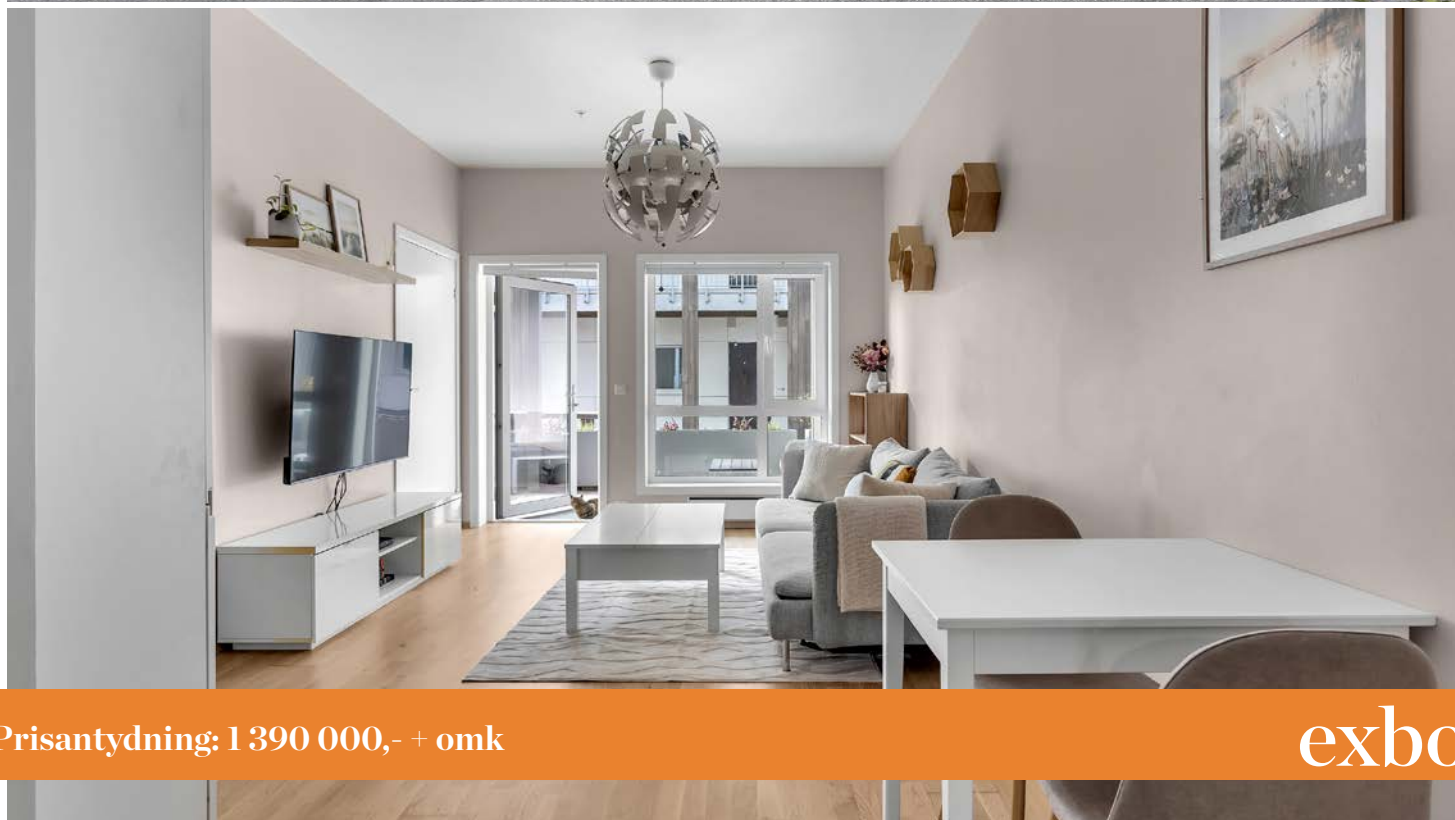


JUSTNESHALVØYA

HESTEHOVSTIEN 70, 4634 KRISTIANSAND S

Lekker 2-roms andelsleilighet | Terrasse | Heis | Garasjeplass



Prisantydning: 1 390 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Preben Rasmussen v/Exbo Eiendomsmegling ønsker velkommen til Hestehovstien 70, en lekker 2-roms andelsleilighet på populære Justneshalvøya!

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, soverom, bad, kjøkken, stue og bod. Boden er innredet og benyttet som soverom, men er ikke godkjent som rom for varig opphold. Stue- og kjøkkenløsningen har god takhøyde og store vindusflater som gir en lys og luftig romfølelse. Kjøkkenet har ny benkeplate, og fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse.

Det følger med kjellerbod og garasjeplass. Bygget har heis, og borettslaget har IN-avtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Beboerne har tilgang til felles treningsrom og fine uteområder. Her bor du nær UiA, buss, padelbaner, badeplasser og flotte turområder.

Velkommen til visning!

Adresse	Hestehovstien 70
Prisantydning	1 390 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	3 060 696,-
Fellesgjeld	1 655 500,-
Felleskostnader	Kr 10 271,-
BRA-i/BRA Total	56/61 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	2019
Tomt	6075.4 kvm

Kontaktperson i Exbo

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 69 841
Mail: pr@exbo.no



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

111 Energiattest

116 Nabolagsprofil

121 Boligkjøperforsikring

126 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 56 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 61 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod

I. etasje

BRA-i: 56 kvm. Gang, bad, stue/kjøkken, bod og soverom

TBA fordelt på etasje

I. etasje

11 kvm. Terrasse

Tomtetype

Felleseiet

Tomtestørrelse

6075.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet med sittegrupper, utebu, beplantning, og lekeplass

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet på populære Justneshalvøya. Området er moderne og godt tilrettelagt, med nærhet til dagligvarebutikk, barnehage, skole og kollektivtransport. Det er gode bussforbindelser mot blant annet UiA og Kristiansand sentrum. For den aktive byr nærområdet på flotte turmuligheter, badeplasser og ulike aktivitetstilbud. Her finner du blant annet treningssenter, padelbaner og sandvolleyballbane. Justneshalvøya passer godt for deg som ønsker å bo i fredelige omgivelser, samtidig som hverdagens servicetilbud og byens fasiliteter er lett tilgjengelige.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Selger

Lone Eide Knutsen

Innhold

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og består av gang, bad, soverom, kjøkken, stue og bod. Stuen har god takhøyde og store vindusflater som gir en lys og luftig romfølelse. Kjøkkenet er oppgradert med ny benkeplate og overskap fra Strai Kjøkken. Boden er innredet og benyttet som soverom, men er ikke godkjent som rom for varig opphold. I parkeringskjelleren følger det med en ekstra bod på ca. 5 m² samt fast garasjeplass.

Boden er innredet og benyttet som soverom. Rommet er på godkjente bygningstegninger angitt som bod og er ikke godkjent som rom for varig opphold. Det er ikke søkt om eller gitt tillatelse til bruksendring. Rommet markedsføres derfor ikke som soverom. Kjøper overtar forholdet slik det fremstår.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Takstmannens Konklusjon:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

Utvendig

Det er PVC-vinduer med 3-lags isolerglass. Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3-lags glass. Det er platting av betong på terreng som ligger inntil leiligheten.

Innvendig

Gulvet er parkett. Vegger og himling er utført med malte plater.

Leiligheten er oppført med støpt plate på mark. Bygget er opplyst utført med radonsperre. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

Våtrom

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det er fremvist dokumentasjon i form av kontrollerklæring. Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med

synlig membran i klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i taket og spalte for tilluft ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske Installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Innvendige avløpsrør er av plast. Leiligheten har balansert ventilasjon. Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank i benkeskap i kjøkken. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Det er sprinkleranlegg og røykvarsler i bygget.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Innvendig bod i leiligheten benyttes som soverom.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox tv og internett. Grunnpris 399.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg medfølger. Ved parkeringsplassen er det montert en stikkontakt fra 2020. Styret opplyser at denne ble etablert i samsvar med reglene som gjaldt på monteringsstidspunktet. Etter forhåndsgodkjenning fra styret kan andelseier etablere eget ladepunkt med maksimal ytelse på 22 kW.

Ladepunktet tilknyttes andelseierens egen strømmåler, og kostnadene til installasjon dekkes av andelseier. Installasjonen må utføres av godkjent elektroforetak og være i samsvar med gjeldende regler.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001837251

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.

Det opplyses om at:

- Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere
- Kjøper må styregodkjennes
- Utleie/bruksoverlating skal godkjennes av styret.
- Borettslaget har vedtektsbestemt forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst, og to medlemmer har meldt interesse. Dette innebærer ikke nødvendigvis at forkjøpsretten vil bli benyttet. Endelig avklaring skjer etter at boligen er solgt.
- Medlemskap i SBBL koster 850,- pr andelseier
- Det avholdes to årlig dugnader hvor det forventes at beboerne deltar.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget.

Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt. Det er ikke observert skjeggkre i denne leiligheten. Siste kjente observasjon i borettslaget var i 2023.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjonsanlegg. Borettslaget har serviceavtale på ventilasjonsanlegget, herunder obligatorisk filterskifte minst én gang per år. Deler og eventuelle større reparasjoner må bekostes av den enkelte andelseier.

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

B

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått Energikarakter B. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 390 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 686 375

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 745 500

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 salgsoppgaven. 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 (Kommunale avgifter, renovasjon,

vaktmestertjeneste, forretningsfører, felles husforsikring, strøm fellesareal, renhold fellesareal) 2991,-

Renter garasjelån 1 077,-

Renter felleslån 6 742,-

Renter garasjelån -539,-

Fellesgjelden er p.t. avdragsfri frem til 25.06.2029. Når avdragsfriheten opphører, vil avdragene etter dagens lånebetingelser utgjøre ca. kr 1 449,- pr. måned for denne boligen. Dette vil kunne medføre en tilsvarende økning i felleskostnadene fra dette tidspunktet. Endelig beløp vil avhenge av gjeldende lånebetingelser på tidspunktet avdragsbetalingen starter.

Opplysninger fra styret:

Styret opplyser at det per i dag ikke er vedtatt noen økning av felleskostnadene. Felleskostnadene vil bli vurdert i forbindelse med budsjettbehandlingen i oktober. Eventuelle økninger kan blant annet skyldes økte kostnader til forsikring, strøm og kommunale avgifter. Det foreligger per i dag ingen planer om kostnadskrevende utbedringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10271

Andel Fellesgjeld

Kr 1 655 500

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.08.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 147

Saldo per 10.08.2026: 62 713 000

Andel av saldo: 1 533 000

Første termin: 25.12.2025 Neste avdrag: 25.06.2029 (siste termin 25.03.2063)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som

forfaller til betaling 25.06.2029

utgjøre ca kr 1 342,00 per måned for denne boligen

Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.08.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 147

Saldo per 10.08.2026: 2 695 000

Andel av saldo: 122 500

Første termin: 25.12.2025 Neste avdrag: 25.06.2029 (siste termin 25.03.2063)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 122 500

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 122 500

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.06.2029

utgjøre ca kr 107,00 per måned for denne boligen

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Andel fellesformue

Kr 10 631

Andel fellesformue dato

31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET JUST LIVING

Organisasjonsnummer

921138059

Andelsnummer

14

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 546 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 14 i BORETTSLAGET JUST LIVING med orgnr. 921138059

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2018/1101563-2/200 06.08.2018
21:00 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

Heftelser i eiendomsrett:
2009/898650-2/200 24.11.2009 BESTEMMELSE
IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

GRUNNDATA

2008/752220-1/200 17.09.2008 REGISTRERING AV
GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 37
BNR: 433

2010/160995-1/200 03.03.2010 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 1001 GNR: 37 BNR: 547
2020/1546871-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1001 GNR: 37 BNR: 546

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest 05.04.2019

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan/
bebyggelsesplan nr. 899A for Justneshalvøya A1, A2 og
C2 og er regulert til boligformål med tilhørende anlegg.
I kommuneplanens arealdel 2024–2035 er området
avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.
Kommunens temakart er området berørt av hensyn/
restriksjoner knyttet til flysikkerhet (T11). Dette gjelder

restriksjonsområder knyttet til flysikkerhet/nærheten til
Kristiansand lufthavn, Kjevik.

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 nødvending 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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000,00 (Prisantydning)

1 655 500,00 (Andel av fellesgjeld)

3 045 500,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

15 196,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 054 996,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 060 696,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

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.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 3,00 % 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 100 092,00 , - inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Preben Molde Rasmussen
Eiendomsmegler
pr@exbo.no
Tlf: 915 69 841

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

Salgsoppgavedato

24.08.2026











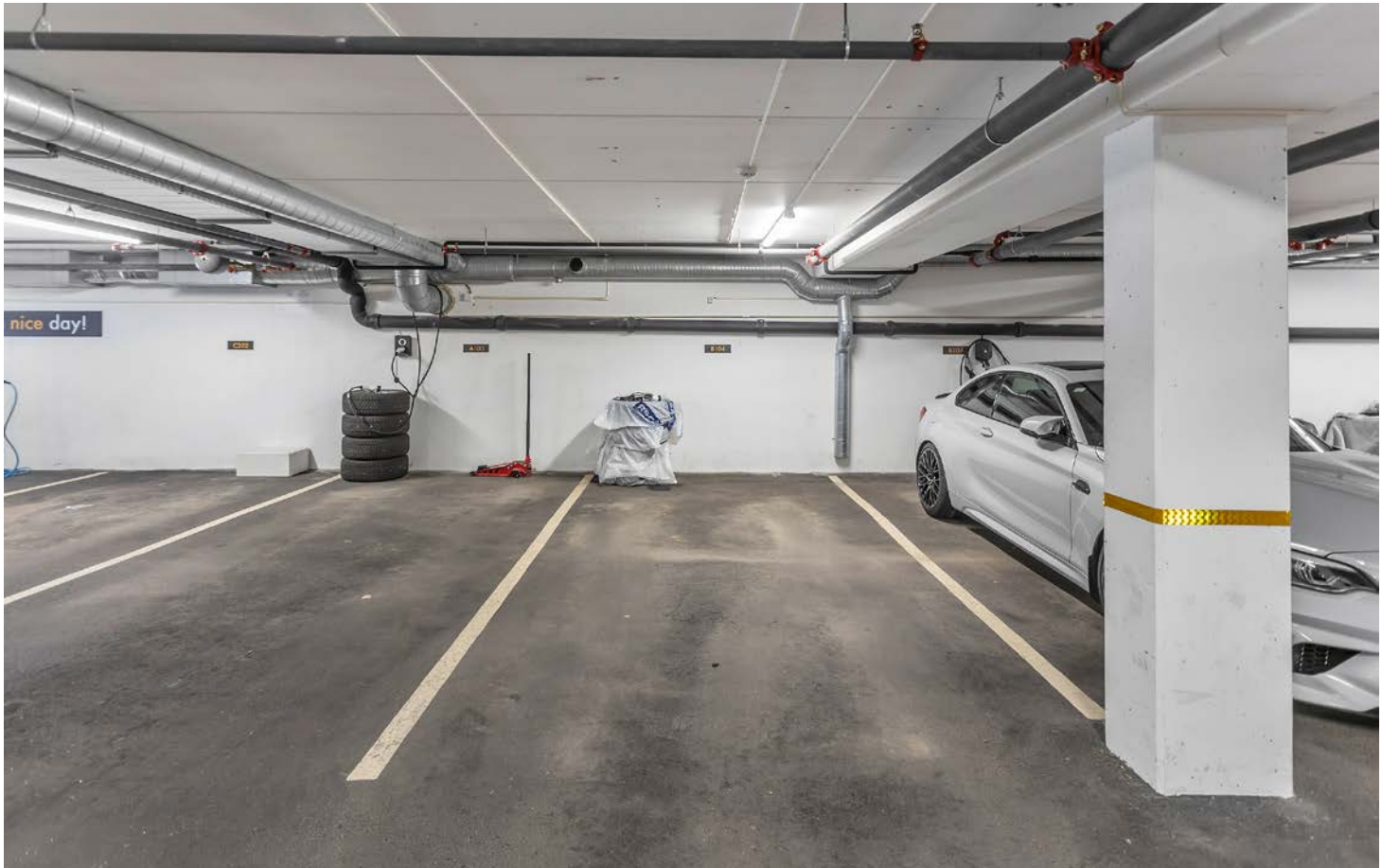


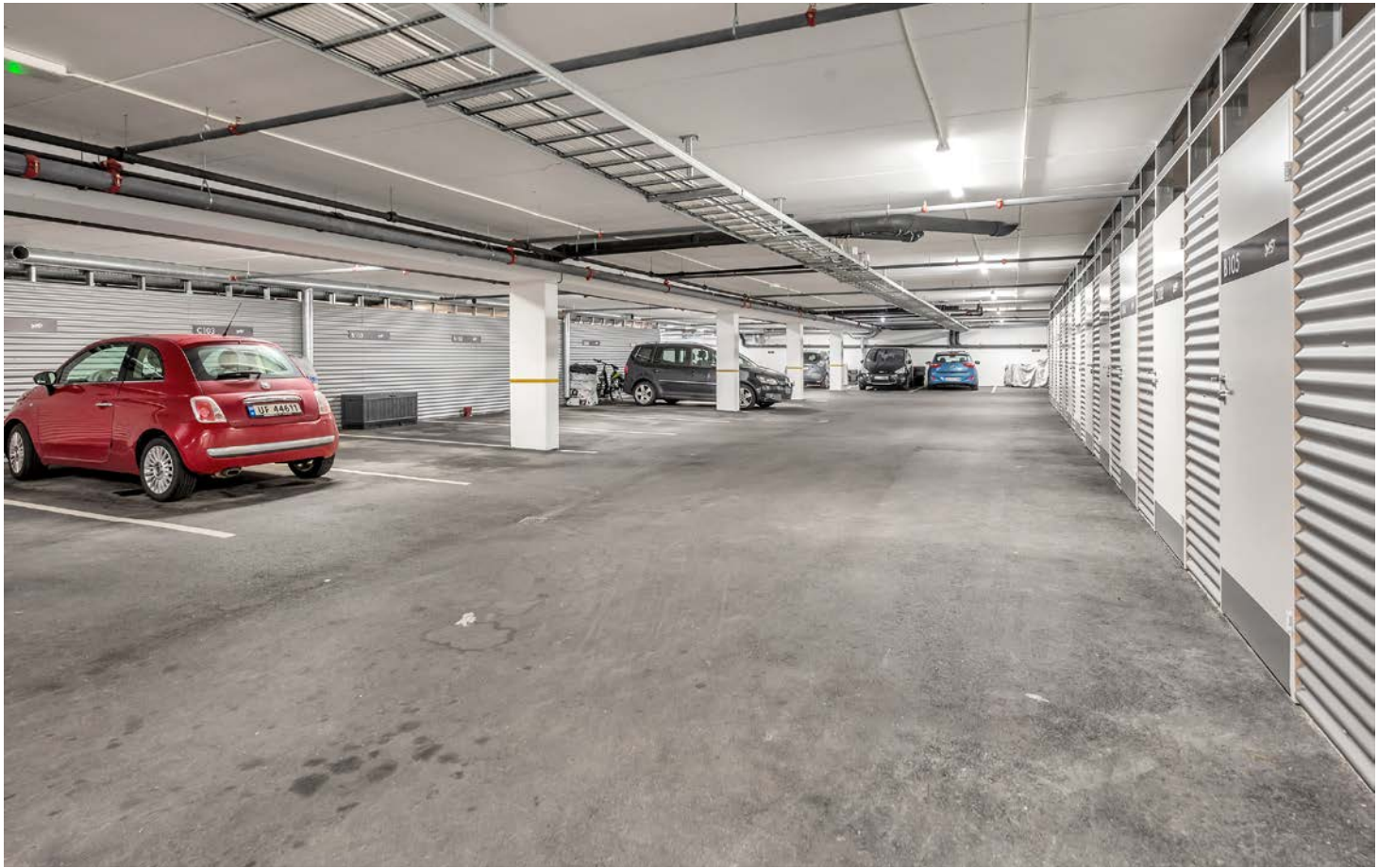
















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Document reference: 1001260182

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260182

Selger 1 navn

Lone Eide Knutsen

Gateadresse

Hestehovstien 70

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4634

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Maur

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektrisk utført av El-Tilsynet AS 3. juni 2026.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Stikkontakt til lading av elbil. Montert etter standard i 2020.

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Byttet benkeplater august 2026.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av garasjeport august 2026.

Arbeid utført av

Port Sør

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☐ Nei ☒ Ja
- 25 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:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 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
- Beskrivelse

Maur
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Skjeggkre i andre leiligheter tilknyttet samme borettslag, men ikke samme bygning.

Document reference: 1001260182

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Lone Eide Knutsen	bb5677eeb192c3606e2df 4c89122fb3e20e8f167	10.08.2026 17:50:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260182

- 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



Boligbygg med flere boenheter



Hestehovstien 70, 4634 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 37, bnr. 546



Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 14.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 22549-1067

Eiendomsverdi ref nr: VI4449

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.

Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

gk@jatbygg.no

934 09 507



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er PVC-vinduer med 3-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3-lags glass.
Det er platting av betong på terreng som ligger inntil leiligheten.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er parkett.
Vegger og himling er utført med malte plater.
Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Det er fremvist dokumentasjon i form av kontrollerklæring.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Rommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med synlig membran i klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i taket og spalte for tilluft ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank i benkeskap i kjøkken.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang.
Det er sprinkleranlegg og røykvarsler i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

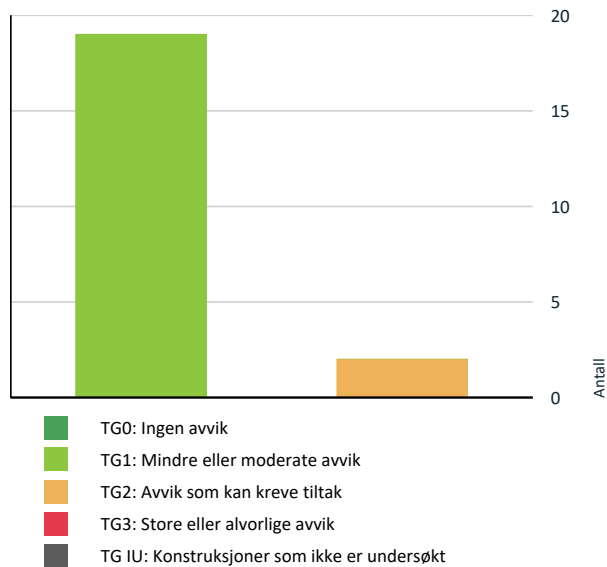
Boligbygg med flere boenheter

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

Innvendig bod i leiligheten benyttes som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 14.08.2026 Klokka 10.30

Det var delvis overskyet og 16 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Selveierleilighet

UTVENDIG

TGI Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er PVC-vinduer med 3-lags isolerglass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TGI Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3-lags glass.
Ytterdør og balkongdør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TGI Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting av betong på terreng som ligger inntil leiligheten.

INNENDIG

TGI Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TGI Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er utført med malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

Tilstandsrapport

TGI Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten er oppført med støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.



Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TGI Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

TGI Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

Eier opplyser at det er blitt observert sukkermaur i stue sommeren 2026.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremvist kontrollerklæring med sluttrapport for våtrom datert 25.06.2018. Det opplyses i kontrollerklæring at ingen avvik er funnet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ikke tilstrekkelig i henhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

I henhold til TEK17:

Preaksepterte ytelser

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. I dette tilfellet har ikke gulvet minimum 1:100 og manglende oppkant ved dør.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk med synlig membran i klemring, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i taket og spalte for tilluft ved dør.

Ventilasjonsventilen bør rengjøres jevnlig for støv og smuss for å sikre god luftgjennomstrømning og optimal ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

De er besiktiget i rørskap.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler, alder og opplysninger om anlegget gitt av eier.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Ved testing av vanninstallasjonene under befaringen ble det ikke registrert lekkasjer fra avløpssystemet.

Tilstandsrapport

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Aggregatet er plassert i himling i gang.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.

TGI Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank i benkeskap i kjøkken.



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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Oppgitt installasjonsår er byggeår. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er sprinkleranlegg og røykvarsler i bygget.

Tilstandsrapport

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

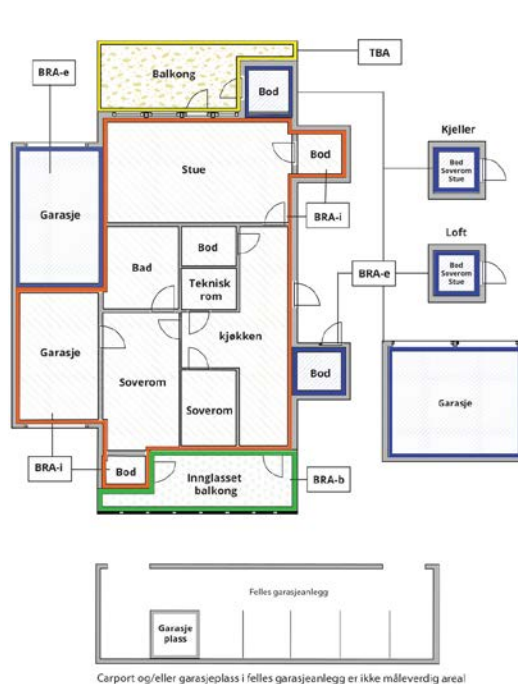
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	56	5		61	11
SUM	56	5			11
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, bod, soverom	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig bod i leiligheten benyttes som soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Gørn Knutsen	Takstingenør
	Lone Eide Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	37	546		0	6075.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hestehovstien 70

Hjemmelshaver

Borettslaget Just Living

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET JUST LIVING	921138059	H0101		Knutsen Lone Eide

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	11.08.2026		Fremvist	1	Nei
Byggesak	05.04.2019	Ferdigattest for bygget foreligger.	Gjennomgått	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	19.08.2026	Oppdatert byggeår
3	20.08.2026	Endring etter utbedring av eier.
4	24.08.2026	Mottatt dokumentasjon på våtrom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Borettslaget Just Living

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 20.05.2026 kl. 17:00

Sted: Grillbua BJL

**Hilsen styret i
Borettslaget Just Living.**



Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Just Living

Tidspunkt: Onsdag 20.05.2026, kl. 17:00

Sted: Grillbua BJL.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Sissel Neverdal stiller som møteleder

Forslag til vedtak: Sissel Neverdal blir valgt til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Linda Enger melder seg som sekretær

Forslag til vedtak: Linda Enger blir valgt til sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

En beboer må signere protokollen sammen med styreleder.

Forslag til vedtak: Beboer melder interesse

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Lone Eide Knutsen melder seg til dette

Forslag til vedtak: Lone Eide Knutsen blir valgt til oppgaven

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling godkjennes

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker fra styret

Ingen saker innmeldt fra styret.

5. Saker fra eierne

5.1 Sykkelparkering

Kan man ta en gjennomgang på sykkelparkeringen slik at de som aktivt bruker sykkelen har en slags prioritert på sykkelparkeringen? Og eventuelt får fjernet sykler som er ødelagt/glemt igjen fra gamle beboere.

Forslag til vedtak: Gjennomgå sykkelparkeringen.

Styrets innstilling: Tilslutter oss til å få ryddet opp i sykkelparkeringen og foreslår følgende:

- At sykler blir merket
- Maks antall per andel

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 100 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Sissel Neverdal
Styremedlem, Håvard Andreas Sefland
Styremedlem, Lone Knutsen
Styremedlem, Linda Enger
Varamedlem, Tom Kristian Venger

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Sissel Neverdal har sittet i to år og er på valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen har spurt Sissel Neverdal om hun ønsker gjenvalg, og det gjør hun. Vi velger derfor å innstille henne til en ny periode som styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Linda Enger
- Håvard Sefland

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Linda Enger for en ny periode.

Valgkomiteen innstiller Tom Kristian Venger som styremedlem. Tom Kristian Venger har gjennom en periode på nesten 20 år fått bred erfaring på styreverv og ledelse. Han har sittet som styreleder og styremedlem i forskjellige organisasjoner siden 2008. Han har også gjennomgått kurs i styrearbeid.

7.3 Valg av varamedlemmer

Tom Venger har sittet i ett år og er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen innstiller Håvard Sefland som vara.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Sunniva Nogva og Anette Nyhagen har vært i komitéen i et år og er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen har ikke funnet noen andre til å sitte i valgkomiteen i den kommende perioden, men er villig til å bli sittende om dette er ønskelig fra GF.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Bosør skal ha generalforsamling den 3. juni 26 på Kalvild Gård, Lillesand.

Vårt borettslag er tilknyttet Bosør og kan derfor stille med 1 delegat.

Forslag til vedtak: Dersom ingen ønsker å stille som delegat får styret fullmakt til å velge en delegat.

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Borettslaget Just Living onsdag 20.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV ANDELSNUMMER:

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Borettslaget Just Living 2025

Borettslaget Just Living (org. nr: 921138059) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Sissel Neverdal, Hestehovstien 62
Styremedlem, Håvard Andreas Sefland, Hestehovstien 62
Styremedlem, Lone Knutsen, Hestehovstien 70
Styremedlem, Linda Enger, Hestehovstien 72
Varamedlem, Tom Kristian Venger, Hestehovstien 40

Styrets arbeid i 2025

Styret konstituerte seg 11.06.2025, og har fra da avholdt 9 styremøter og behandlet 40 saker

som er protokollført fram til t.o.m april 2026.

Dette er noe av det vi har arbeidet med:

- Håndtering av interne saker.
- Forberedelser og gjennomføring av styremøter, dugnad og generalforsamling.
- Innhentet nye anbud på og fulgt opp faste avtaler om service, vedlikehold, renhold og snøbrøyting
- Forberedelser og oppfølging av årlig vedlikehold av treningsutstyr, brannsentraler, sprinkleranlegg, (som også testes hver måned).
- Service garasjeport
- Filterskifte og service i ventilasjonsanlegg.
- Gjennomført internkontroll og vernerunder, kontroll av brannslukningsapparater og brannslanger i fellesområder.
- Fulgt opp vannskade og påfølgende utbedring som forsikringssak hos andelseier.
- Avklart med kommunen og asfaltert området foran bygg A. (oppmerking og skilting gjennomføres vår 2026)
-

Budsjett:

Styret har gjennomgått årsresultatet for 2025 og laget et budsjett for 2026 basert på kostnader i

2025 og forventet prisøkning.

Det er opprettet hage- og vintergrupper som sparer løpende kostander. Gjennom dugnad foretar vi nå garasjevask, spyling av svalganger, rensing av sluker og takrenner som også reduserer borettslaget driftskostnadene/fellesutgifter.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025-2026:

Årlige servicer og vedlikehold er gjennomført.

Det vil i løpet av våren bli gjennomført rengjøring av tak, takrenner og sluker. Garasjen vil bli feid

og vasket på dugnad. Fasadevask gjennomført i uke 15.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli

nødvendig/hensiktsmessig å utføre store vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det

rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne noe mer vedlikehold

av eiendommen. I forhold til uteområdet vil styre innhente anbud på oppgradere grillbua og området rundt.

Årlige servicer går som planlagt.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli

nødvendig/hensiktsmessig å utføre store vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det

rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne noe mer vedlikehold

av eiendommen. I forhold til uteområdet vil styre innhente anbud på oppgradere grillbua og området rundt.

Årlige servicer går som planlagt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2026

Resultatrapport klient 218 Borettslaget Just Living

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 463 064	1 367 244	1 462 970	1 463 057
Inndekning av renter		3 586 262	3 788 397	3 799 162	3 290 111
Inndekning av IN avdrag	0	1 575 000	612 500	0	0
Andre driftsinntekter	1	177 600	40 000	0	0
Sum inntekter		6 801 926	5 808 141	5 262 132	4 753 168
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	13 375	12 750	13 000	10 700
Styre honorar	3	80 000	70 000	80 000	100 000
Forretningsfører honorar		63 549	52 082	63 000	65 100
Rådgivningstjenester		7 500	22 900	21 390	0
Kontingent boligbyggelag		11 250	10 750	10 750	13 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	11 280	9 870	11 280	14 100
Vedlikehold/serviceavtaler	5	345 173	272 211	327 738	388 257
Forsikring		163 942	134 822	145 000	180 500
Kommunale avgifter		566 773	571 353	601 000	563 800
Strøm		38 476	41 595	46 000	40 000
Andre leiekostnader		2 965	0	0	0
Renhold, fellesareal		74 228	69 405	73 000	80 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		4 788	9 775	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		500	0	2 000	0
Telefon og porto		582	600	0	500
Andre driftsutgifter	6	11 424	8 472	15 408	14 600
Sum driftskostnader		1 395 804	1 286 584	1 419 566	1 481 057
Driftsresultat		5 406 122	4 521 557	3 842 566	3 272 111
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		21 541	18 691	830	9 000
Annen finansinntekt		9 191	9 492	9 492	9 000
Rentekostnad		3 605 663	3 835 108	3 799 162	3 290 111
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-3 574 930	-3 806 925	-3 788 840	-3 272 111
Arsresultat	7, 8	1 831 192	714 631	53 726	0
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 831 192	-714 631	53 726	0
Sum disponering av resultat		-1 831 192	-714 631	53 726	0

Balanserapport klient 218 Borettslaget Just Living

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	97 515 000	97 515 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		97 515 000	97 515 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 765	62 006
Andre fordringer	11	96 573	87 425
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		508 563	262 063
Sum omløpsmidler	7	617 901	411 494
SUM EIENDELER		98 132 901	97 926 494

Balanserapport klient 218 Borettslaget Just Living

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		190 000	190 000
Annen egenkapital		1 337 622	1 337 622
Årets resultat		1 831 192	0
Sum egenkapital	8	3 358 814	1 527 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	65 408 000	66 983 000
Borettsinnskudd	10, 12	27 452 000	27 452 000
Garasjeinnskudd etc pantsikret	10, 12	1 732 500	1 732 500
Sum langsiktig gjeld		94 592 500	96 167 500
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		64 036	68 408
Leverandørgjeld		55 641	84 901
Påløpne renter		61 911	71 287
Annen kortsiktig gjeld		0	6 777
Sum kortsiktig gjeld	7	181 587	231 373
Sum gjeld		94 774 087	96 398 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 132 901	97 926 494

Borettslaget Just Living

04.03.2026

(Signert elektronisk)

Sissel Neverdal
Styreleder

Linda Enger
Styremedlem

Håvard Andreas Sefland
Styremedlem

Lone Knutsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Består av kto. 3690

Kr. 175.000,- gjelder kjøp av bruksrett til garasje plass

Kr. 1.400,- leie av oppbevaring av kajakk

Kr. 1.200,- leie parkering av MC

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	13 375	12 750
Sum	13 375	12 750

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	80 000	70 000
Sum	80 000	70 000

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn i 2025 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
Sum	11 280	9 870

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	37 737	39 081
6601 Garasje Vedlikehold	16 664	1 563
6602 VEDLIKEHOLD TRIMROM	10 130	5 365
6604 Vedlikehold elektro	15 308	17 412
6605 Vedlikehold utv. anlegg	32 507	4 871
6608 Service/Vedlikehold heis	59 869	41 324
6614 Egenandel skader	0	20 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	89 283	47 061
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	63 445	74 098
6630 Brøyting	20 231	21 437
Sum	345 173	272 211

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Kto 6601 består av service port

Kto 6605 Vedlikehold utvendig anlegg - deler av beløpet inneholder Slitelag fra Velde Asfalt

Kto 6608 Vedlikehold heis består av ekstra service på heis og bytte dørstyring

Kto 6616 Brannsikring/alarm består av feilsøk nødlys og årskontroll

Kto 6629 Service/vedlikehold ventilasjon består av service inkl. filer

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	1 053	1 964
7440 Kontingent NBBL	2 508	2 508
7770 Bankomkostninger	3 235	1 261
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	2 753	864
Sum	11 424	8 472

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	180 122	77 990
Årets resultat	1 831 192	714 631
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 575 000	-612 500
B. Årets endringer i disponible midler	256 192	102 131
C. Disponible midler UB	436 314	180 122
Omløpsmidler	617 901	411 494
- Kortsiktig gjeld	181 587	231 373
Disponible midler 31.12	436 314	180 122

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	190 000	190 000
Annen egenkapital 01.01	1 337 622	622 990
Årets resultat	1 831 192	714 631
Sum egenkapital 31.12	3 358 814	1 527 622

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygning Blokk A	Bygning Blokk B og C	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 280 000	67 460 000	5 775 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 280 000	67 460 000	5 775 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 280 000	67 460 000	5 775 000
Anskaffelsesår :	2018	2019	2019
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	94 592 500	96 167 500
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	2 922 500	1 347 500
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	97 515 000	97 515 000

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kto.1790, periodiserte kostnader, kr.52.816,- og kto 1799 Klare Finans kr. 43.757,-

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge
Lånenummer:	30008211864	30008211872
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019
Rentesats:	5.10 %	5.10 %
Betingelser:	Flytende, 5.05% nominelt	Flytende, 5.05 % nominelt
Beregnet innfridd:	25.03.2063	25.03.2063
Opprinnelig lånebeløp:	4 042 500	64 288 000
Lånesaldo 01.01:	2 695 000	64 288 000
Avdrag i perioden:	0	1 575 000
Lånesaldo 31.12:	2 695 000	62 713 000
Andelssaldo 01.01:	1 347 500	0
Innbetalt IN i perioden:	0	1 575 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	1 347 500	1 575 000
Sum pantegjeld for lån:	4 042 500	64 288 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008211864	22	122 500	2 695 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008211872	2	2 065 000	4 130 000
	2	2 023 000	4 046 000
	2	1 995 000	3 990 000
	1	1 953 000	1 953 000
	1	1 883 000	1 883 000
	1	1 813 000	1 813 000
	3	1 673 000	5 019 000
	9	1 645 000	14 805 000
	3	1 603 000	4 809 000
	8	1 575 000	12 600 000
	5	1 533 000	7 665 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 30008211864 har første avdrag 25.06.2029 med kr 7 467	22	122 500	113
Lån 30008211872 har første avdrag 25.06.2029 med kr 173 766	2	2 065 000	1 907
	2	2 023 000	1 868
	2	1 995 000	1 843
	1	1 953 000	1 804
	1	1 883 000	1 739
	1	1 813 000	1 674
	3	1 673 000	1 545
	9	1 645 000	1 519

Pantegjeld

3	1 603 000	1 481
8	1 575 000	1 455
5	1 533 000	1 416

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet.

Pantsikringen av IN-innbetalinger kom på plass før årsregnskapet ble avlagt, og omfatter tidligere IN-innbetalinger med tilbakevirkende kraft. Innbetalinger gjort før 01.01.24 står som andelssaldo 01.01 i tabellen, selv om selve pantsikringen er skjedd i etterkant.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.

Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.

Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Just Living.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Just Living

Styreleder	Sissel Neverdal (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Håvard Andreas Sefland (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Lone Knutsen (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Linda Enger (sign.)	23.03.2026

Til generalforsamlingen i Borettslaget Just Living

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Just Living som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 24. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-24 22:07:51 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

 **bankID**

NO BankID - 77dd7366-3b2f-45dc-9814-f00207a22da9



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Just Living onsdag 20.05.2026 kl. 17:00 - Grillbua BJL.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Sissel Neverdal stiller som møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt Sissel Neverdal.

1.2 Valg av sekretær

Linda Enger melder seg som sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Linda Enger

1.3 Valg av protokollvitne

En beboer må signere protokollen sammen med styreleder.

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Anette Nyhagen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Lone Eide Knutsen melder seg til dette

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Ingen saker innmeldt fra styret.

Vedtak:

Ingen saker innmeldt.

5. Saker fra eierne

5.1 Sykkelparkering

Kan man ta en gjennomgang på sykkelparkeringen slik at de som aktivt bruker sykkelen har en slags prioritert på sykkelparkeringen? Og eventuelt får fjernet sykler som er ødelagt/glemt igjen fra gamle beboere.

Vedtak:

Det vil bli postet på Portalen at innen en gitt frist må beboere merke sine sykler på sykkelparkeringen i garasjen. De syklene som ikke er merket innen fristen vil bli donert bort. Styret vil videre ta opp hvordan sykkelparkeringen kan/bør reguleres

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 100 000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Sissel Neverdal har sittet i to år og er på valg som styreleder.

Vedtak:

Sissel Neverdal ble gjenvalgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Linda Enger
- Håvard Sefland

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Linda Enger: 9 stemmer

Tom Wenger: 8 stemmer

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Linda Enger har to ny år etter gjenvalg i år.

Tom Wenger har to år.

Lone Knutsen er ikke på valg i år, men neste år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Tom Wenger har sittet i ett år og er på valg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Håvard Flatland trekker seg fra vervet som vara.

Anette Nyhagen stiller som vara: 9 stemmer.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Sunniva Nogva og Anette Nyhagen har vært i komitéen i et år og er på valg.

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Sunniva Nogva og Silje Haugenes stiller i valgkomite til neste år og ble valgt etter flertall.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Bosør skal ha generalforsamling den 3. juni 26 på Kalvild Gård, Lillesand.

Vårt borettslag er tilknyttet Bosør og kan derfor stille med 1 delegat.

Vedtak:

Lone Knutsen fra styret stiller.

Protokoll for Borettslaget Just Living

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Neverdal (sign.)	20.05.2026
Sekretær	Linda Enger (sign.)	20.05.2026
Protokollvitne	Anette Irene Nyhagen (sign.)	20.05.2026

Vedtekter

For Borettslaget Just Living, org nr 921138059.

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

sist endret 01.09.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Just Living er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilkynningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner fem tusen.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Utbygger kan eie usolgte leiligheter uten å være andelseier i boligbyggelaget. Utbygger kan eie usolgte parkeringsplasser uten å være andelseier i borettslaget.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nakter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme

fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slekting i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren er utbygger
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3: Garasjeplasser

Garasjeplasser kan fritt kjøpes og selges internt i borettslaget, men kan ikke eies av andre enn andelseiere i borettslaget. Garasjeplasser er i realiteten en midlertidig, eksklusiv bruksrett til en garasjeplass i borettslagets fellesareal. Midlertidig fordi man kun kan eie den mens man er andelseier. Hvis en andelseier selger andelen (leiligheten) i borettslaget uten også å selge eventuell garasjeplass samtidig, så kan h*n selge garasjeplassen til andre andelseiere internt i borettslaget fram til andelen er overtatt av ny andelseier. Eventuelle usolgte garasjeplasser vil da tilfalle kjøper av andelen.

Dersom en garasjeplass er delvis finansiert via borettslagets lån, så kan ikke garasjeplassen selges uten at lånet følger med.

Tilrettelagte HC parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av andelen.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha den plassen som ligger nærmest heisoppgangen for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold

regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer samt et varamedlem..

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels

flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

JUST LIVING Husordensregler

Husordensreglene er et supplement til Borettslagets vedtekter. Husordensreglene forplikter således og skal være medvirkende til å sikre beboerne ro, orden og trivsel i Just Living. Beboerne er innforstått med at brudd på Husordensreglene anses som brudd på beboernes forpliktelse overfor borettslaget.

All utleie skal godkjennes av styret. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for borettslaget.

Vasking og rydding av fellesareal

Styret har inngått avtale med vaktmesterfirma for vasking og vedlikehold av deler av fellesarealer.

Det er viktig at vi ellers rydder opp etter oss og bidrar til å holde fellesarealet rent og ryddig slik at ikke kostnadene for vask og vedlikehold øker.

Avfall

1. Det nedgravde avfallsanlegg ved postkassestativet skal benyttes for husholdningsavfall som plast, bioavfall, papp/papir og restavfall.
2. Bruk ikke søppelposer som er større enn vanlige butikkposer.
3. Fyll ikke søppelposen helt og lukk den godt før den kastes i riktig avfallsbeholder.
4. Brett papiravfall for å spare plass i containeren.
5. Større avfall etter f.eks. oppussing og emballasje fra innstallering av møbler skal ikke kastes i nedgravd avfallsanlegg. Slikt avfall leveres direkte på miljøavfallsplass i f.eks. Sørlandsparken.
6. Det er ikke tillatt å sette/kaste avfall i fellesarealer eller utenfor egen dør på grunn av lukt og fare for brann og skadedyr.
7. Brudd på reglene om avfall kan føre til at den ansvarlige blir erstatningspliktig.

Trivsel og bruk av fellesareal

8. Det skal ikke forekomme støy til sjenanse for naboer fra leiligheter mellom kl. 23 og 7. Hvis man forventer lydnivå som kan være til sjenanse, skal dette varsles minst 24 timer i forveien, og da kun skje innenfor varslet utvidet tidsrom. Varslet skal sendes til styreleder som distribuerer videre til alle beboere i borettslaget. Varslet skal inneholde dato, tidsrom, navn og leilighetsnummer.
9. Det skal ikke forekomme støy på fellesareal etter kl. 23.
10. Fellesareal skal holdes ryddig. Gjenstander som sperrer rømningsveier fjernes uten forvarsel.
11. Skader på fellesareal utført av beboer vil enten dekkes i sin helhet av beboeren selv eller han/hun må betale borettslagets egenandel om skaden dekkes av borettslagets forsikring. Styret avgjør hvilke skader som dekkes av borettslagets forsikring.
12. Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på terrasser på grunn av brannfare og av hensyn til andre beboere.

13. Blomsterkasser og andre gjenstander skal henges på innsiden av balkongen av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.
14. Det er ikke tillatt å feie ned fra eller kaste gjenstander fra balkongen av hensyn til andre beboere.
15. På balkonger og i ganger skal det ikke forekomme risting av tepper og klær, eller banking av tepper og møbler.
16. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller andre gjenstander på utvendig fasade av bygget uten godkjennelse av styret.
17. Sykler skal plasseres i sykkelrom, sykkelstativ eller på utvendig sykkelparkering.
18. Husdyr tillates så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Det er båndtvang og krav om bruk av hundepose i fellesarealer. Beboere som har eller går til anskaffelse av husdyr må signere dyreholdavtale – fås av styret ved henvendelse.
19. Grill på fellesområde skal rengjøres etter bruk, border skal vaskes og søppel skal kastes.
20. Ytterdører til fellesarealene skal til enhver tid holdes låst.
21. Det avholdes dugnad én gang i året hvor det forventes at alle møter.
22. Filter i ventilasjonsanlegg må skiftes regelmessig, før disse tettes av smuss. Borettslaget vil organisere felles obligatorisk bytte av filtrene gjennom serviceavtale minst én gang pr år.
23. Treningsrommet kan bookes for trening via online skjema, men står rommet ledig kan en trene uten å booke rommet først.
24. Styret kan i henhold til borettslagets vedtekter pålegge beboerne å delta i komiteer eller grupper som har ansvar for drift/vedlikehold av fellesarealer og øvrige fellesanliggender.
25. Alle beboere skal ha tydelig skilt på postkassen som er værmotstandig.
26. Navneskilt ved døren skal være lignende hos alle beboere. Hvit bakgrunn med sort tekst.

Husordensreglene er vedtatt av styret, sist endret 2023.

STYRET



HSH Utvikling AS
Markensgate 42
4612 Kristiansand S

Vår ref.:
201603171-44 /TSR
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 05.04.2019

Hestehovstien 40-60 - 37/546 - Ferdigattest til Blokk A,B og C

Byggeplass:	Hestehovstien 40	Eiendom:	37/546
Ansvarlig søker:	Svensson Sivilarkitekter AS	Adresse:	Postboks 386 4664 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	HSH Utvikling AS	Adresse:	Markens gate 42 4612 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

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

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.

Ferdigattesten gjelder for ferdigstillelse av 3 boligblokker og slik de er beskrevet i rammetillatelse av 03.06.2016

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

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Ansvarlig søker

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Tone Skajaa Rye
Telefon
+47 38 24 32 18

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

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



Adresseinformasjon fylles inn ved
ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
201603171-27
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 13.02.2018

Hestehovstien 40-60 - 37/547 - endring av gitt rammetillatelse. Vedtak.

Byggeplass:	Hestehovstien 40	Eiendom:	37/546
Ansvarlig søker:	Svensson Sivilarkitekter AS	Adresse:	Postboks 386 4664 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	SHS Utvikling AS	Adresse:	Markens gate 42 4612 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer /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 nå en søknad om endring. Endringen gjelder en mindre utvidelse av kjeller under blokk B og blokk C i Hestehovstien 40-60, ut til areal som ligger under blokk Bs svalgang. Endringen er vist i innsøkte tegning datert 09.08.17. Søknaden legges ved dette vedtaksbrevet.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Søknaden mottatt 12.02.18 ligger til grunn for godkjenningen.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten signaliserte før søknad ble innsendt at denne endringen ikke var nødvendig å nabovarsle. Tiltaket vil ikke være synlig over bakken. Tiltaket vil heller ikke endre parkeringsdekningen, eller på noen annen måte gi endringer som berører naboer. Vi kunne heller ikke se at endringen påvirker noen sektorinteresser, naturmangfold, terrenginngrep eller andre forhold som ville vært nødvendige å varsle andre om.

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

Postadresse
Kristiansand kommune

Planavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Fredrik Sund
Telefon
+47 38 24 32 27

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

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

Tidligere tegninger og situasjonsplan mottatt 15.03.16 lå til grunn til grunn for rammetillatelse og igangsettingstillatelser. Disse vil fortsatt være gjeldende. Kun plantegning for parkeringskjeller vil erstattes av tilsvarende, mottatt 12.02.17 (datert 09.02.18).

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket. Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for det endrede tiltaket.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 15.06.16.
Igangsettingstillatelser ble gitt 31.08.17 og 11.12.17.

Søknaden:

Endringen gjelder kun for parkeringskjeller, og er vist i ny plantegning for underetasjen, datert 09.08.17.
Søker begrunner endringen i at en utvidelse vil gi en bedre plassering av bæresøyler, og gi bedre parkeringsplasser. Endringen er kun under terreng, og bebygd areal endres ikke.
Tiltaket har samlet fortsatt et bruksareal godt under hva som tillates i gjeldende plan.

Beliggenhet og høydeplassering:

Parkeringskjeller skal anlegges som vist i innsøkte tegning datert 09.02.18

Det vises ellers til hovedvedtaket, rammetillatelsen gitt 15.06.16.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse kan ikke fattes før hovedvedtaket – rammetillatelsens - vilkår er oppfylt.

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

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.

Beregning av behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr for søknad om endring av tillatelse følger gebyrregulativ for byggesaksbehandling i Kristiansand Kommune, vedtatt av bystyret 13.12.17. I dette tilfellet vurderes et gebyr med hjemmel i gebyrregulativet noe for høyt i forhold til medgått tid til behandling av søknaden.

Gebyret reduseres derfor skjønnsmessig med 30 % fra regulativet: $(10\,500,- \times 0,7) = 7350,-$.

Gebyr:

Gebyr for søknad om endring av tillatelse **kr. 7 350,-** 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.

Vedtak om igangsettingstillatelser har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse. Etter den tid, faller igangsettingstillatelser og tilhørende rammetillatelse bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9. Dersom tiltaket er påbegynt utført, faller igangsettingstillatelser og tilhørende rammetillatelse bort dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering. Merknadshavende/protesterende parter er dags dato underrettet om endringstillatelsen. Med kopi av dette vedtak legges ved søknaden om endring av gitt rammetillatelse, samt orientering om klageadgang.

Med hilsen

Fredrik Sund
Saksbehandler

Mottakere Svensson Sivilarkitekter AS, Postboks 386, 4664 KRISTIANSAND S
 HSH Utvikling AS, Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S

Kopi: Bjarne Nilsen , Hestehovstien 7, 4634 KRISTIANSAND S
 Cathrine Bratlid og Paal Jon Lo, Romeveien 10, 4634 KRISTIANSAND S
 HSH Utvikling AS, Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S
 Thore Soldal, Romeveien 4, 4634 KRISTIANSAND S
 Veronika og Bjørn Vidar Endal, Romeveien 8, 4634 KRISTIANSAND S

1. etasje



● **ANS:** Svensson Arkitekt AS
 Adress: 18
 100 000 000
 100 000 000
 100 000 000
 100 000 000

Rammesikned

svenssonarkitekter as
BYGG 13 ODDERØYA PB 386 4684 KRISTIANSAND
TEL 38179210 FAX 38179211 ORG.NR. 874541702
WEB: WWW.SVARK.NO MAIL: ASK@SVARK.NO

SHS Utvikling AS	Company
HESTEHOUSTIEN	Number project
40 - 60	Days
Heitehovstien 40-60	Month
1634 KRISTIANSAND	Project
	Start date
	End date
	15.02.2016
	Notes

[illegible]

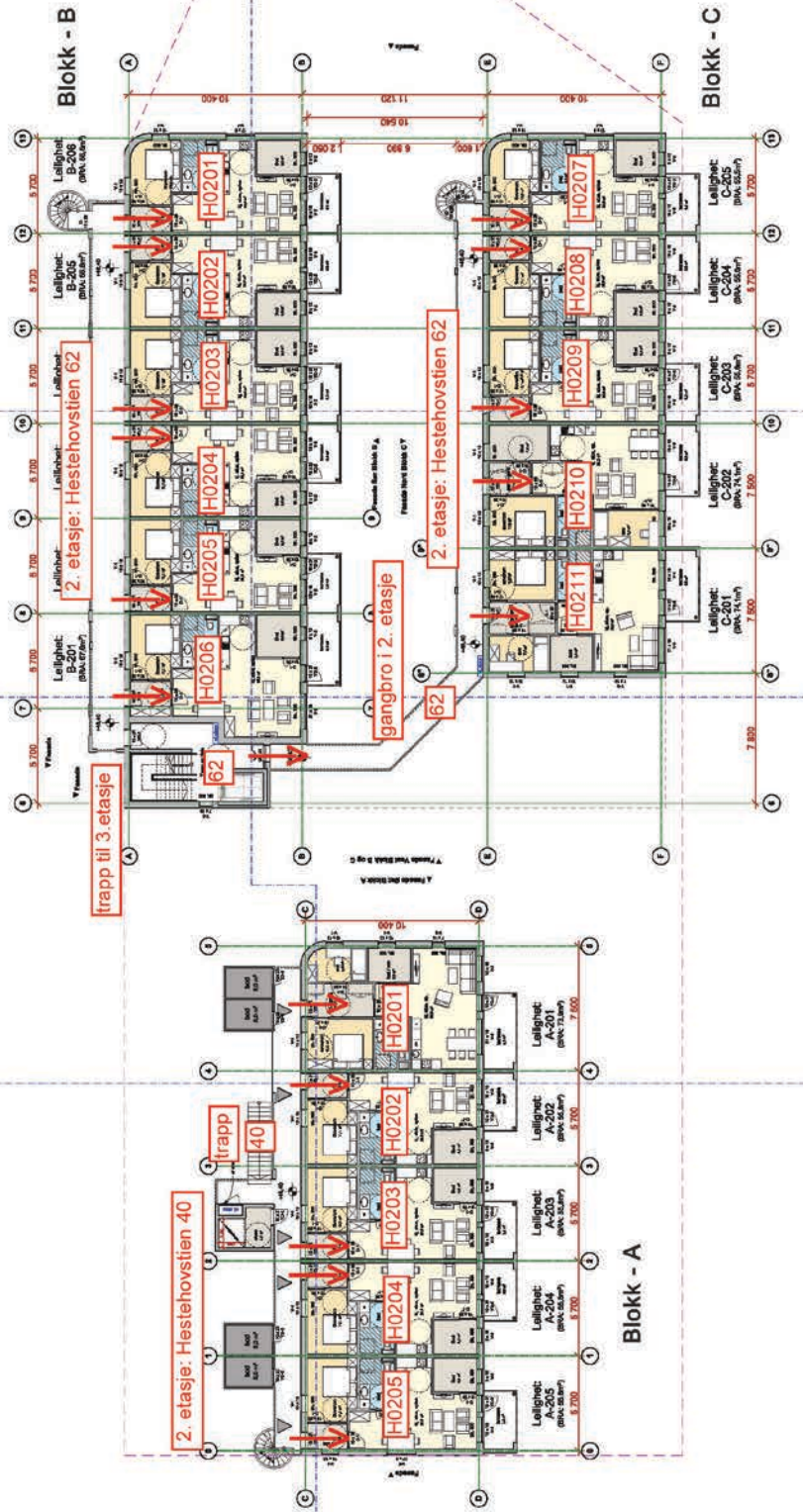
Saksnummer
201603171 Blokk A
201603626 Blokk B og C
Hestehovstien 40-74, gnr.37 bnr.546

Adresser og bolignummer

2. etasje

Hestehovstien 40 - 60⁷⁴

2. etasje - 16 Leiligheter



- Prosjekt: Hestehovstien 40-60
- Ark.: Svensson Arkitektur AS
 - Rådg. ing. Bygg
 - Rådg. ing. Elektro
 - Rådg. ing. VVS

Navn: Rammedeknad

svenssonarkitektur
BYGG 13 ODENSEVEI 19 305 4604 KRISTIANSAND
TEL 38175210 FAX 38175211 ORG.NR. 874541702
WEB: WWW.SVENSSON-ARKIT. NO MAIL: ASK@SVENSON-ARKIT. NO

Prosjekt: HSH Utvikling AS
Hestehovstien 40-60
Hestehovstien 40-60
4634 KRISTIANSAND

Oppmåling: 37448
Type rapport: A20-3
Plan 2. Etasje

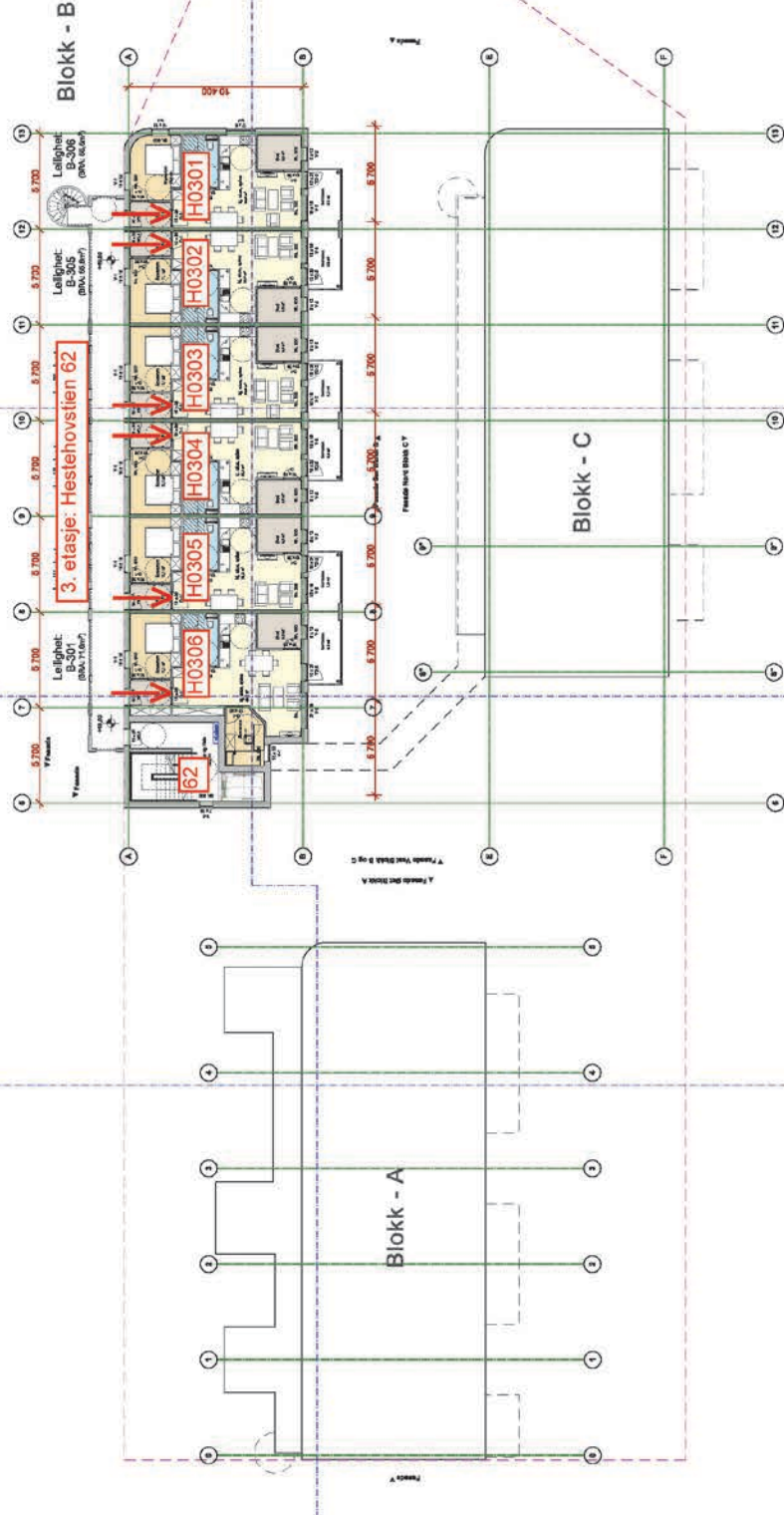
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward, 10.06.2016

Saksnummer
201603171 Blokk A
201603626 Blokk B og C
Hestehovstien 40-74, gnr.37 bnr.546
Adresser og bolignummer

3. etasje

Hestehovstien Boligprosjekt

3. etasje - 6 Leiligheter



- Prosjekt: Hestehovstien Boligprosjekt
- Ark.: Svensson Arkitektur AS
 - Byggh. Rådg. ing. Bygg
 - Elektr. Rådg. ing. Elektro
 - VVS Rådg. ing. VVS

svenssonarkitektur	
SVENSSON ARKITEKTUR AS	
TELEFON: 22 20 77 50 E-POST: SVENSSON@SVENSSONARKITEKTUR.NO	
VETER: VETERINÆRSTADEN, 1000 KRISTIANSAND	
Prosjekt: Hestehovstien Boligprosjekt	
Byggh. Rådg. ing. Bygg	
Elektr. Rådg. ing. Elektro	
VVS Rådg. ing. VVS	
Rammeseknad	
HSH Utvikling AS	
HESTEHOVSTIEN	
40 - 60	
Hestehovstien 40-60	
4634 KRISTIANSAND	
Dato: 10.06.2016	
Skala: 1:200	
Prosjekt: Hestehovstien Boligprosjekt	
Type: 3. etasje	

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward, 10.06.2016

33 P plasser /2 HC
30 boder



Plan_P kjeller

Population: 100,000

☒ **ANS:** Svensson Arkitekt AS
 Adress: Kungälv 418
 Tel. 031 330 300
 svensson@svenssonark.se

☐ **RNS:** Rådg. Ing. Bygg
 Rådgivare
 32 240 0000
 regis@rns.se

☐ **RNE:** Rådg. Ing. Elektro
 Rådgivare
 32 240 0000
 regis@rne.se

☐ **RNV:** Rådg. Ing. VS
 Rådgivare
 32 240 0000
 regis@rne.se

Rammesøknad

svenssonarkitektas
BYGG 13 ÖDDEBOYA PB 386 4564 KRISTIANSTAD
TEL 36175210 FAX 36175211 ORG.NR. 874541702
WEB: WWW.SVARK.NO MAIL: ARK@SVARK.NO

Titelnaam		Gebruik	
HSH Utvikling AS		Klanten profiel	
Project		SPN	
HESTEHOVSTIEN		Norma	
40 - 60		Prijzen	
Hestehovstien 40-60		2014-2015	
4634 KRISTIANSAND		Date	
		15.02.2016	
		Merk	

Gen. Inv.:	Control	
37546	Sign.	Control
Project:	Proposed for implementation	
1053-Masterplan	A20-1	



Svensson Sivilarkitekter AS
Postboks 386
4664 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201603171-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 03.06.2016

Hestehovstien 40-60 - 37/547 - Rammetillatelse. Vedtak.

Byggeplass:	Hestehovstien 40	Eiendom:	37/546
Ansvarlig søker:	Svensson Sivilarkitekter AS	Adresse:	Postboks 386 4664 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	HSN Utvikling AS	Adresse:	Markens gate 42 4612 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 07.12.2015.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 15.03.16 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter tre lavblokker med tilhørende uteområder og parkeringskjeller.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for bebyggelsesplanen, vedr. antall boenheter for den aktuelle tomten, og for et lavere parkeringskrav per boenhet. Det gis også dispensasjon for at balkonger og svalganger tillates noen steder utenfor byggegrensen, som vist i søknadstegninger.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Tiltaket ligger på vestsiden av Justneshalvøya, i skrånende terreng mot Gills vann. Tiltaket det søkes om er tre lavblokker, med tilhørende utearealer og parkering. Blokk A er på to etasjer med 669 m² bruksareal fordelt på 10 leiligheter. Blokk B mot nord på tomten har 18 leiligheter, 1186 m² bruksareal. Blokk C ligger sør for blokk A. Den er søkt inn med 10

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Fredrik Sund
Telefon
+47 38 24 32 27

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

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

leiligheter, bruksareal er 648,6. Under blokk B og C ønsker søker å bygge parkeringskjeller. Samlet søkes det om å bygge 3773,5 m2 bruksareal. Tomten er regulert til 8 000 m2 bruksareal.

Det foreligger protester fra naboer til søknaden. Søker mener at naboer kan være fornøyde med at bygningsmassen blir langt mindre enn hva som er regulert.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt 25.01.06, med vedtatte endringer 02.01.07. Reguleringsbestemmelsen § 1 krever at det skal utarbeides bebyggelsesplan for hvert byggeområde. Tiltaket ligger i felt A1. § 3.3 sier A1 skal ha blokkbebyggelse eller tilsvarende konsentrerte bebyggelsesformer.

Det ble utarbeidet en bebyggelsesplan for felt A1, A2 og C2 – plan 899A- med tilhørende reguleringsbestemmelser. Den ble vedtatt av bystyret 16.08.07, og den aktuelle tomten har formål bolig. Om tomten heter det at «*Tomt 103 skal bebygges med blokk/terrasseblokk med inntil 30 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i bygningsmassen eller felles parkeringsanlegg på tomten.*»

Andre aktuelle bestemmelser for denne tomten er at

- Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Tomter mot regulerte turveier skal ha gjerde mot disse.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
- Det er rekkefølgekrav om at Lek 5 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 99-103.

Naturmangfoldloven

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#)

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelser for bebyggelsesplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjoner. De tre konkrete dispensasjonene er:

1. *Tomt 103 skal bebygges med inntil 30 boenheter.* I stedet søkes det om **38** boenheter.
2. *Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplass per boenhet.* Først ble det søkt om en parkeringsdekning på 0,85. Etter kontakt med søker er dette endret, og det søkes nå om at deknningen reduseres til **1** biloppstillingsplass per boenhet.
3. Balkonger og adkomstbalkonger/svalganger tillates noen steder plassert ut over byggegrensen.

Søker ber også om dispensasjon fra byggt teknisk forskrifts § 14-4, en bestemmelse som stiller krav om at det må bygges energifleksible oppvarmingssystem. Energikravene gjaldt fra 01.01.16. Kravene har imidlertid ett års overgangstid. I hele 2016 kan det derfor prosjekteres etter de gamle energikravene, og det er ikke nødvendig å søke dispensasjon fra de nye kravene i § 14-4.

Søknad om dispensasjoner er begrunnet og varslet. Kommunen har ikke sett behov for å varsle andre sektormyndigheter, da deres felt ikke er berørt.

Veiledning om dispensasjon:

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

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

Søker begrunner dispensasjonene slik: De har funnet at det er bedre å dele opp bygningsmassen i flere, mindre volumer. Tomten vil med andre ord bebygges langt mindre enn hva reguleringen åpner for, og med areal delt på flere bygg. Boligprosjektet inneholder små leiligheter rettet mot førstegangsetablerere og enpersonshusholdninger, som søker mener området trenger.

Søker mener tomten er sentrumsnær, og med en beliggenhet og godt kollektivtilbud. Det gjør tomten egnet for noe flere boliger enn hva som er regulert. Økningen utfordrer ikke utearealkravene, som blir ivaretatt, og planens bestemmelser om høyde og BYA endres ikke. Gjeldende plan tillater videre et bruksareal på 8000m², og foreliggende forslag ligger godt innenfor dette. (Søknaden er for å oppføre 3773 m² bruksareal). Vest-Agder fylkeskommune hadde heller ingen merknader til antallet, da samme antall ble hørt i et tidligere forslag.

Søker mener derfor at tomten fint passer for 38 boligenheter, med god tilpasning til terreng og omgivelser. Det vil være en stor fordel med denne type leiligheter i området.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering:

Dispensasjon om parkering:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, vedr. parkeringsdekning, er at det skal være tilstrekkelig parkeringsplasser for beboerne. Søknaden viser at planlagte bygg hovedsakelig inneholder små leiligheter, de fleste med kun ett soverom. Vi vet av erfaring ellers at ikke alle leilighetskjøpere har egen bil. Gitt beliggenheten på Justneshalvøya vil vi likevel anta at de fleste kjøperne her føler behov for egen bilplass. Kollektivtilbudet er i dag ok, med rundt fire avganger i timen like ved. En parkeringsplass anses derfor som tilstrekkelig for disse leilighetene.

Naboer har bemerket at det er få tilgjengelige p-plasser i nærområdet. Vi har derfor stilt krav om flere plasser enn hva det ble søkt om. Kravet til en andel gjesteparkeringsplasser per boenhet vil heller ikke endres. Ved å bygge flere leiligheter vil det derfor også måtte lages flere gjesteplasser. For hver fjerde leilighet oppføres det en gjesteparkeringsplass\

Hensynet bak bestemmelsen om parkering anser vi derfor som fortsatt like gjeldende. Vi mener vedtaket skaper en grei presedens for framtidige saker. En reduksjon i antall P-plasser er for øvrig i tråd med kommuneplanens målsetninger om klimabyen. Statlige planretningslinjer slår fast at veksten i persontransport skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

Dispensasjon om antall boenheter og byggegrense:

Det er også søkt om dispensasjon for å kunne bygge 25 % flere boenheter. Disse ønskes med et samlet bruksareal under halvparten av arealet bebyggelsesplanen tillater. Resultatet er mange små leiligheter, de fleste på rundt 55 m². En konsekvens er at flere typer beboere har anledning til å bo på Justneshalvøya. Hestehovstien kan bidra til en større variasjon i hvilke typer boliger som tilbys i dette området, som i dag har lav andel små leiligheter.

Grepet er i tråd med kommuneplanens målsetninger: *Variasjon i og kvalitet på boliger og boligmiljø er viktig for trivsel og trygghet. Lokalisering og tetthet av boliger er viktig for transport og klima.* Lokaliseringen er ikke spesielt sentral – som søker hevder. Imidlertid er feltet allerede regulert til boligformål. Prosjektet det søkes om vil med dispensasjoner få en bedre miljøprofil enn den utbyggingen reguleringsplanen opprinnelig la opp til. Flere, mindre boenheter med lavere parkeringsdekning, bidrar til å redusere energibruk. Oppvarmet areal vil halveres. Vi anser derfor at fordelene ved å gi en dispensasjon for åtte ekstra boenheter, er klart større enn ulempene.

Søker ønsker at Bygg C sine balkonger mot sør kan krage 1 m utover byggegrensen, og at *adkomstbalkonger* for bygg B mot nord kan legges utenfor.

Dette begrunner søker med at løsningen vil sikre best mulig kvalitet for uterommet mellom bygg B og C. Endringen som ønskes er i realiteten å flytte byggegrensen rundt 2 m mot nord for bygg B, og å noen steder flytte grensen 1 m mot sør for bygg C. Tegningene viser at trapper og svalganger for bygg B ligger utenfor byggegrensen.

Hensynene bak bestemmelsen om byggegrenser er at det skal sørges for utearealer, siktlinjer, åpenhet, og at det skal sørges for tilstrekkelig dagslys mellom bygg, og avstand til naboer og friområder. Byggegrensene skal også gi forutsigbarhet for naboer og andre om hvor det kan komme til å komme nybygg.

Byggegrensen vil her skyves noe på. Vi kan likevel ikke se at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Det innsøkte prosjektet har en bedre terrengtilpasning enn regulert. Det sørges for god åpenhet mellom bygg på tomten, og til omkringliggende naboer.

Svalgangene mot Nord kommer noe nærmere veien og naboer bak. Imidlertid er avstanden til naboer her på 35 og 90 meter. Naboer øst for blokk C bor 45 m unna. Endringen vil derfor være uten betydning for naboer og for området ellers. Bygningsdelene som ligger utenfor byggegrense er dessuten åpne balkonger, svalganger og trapper, og ikke tette bygg.

Estetiske krav:

Plan- og bygningsloven krever at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Det skal etter kommunens skjønn ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommuneplanen sier også at nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Murer over 1 meter skal utføres som natursteinsmurer, ifølge reguleringsplanen. Tekniske installasjoner skal bygges inne. Fasader får Det er vist stående trekledning, med noen felt med liggende spilekledning.

Byggesaksavdelingen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 15.03.16, 31.05.16 og 13.06.16 til grunn for sin vurdering av utforming og plassering. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse..

Beliggenhet og høydeplassering:

Bygg og anlegg skal plasseres som innsøkt. Høydeplasseringen definert som overkant gulv 1.etasje fastsettes til cote + 43,3 for blokk A, og blokk B og blokk C. Maksimal gesimshøyde er som regulert, cote + 53,0 (NN1954 eller NN2000)

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.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Parkering og uteareal:

Skal opparbeides som vist i innsendt situasjonsplan og utomhusplan, datert 27.05.16. Murer over 1 meter skal utføres som natursteinsmurer, iht reguleringsplanen. Mot regulert turvei skal det settes opp gjerde. Det er et vilkår for igangsetting at Lek 5 i reguleringsplanen skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Det er i tillegg krav om 10 gjesteparkeringsplasser. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk.

Uteareal skal være felles for alle boenheterne, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

VA-tilkobling:

Det forutsettes at det er avklart med KIV-Vann og avløp v/Marked og myndighetsseksjonen angående vann, spillvann, overvann, sprinklervann, etc. for tiltaket. Det gjøres oppmerksom på minste avstand mellom bebyggelse inklusive støttemur, garasje og offentlig vann- og avløpsanlegg er 4 meter. Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

Protester/bemerkninger:

Naboer i Romeveien 8 skriver at 25 % flere boenheter er til sjananse for dem som bor i sikt fra varslet bygg sine balkonger. De er imot 8 ytterligere boenheter i forhold til reguleringen. Naboene er også imot at balkonger på bygg c krager 1 m ut over grensen mot deres bolig. Bygningene er allerede regulert nærme nok. Om Parkering: det er allerede for få plasser per enhet i området. Nyetablerte på Justneshalvøya har bil, og gjerne to biler per boenhet. De ønsker derfor at kravet om 1,25 opprettholdes.

Naboer i Romeveien 10 protesterer også mot antall boliger, mot parkeringsdekningen, og mot at det bygges balkonger utover byggegrense. De oppgir flere av de samme argumentene som naboene i nummer 8. I tillegg trekker de fram at et lavt parkeringskrav vil skape betydelige parkeringsproblemer i nærheten av leke/ballplass og friområdet. En reduksjon fra 1,25 til 1 vil ikke være i tråd med hverken reguleringsplan eller kommuneplan. Flere av firemannsboligene i Hestehovstien har laget egne parkeringsplasser på grøntareal. Det er også utfordringer med antall gjesteparkeringsplasser på Justneshalvøya til eksisterende utleiedeler/praktikantdelere.

Nabo i Hestehovveien 7 mener det er kommet noe positivt ut av tidligere samtaler med naboene. De synes at blokk B er svært høy og at høyden bør reduseres.

Nabo i Romeveien 4 mener også at antall parkeringsplasser er for lite og vil at man skal forholde seg til gjeldende reguleringsplan.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til protester:

Om parkering: Parkeringskravet her er lavere enn i reguleringsplanen og i kommuneplanen. Det er derfor det søkes om dispensasjon fra kravet. De aller fleste av boenhetene som foreslås, har ett soverom og er på rundt 55 m². Parkeringsbehovet for her er mindre enn ellers på Justneshalvøya, hvor det er mye eneboliger og rekkehus, ofte med utleiedel, og større leiligheter. Vi mener derfor 1 plass per boenhet passer her. Om det var søkt om å bygge rekkehus og eneboliger med hybel, ville én plass vært for lite.

Vi ser at flere andre i området mener de har for lite parkering. I tillegg driver flere utleie. At andre naboer mener de har for få plasser, er imidlertid ikke noe argument for at det her skal bygges flere. Boligene kan ikke sammenliknes. Dessuten er vi som kommune pålagt å følge statlige retningslinjer. I henhold til klimaforliket skal veksten i persontransport skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

Om gjesteparkering: Kravet til antall plasser vil være det samme her som i området ellers. De nye byggene skal ha én gjesteplass per fire boenheter. Det kan ikke kreves enda flere gjesteplasser her, fordi eksisterende gjesteplasser i området okkuperes av leietakere. Gjesteparkering skal ikke benyttes som permanent parkering, og misbruk av plassene er ingen grunn til å bygge enda flere. Nye boligkjøpere -av de minste leilighetene på Justneshalvøya- skal selvsagt slippe å betale for plasser for utleierne i området.

Om balkonger over byggegrense:

Vi kan ikke se at balkongene kan være til sjanse for naboer. At balkonger stikker ut ytterligere 1 meter er neppe til sjanse for noen som bor 40 meter unna. Vi kan heller ikke se at flere boenheter gir sjenerende flere balkonger, fordi – igjen- det er såpass stor avstand til naboene som protesterer. Vi tror naboforholdet blir akkurat like godt om balkongene ligger 1 meter lengre fram enn planlagt.

Adresse:

Matrikkelavdelingen har tildelt tiltaket adressene Hestehovstien 40 til 72. Leiligheter i 2. og 3. etasje får bolignummer i tillegg til adressenummer.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Den skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Lek 5 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Samlet gebyr:

Boligbygg, en enhet		24 000,-
Tillegg per enhet	9 000,- X 37	333 000,-
Disp fra plankrav		14 000,-
Disp fra andre forhold		6 500,-
Sum		377 500,-
Avslag	20%	75 500
Totalt:		302 000,-

Over viser vanlige takster for gebyrberegning. Vi gir et avslag for enklere saksbehandling per enhet ved større prosjekter.

Behandlingsgebyr + kartavgift kr 500,- til sammen kr 302 500,-- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Skriv inn underskriver.

Fredrik Sund
Arkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift.

Bjørn Harald Andersen
Leder for byggesaksavdelingen

Kopi: HSH Utvikling AS, Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

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.

From: "Terje Axelsen"
Sent: Mon, 25 Aug 2025 10:43:34 +0200
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Subject: VS: Svar på forespørsel om asfaltering av grusområdet, nå benyttet som parkering - GB 37/546 - Hestehovstien 40-74

Hei

Kan det opprettes en henvendelse på denne?

Med vennlig hilsen

Terje Axelsen

Byggesaksbehandler, Plan og bygg

Mobil: +47 97990378 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | Terje.Axelsen@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhuskvartalet - Rådhusgata 18



Kristiansand
kommune

Fra: Terje Axelsen

Sendt: mandag 25. august 2025 10:43

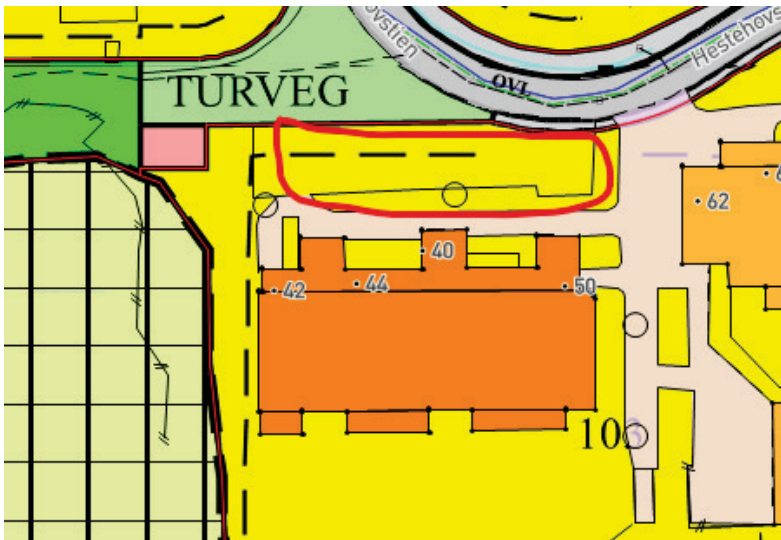
Til: 'justliving@sbbkunde.no' <justliving@sbbkunde.no>

Kopi: Eirik Heddeland Martens <Eirik.Heddeland.Martens@kristiansand.kommune.no>

Emne: Svar på forespørsel om asfaltering av grusområdet, nå benyttet som parkering - GB 37/546 - Hestehovstien 40-74

Hei

Området foran det dere kaller for blokk A, med adresser Hestehovstien 40-50, er regulert til boligformål. Asfaltering av eksisterende parkeringsplasser vil ikke være i strid med formålet i reguleringsplanen.



Utklipp fra plankart.

Plan- og bygningslovens § 20-5 og byggesaksforskriften, SAK10 § 4-1, åpner for at mindre tiltak kan unntas søknadsplikt. Asfaltering av eksisterende biloppstillingsplasser på egen eiendom, anses ikke som et tiltak etter plan- og bygningsloven, og vil dermed ikke være søknadspliktig. Det forutsettes at tiltaket ikke kommer i konflikt med offentlig vann- og avløpsanlegg. Ved tvil må dette avklares med ingeniørvesenet.

Håper dette var avklarende.

Med vennlig hilsen

Terje Axelsen

Byggesaksbehandler, Plan og bygg

Mobil: +47 97990378 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | Terje.Axelsen@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhuskvartalet - Rådhusgata 18



Kristiansand
kommune

Fra: Eirik Heddeland Martens <Eirik.Heddeland.Martens@kristiansand.kommune.no>

Sendt: mandag 25. august 2025 09:39

Til: Post Byggesak <post.byggesak@kristiansand.kommune.no>

Kopi: justliving@sbbk Kunde.no

Emne: VS: Forespørsel om asfaltering av grusområdet, nå benytteet som parkering

Hei.

Har en av dere på byggesak anledning til å bevare denne?

Med hilsen

Eirik Heddeland Martens

Planleder | Plan og bygg, Plan

Mobil.: (+47) 95 88 40 16 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00

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

Postadresse: Kristiansand kommune, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18, Kristiansand



Kristiansand
kommune

Fra: Just Living <justliving@sbbk Kunde.no>

Sendt: søndag 24. august 2025 16:47

Til: Eirik Heddeland Martens <Eirik.Heddeland.Martens@kristiansand.kommune.no>

Emne: Forespørsel om asfaltering av grusområdet, nå benyttet som parkering

Hei

Vet ikke om du er rette person å henvende seg ti l, dersom ikke er det int om du i så tilfelle kan gi tilbakemelding på hvem vi heller burde henvende oss til

Vi i Borettslaget Just Living, Hestehovstien 40 -74, 4634 Kr. sand (org nr 921138059) henvender oss nå til dere i Kr. sand kommen avd, Plan og bygg for å avklare om det er noe til hinder for at vi kan få asfaltert et grusområde foran Bygg A som i dag benyttes som parkering? Området har helt siden husene ble utbygget i 2018 vært benyttet som parkering, men bare deler av området foran Bygg A (Hestehovstien 40-50) er i dag asfaltert med oppmerkede parkeringsplasser, 4 plasser pluss en HC plass. Se vedlagt bilde, til høyre i bildet sees et skjermtak over post-stativ for andre beboere i Hestehovstien, dette er uklart av hvilken årsak, plassert på Borettslagets eiendom, slik vi ser det vil det også være en fordel for dem som benytter post-stativet at området inntil dette blir asfaltert.

Vedlagt bilde på den omtalte grusplassen



Med vennlig hilsen

Sissel Neverdal

Styreleder



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000



Område: Hestehovstien 70

Dato: 11.08.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899A

**Reguleringsbestemmelser til bebyggelsesplan for
Justneshalvøya A1, A2 og C2, KRISTIANSAND KOMMUNE.**

Bebyggelsesplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Byutviklingsstyret 16.08.07 – saks nr: 236/07
Endret ved dato 04.12.2020

1. Bygeområder pbl. § 25 1. ledd nr 1

1.1 Bygeområde for boliger med tilhørende anlegg

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell. Maksimum høyde for topp gulv laveste plan er vist som kotehøyde i tabell.

FELT - A1			
Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA(m²)	Kotehøyde
1	89	150	39,0
2	89	150	39,5
3	89	150	40,0
4	89	150	40,5
5	89	150	41,0
6	89	150	41,5
7	89	150	42,0
8	89	150	42,5
9	89	150	43,0
10	89	150	43,5
11	89	150	44,0
12	89	150	44,5
13	89	150	45,0
14	89	150	45,0 45,5
15	89	150	46,0
16	89	150	46,5
17	89	150	47,0
18	89	150	47,5
19	89	150	48,0
20	80	209,87	45,0
21	80	209,87	44,0
22	93,8	165	43,5
23	93,8	165	44,0
24	93,8	165	44,5
25	93,8	165	45,0
26	93,8	165	45,0
27	93,8	165	45,5
28	93,8	165	46,0
29	93,8	165	47,0
30	93,8	165	48,0
31	93,8	165	47,0
32	93,8	165	48,0
33	93,8	165	49,0
34	93,8	165	50,0
35	93,8	165	51,0
36	93,8	165	50,0
37	93,8	165	51,0
38	93,8	165	52,0

39	93,8	165	53,0
40	93,8	165	55,0
41	93,8	165	55,0
42	93,8	165	55,5
43	93,8	165	56,0
44	93,8	165	56,5
45	1500	6800	40,0
46	80	209,87	42,0
47	80	209,87	55,0
48	80	209,87	54,0
49	80	209,87	57,5
50	80	209,87	54,0
51	80	209,87	53,0
52	80	209,87	51,0
53	80	209,87	50,0
54	80	209,87	56,0
55	80	209,87	53,0
56	80	209,87	53,0
57	80	209,87	56,0
58	80	209,87	63,0
59	80	209,87	66,0
60	80	209,87	66,0
61	80	209,87	66,5
62	80	209,87	66,5
63	80	209,87	66,5
64	80	209,87	66,5
65	80	209,87	66,0
66	80	209,87	64,0
67	80	209,87	62,0
68	80	209,87	60,0
69	80	209,87	59,0
70	80	209,87	58,0
71	80	209,87	58,5
72	80	209,87	59,5
73	80	209,87	59,5
74	80	209,87	59,0
75	80	209,87	57,5
76	80	209,87	60,0
77	80	209,87	61,5
78	80	209,87	63,0
79	80	209,87	57,0
80	80	209,87	57,0
81	80	209,87	57,0
82	80	209,87	57,0
83	80	209,87	57,0
84	80	209,87	58,0
85	80	209,87	58,0
86	80	209,87	60,0
87	80	209,87	54,0
88	80	209,87	54,0
89	80	209,87	49,0
90	80	209,87	53,0
91	172	450	56,0
92	172	450	56,0
93	80	209,87	51,5
94	172	450	51,0

95	80	209,87	44,5
96	80	209,87	45,0
97	172	450	46,0
98	172	450	47,5
99	172	450	45,0
100	172	450	45,0
101	80	209,87	44,5
102	80	209,87	44,0
103	1800	8000	35,0
104	172	450	52,0
105	172	450	48,5
106	750	1250	49,0

FELT - A2

Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA(m²)	Max gulv høyde laveste boligplan	Maks kotehøyde
1	145	310	46,5	55,0
2	344	1125	48,0	56,5
4	80	211,33	46,5	se byggehøyder
5	80	211,33	50,5	se byggehøyder
6	145	310	47,5	56,5
7	145	310	48,0	57,0
8	155	280	53,5	62,5
9	155	300	57,0	64,0
10	130	260	47,5	56,5
11	130	260	48,0	57,0
12	130	260	48,5	57,5
13	130	260	49,0	58,0
14	130	300	49,5	58,5
15	130	300	53,5	62,5
16	130	300	53,5	62,5
17	130	260	54,0	63,0
18	130	260	54,5	63,5
19	130	260	55,0	64,0
20	130	260	55,5	64,5
Tomt nr.	BYA(m²)	T-BRA (m²)	Kotehøyde	
33	80	211,33	51,5	se byggehøyder
32	80	211,33	53,0	se byggehøyder
35	80	211,33	51,0	se byggehøyder
36	172	561,32	57,0	se byggehøyder
37	172	561,32	58,5	se byggehøyder
38	172	561,32	60,0	se byggehøyder

FELT - C2

Tomt nr.	BYA(m ²)	T-BRA (m ²)	Kotehøyde
1	99,62	226,08	58,0
2	99,62	226,08	59,0
3	99,62	226,08	60,5
4	99,62	226,08	61,0
5	99,62	226,08	59,0
6	181	337,44	60,0
7	120	362,88	64,5
8	120	482,88	63,0
9	120	482,88	60,0
10	120	482,88	59,0
11	120	482,88	58,0
12	120	482,88	57,0
13	120	482,88	55,0
14	120	482,88	54,0
15	120	482,88	54,0
16	112,12	226,8	48,5
17	99,62	226,08	48,5
18	99,62	226,08	48,5
19	99,62	226,08	48,5
20	99,62	226,08	49,0
21	99,62	226,08	49,5
22	99,62	226,08	50,5
23	99,62	226,08	51,0
24	112,12	226,8	51,5
25	112,12	226,8	51,5
26	99,62	226,08	52,0
27	99,62	226,08	55,0
28	99,62	226,08	55,5
29	99,62	226,08	57,5
30	99,62	226,08	57,5

Generelt

- Der det på plankart ikke er angitt kotehøyder på topp mur i A2 er det tillatt med murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer i felt A2 kan bygges ut til tomtegrense uavhengig av byggegrenser.
- For tomt 36 i A1, tillates det mur og gjerde i formålsgrense mot offentlig friområde på til sammen 2,5 meters høyde. Unntatt er arealer i siktsoner, hvor mur ikke tillates høyere enn 0,5m over terreng.
- Tomter mot regulerte turveger skal ha gjerde mot disse.

Grad av utnytting

- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

Byggeområdene

A1

- For felt A1 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

- Tomt 1-44, 46-90, 93, 95-96 og 101-102 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene på tomt 1-19, 23-24, 27, 29, 32 og 34 skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.
- Tomt 45 skal bebygges med blokk med inntil 45 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming. Det skal avsettes minimum 10 m² til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 91-92, 94, 97-100 og 104-105 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 103 skal bebygges med blokk/terrasseblokk med inntil 30 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet i bygningsmassen eller felles parkeringsanlegg på tomten. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming. Overflatevann fra tomten skal føres ut til terreng sør på tomten for å sikre tilførsel til Kyllleika sør for tomten. Det skal avsettes minimum 10 m² til sykkelparkering i blokken eller i parkeringsanlegg.
- Tomt 22-44, 46-48, 50-52, 54, 56-58, 67-70, 84-90 og 95-96 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Tomt 106 skal bebygges med inntil 12 boenheter, hvor det skal anlegges 12 p -plasser i felles parkeringskjeller.
- Det skal anlegges egen plass for varelevering/snuplass for biler inne på egen tomt i tilknytning til avkjørsel.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

A2

- Tomt nr 2 kan bebygges med inntil 6 boenheter. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten eller i felles parkeringsanlegg. Maksimum høyde for topp gulv laveste boligplan er kotehøyde + 48,0. Bebyggelsen kan plasseres lavere der naturlig terreng tillater dette.
- Tomtene på nr 1, nr 4 - 20 og nr 32 - 35 skal bebygges med en boenhet pr. tomt. De skal etableres 2 stk biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt.
- Boenhetene på tomt nr 1,6,8,9,14,15,17-20 skal tilfredsstillende kravet til tilgjengelighet for alle.
- Tomtene på nr 4, 5, 7, 8, 10 til 14, 16 til 20 og 32 til 35 skal bygges med underetasje.
- Tomtene 10 til 13 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 14 til 16 skal fremmes behandlet samtidig.
- Tomtene 17 til 20 skal fremmes behandlet samtidig.
- Privat avløpsrør fra tomt 8 tillates etablert i trekkerør under tomt 7 frem til f_veg2.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 17 og 18 tillates etablert i trekkerør under tomt 13 til kommunal veg.
- Felles privat avløpsrør fra tomt 19 og 20 tillates etablert i trekkerør under tomt 11 til kommunal veg.
- Tekniske installasjoner som strømskap, lysstolpe og postkassestativ kan etableres på den enkelte boligtomt.
- Alt bruksareal regnes med i grad av utnytting

C2

- For felt C2 kan bygg til parkeringsareal med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.
- Tomt 1-5 og 16-30 skal bebygges med inntil 1 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. For tomt 16, 24 og 25 tillates det etablert sekundærleilighet. En forutsetning for at det kan tillates sekundærleilighet er at det avsettes 3 biloppstillingsplasser på egen tomt. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.
- Tomt 6 skal bebygges med inntil 2 boenheter. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn. Boenhetene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming.
- Tomt 7-15 skal bebygges med inntil 4 boenhet pr. tomt. Det skal etableres 1,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet på tomten. Det tillates etablert parkeringsareal under bygningsmassen.
- Tomt 5-6 og 16-26 skal bebygges med underetasje.
- For bygninger som henger sammen skal byggesøknad fremmes/behandles samtidig for alle bygningene.
- Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

Plassering av bebyggelse

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.
- Garasje normalt på vei skal plasseres 5 m fra reguleringsgrense.

Bygghøyder:

Mønehøyde/gesimshøyde på boligbebyggelse skal ikke overstige følgende:

- For blokk med parkering på tak eller i kjeller: maksimum 18 meter over overkant gulv laveste plan.
- For rekkehus / kjedehus med underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.

- For rekkehus / kjedehus uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.
- For 4-mannsboliger: maksimum 8,5 meter over overkant gulv i 1. etasje.
- For eneboliger med underetasje: maksimum 7 meter over overkant gulv 1. etasje.
- For eneboliger uten underetasje: maksimum 8,5 meter over overkant gulv laveste plan.

Utforming, takvinkel

- Takvinkel på bygninger skal være maksimum 38 grader.
- Underetasje skal kles med bygningens øvrige fasademateriale.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Tekniske installasjoner skal innebygges.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.

Avkjørsel

- Avkjørsler skal anlegges i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal og inngå i søknaden for opparbeidelse av den enkelte tomt. Så langt det er mulig skal avkjørsler anlegges fra sideveier.
- Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i hht Kristiansand kommunes veinormal.

2. Offentlig trafikkområde pbl. § 25 1. ledd nr 3

- Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier grøfter og skråninger i samsvar med Kristiansand kommunens veinormal.

3. Friområder pbl. § 25 1. ledd nr 4

3.1 Friområde generelt

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for friområdene som er avsatt i bebyggelsesplanen.

3.2 Anlegg for lek

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Områdene skal benyttes til sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal vedtekt § 69.3
- Lek 2 og Lek 5 i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Lekeplasser for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming.

3.3 Turveg

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for turvegene som er avsatt i bebyggelsesplanen.
- Turveg fra Lek 3 og frem til Kornblomstveien i A1 skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Turveger for øvrig skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

4. Spesialområder pbl. § 25 1. ledd nr 6

4.1 Bevaring av landskap og vegetasjon

- Området skal sikre Ruggesteinen som ligger i senter av området. Det tillates ikke tiltak som kan skade steinen.

4.2 Frisiktsoner ved vei

- Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres til tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5 Fellesområder pbl. § 25 1. ledd nr 7

5.1 Felles vei/avkjørsel

- Fv1 er felles for tomtene 20 og 25 i felt A1.
- Fv2 er felles for tomtene 23-24 og 26-30 i felt A1.
- Fv3 er felles for tomtene 27, 29 og 31-35 i felt A1.
- Fv4 er felles for tomtene 32, 34 og 36-39 i felt A1.
- Fv5 er felles for tomtene 40-44 i felt A1.

- Fv6 er felles for tomtene 62-64 i felt A1.
- Fv7 er felles for tomtene 89 og 106 i felt A1.
- Fv8 er felles for tomtene 95-97 og 100-102 i felt A1.
- Fv9 er felles for tomtene 47-50 i felt A1.
- Fv10 er felles for tomtene i felt A2.
- Fv11 er felles for tomtene 98 og 99 i felt A1.
- F_veg1 er fellesveg for tomt 8 og 9 i felt A2
- F_veg2 er fellesveg for tomt 6, 7 og 10 i felt A2

6 Rekkefølgebestemmelser

- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis i det enkelte delfelt A1, A2 og C2, skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for friområder med tekniske planer for det enkelte delfelt.
- Friområder/turveger mellom tomter skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsetting til bebyggelse for tilstøtende tomter.

A1

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 4 av tomtene 1-19.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 20 av tomtene 20-78.
- Lek 3 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 tomtene 79-89 og 90-92.
- Lek 4 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 93-94, 95-98 og 104-105.
- Lek 5 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 99-103.

A2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-13 og 32-38.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 14-31.

C2

- Lek 1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 13-24.
- Lek 2 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for boenhet nummer 10 av tomtene 1-12 og 25-30.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides utomhusplaner. Planene skal utarbeides for følgende områder:

Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
A1	A1, F1 og friluftsområde tilstøtende A1.	KL1, KL2, SL1 og F1
A2	A2 og F1	KL2 og F1
C2	C2, F3 og F4	KL4 og F4

- Før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet, skal gang -/ sykkelveg langs riksvei 453 – Ålefjærveien - mellom Fagerholt og Dalsveien være ferdig opparbeidet. Det samme gjelder sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- Sentralt lekefelt SL1 skal opparbeides og være allment tilgjengelige i henhold til godkjent utomhusplan før første bolig tas i bruk.
- Ballfelt (BF1) skal opparbeides og være allment tilgjengelig i henhold til godkjent utomhusplan. Det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 200 boliger innenfor planområdet før ballfeltet opparbeides.
- KL1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A1 tas i bruk.
- KL2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i A2 tas i bruk.
- KL4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i C2 tas i bruk.

- Riksvei 453 – Ålefjærveien – skal legges i ny trasé forbi planområdet, jfr. reg. plan nr. 970. Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før riksveien legges om.
- Før bygging av boliger igangsettes innenfor planområdet, skal høyspentlinjen være lagt i grunnen gjennom hele det planlagte boligområdet.
- Utbyggingstakten innenfor planområdet må ikke være større enn skolekapasiteten tillater.
- Det kan tillates bygget inntil 200 boenheter innenfor planområdet før Justnesskauen med tilhørende gang- og sykkelveisystem fullføres mot Eidet.
- Før igangsetting av boligbygging i A1 eller A2 skal F1, inkludert badeplass og tursti mellom A1 og A2, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Før igangsetting av boligbygging i C2 skal F4 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og sikringsplan og være allment tilgjengelig.
- Senest ved igangsetting av tomt 103 sør i A1, skal det foreligge godkjent skjøtselsplan for Kyllseeika.

Dato: 01.09.2006, Revidert 29.06.2007.

Rev. ihht. Byutviklingsstyrets vedtak 16.08.2007.

Godkjent av Byutviklingsstyret i Kristiansand den 16.08.2007 som sak nr. 236/07.

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring godkjent i brev av 22.08.2008

Mindre endring godkjent i brev av 05.11.2009.

Mindre endring godkjent i brev av 02.07.2012.

Mindre endring godkjent i brev av 04.12.2020.



Adresse

Hestehovstien 70, 4634 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

10.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-329782

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300639047

Gårdsnummer

37

Bruksnummer

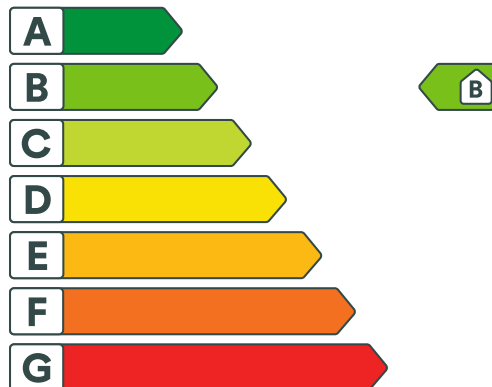
546

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2019

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet bruksareal

56,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

104,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

94,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 266 kWh



Hestehovstien 70, 4634 KRISTIANSAND S



Detaljerings

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hestehovstien 70, 4634 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hestehovstien 70 - Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hestehovstien Linje 12	1 min 0.1 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	9 min 5.1 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	11 min 7.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7.1 km
Kongshavn brygge Linje 91	17 min 12.4 km

Skoler

Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Justvik skole (1-7 kl.) 201 elever, 12 klasser	4 min 2.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 6.8 km

«Hyggelige folk, stille og rolig, nær sjø og natur. Mange badevann, gode turområder. Nær by, men likevel landlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

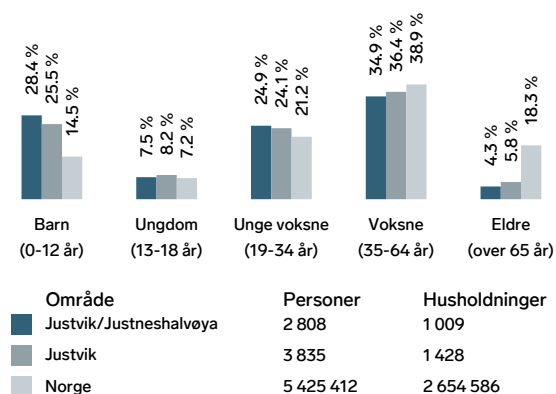
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eidet barnehage (0-5 år) 129 barn	4 min 0.4 km
Havlimyra barnehage (0-5 år) 128 barn	7 min 0.6 km
Jegersberg Barnehagedrift (1-5 år) 28 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Fagerholt Post i butikk, PostNord	20 min 1.7 km
Coop Extra Fagerholt PostNord, søndagsåpent	20 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



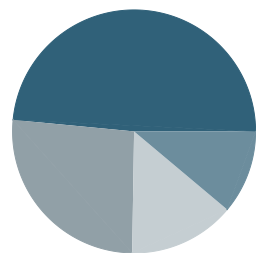
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Hestehovstien nærmiljøpark Ballspill	0 km
	Justvik nærmiljøpark, sandvolley Sandvolleyball	2 min 0.2 km
	EVO Fagerholt	20 min
	TRENER1	21 min

Boligmasse



48% enebolig
26% rekkehus
14% blokk
11% annet

«Hyggelige naboer og mange lekeplasser. Flotte boliger i nærheten av skog og sjø.»

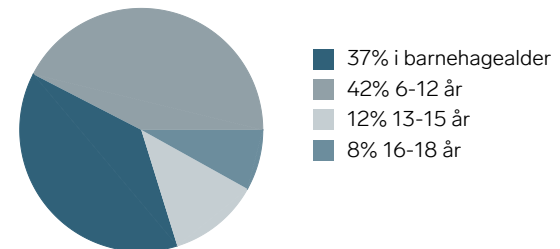
Sitat fra en lokalkjent

“

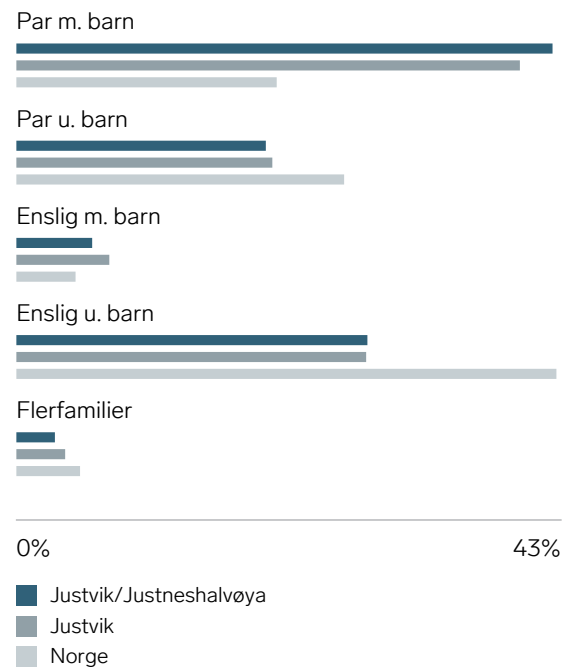
Varer/Tjenester

	Rona Senter	9 min
	Apotek 1 Fagerholt	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

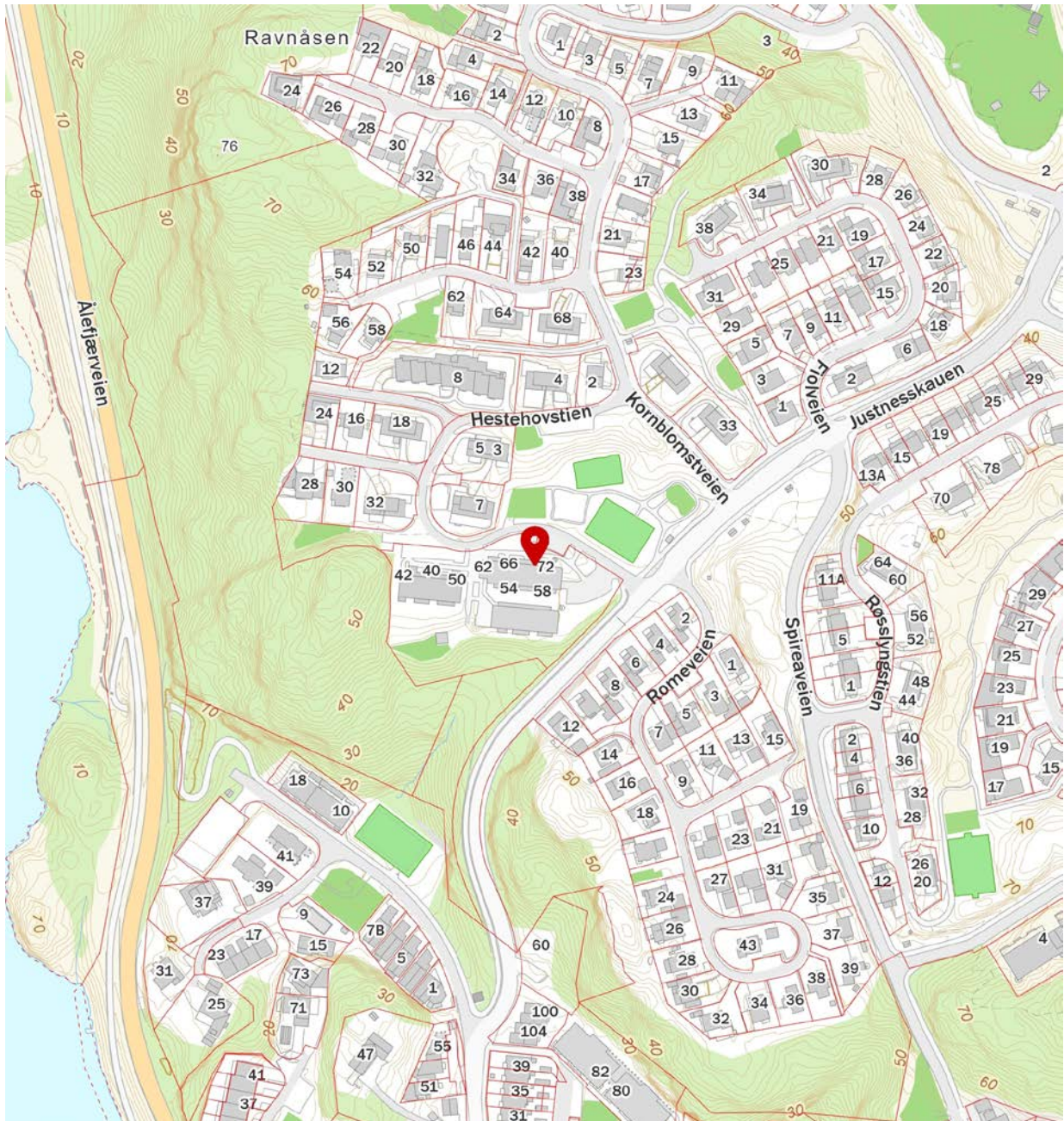
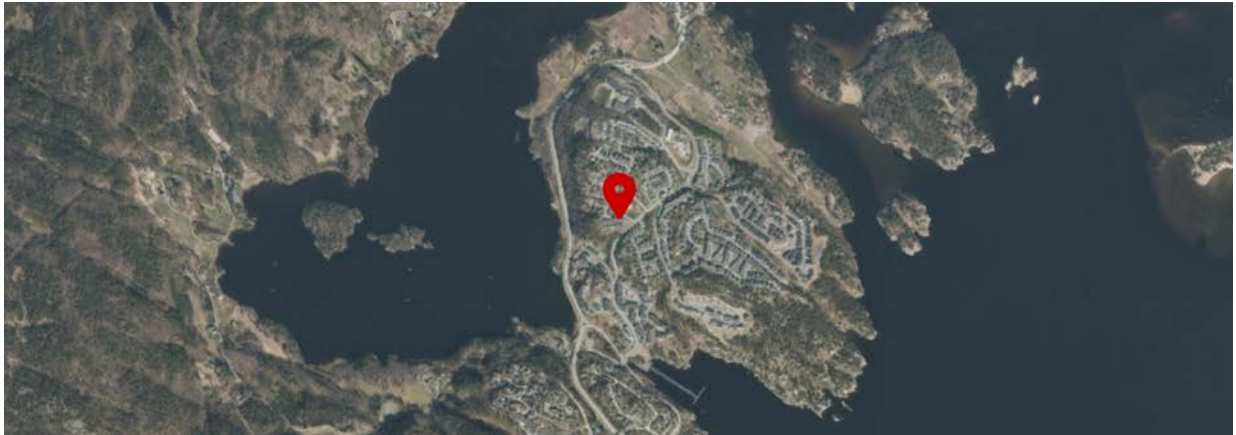


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

NOTATER

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!

NOTATER

NOTATER



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.

GFJENNOMFØRING 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 oppfordre 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!

Preben Molde Rasmussen

T: 915 69 841

pr@exbo.no

Følg oss på 