LUND / VABUA PARK

ØSTERVEIEN 34A, 4631 KRISTIANSAND S

Helt ny 3-roms selveierleilighet på Lund | Ferdigstilt 2026 | Balkong | Sentrumsnært |





Prisantydning: 4 290 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Østerveien 34A og det nye boligprosjektet Vabua Park!

Her presenteres en splitter ny og moderne 3-roms selveierleilighet på 52 m², ferdigstilt i 2026. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en smart og arealeffektiv planløsning med gjennomgående god standard.

Leiligheten inneholder entré, flislagt bad, 2 soverom og en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Ekstern bod i kjeller. Vannbåren gulvvarme, fjernvarme og balansert ventilasjon.

Attraktiv og sentral beliggenhet på Lund, midt mellom Kvadraturen og UiA. Kort vei til dagligvare, treningssenter, buss og flotte turområder i Jegersberg og Baneheia.

En perfekt leilighet for deg som ønsker en moderne og lettstelt hverdag!

Velkommen til visning!

Adresse	Østerveien 34A
Prisantydning	4 290 000,- + omk.
Omkostning	118 540,-
Totalpris	4 408 540,-
Felleskostnader	Kr 1 899,-
BRA-i/BRA Total	50/52 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2026
Tomt	1460 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo



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

INNHOLD







4 Salgsoppgave

24 Tilstandsrapport

32 Vedtekter

46 Protokoll 2026

48 Eiendomskart

49 Reguleringskart

60 Kart

64 Nabolagsprofil

69 Boligkjøperforsikring

71 Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 50 kvm
BRA - e: 2 kvm
BRA totalt: 52 kvm
TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 2 kvm. Bod2. etasje
BRA-i: 50 kvm. Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, vask/bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
8 kvmTerrasse

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1460 kvm

Tomtebeskrivelse
Felles eiet tomt for Sameiet Vabua Park 1 på ca. 1460 m² . Tomten og utomhusarealene vil bli opparbeidet med grøntarealer, interne veier og lekeplasser i henhold til godkjent utomhusplan for prosjektet.

Beliggenhet
Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på populære Lund, et av Kristiansands mest etablerte og etterspurte boligområder. Her bor man med kort avstand til både sentrum, Universitetet i Agder (UiA), flotte turområder og det meste man trenger i hverdagen.

Like i nærheten finner man et godt utvalg av servicetilbud, blant annet dagligvarebutikker, bakeri, apotek, frisører, legesenter og tannlege. Spar Lund Torv ligger kun et par minutters gange unna. Det er også kort vei til barnehager og skoler, blant annet Lund barnehage, Lovisenlund skole og Oddemarka skole.

Beliggenheten er ideell for både studenter og andre som ønsker å bo sentralt. Universitetet i Agder ligger ca. 1,1 km unna, og det er gode bussforbindelser med holdeplass like ved boligen. Her er det enkelt å komme seg rundt, også uten bil.

For den tur- og treningsglade byr nærområdet på mange muligheter. Det er kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder i Jegersberg, flere treningssentre og populære badeplasser som Bertesbukta. Kristiansand sentrum ligger kun en hyggelig spasertur unna, med et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Her finner man også den populære Bystranda, som er et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager.

Her bor man med andre ord svært sentralt og praktisk, med nærhet til både byliv, studier, sjøen og flotte naturopplevelser - en beliggenhet som passer for mange!

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

Offentlig kommunikasjon
Området har et godt utbygd kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass er Østerveien, kun 1 minutts gange fra eiendommen. Denne holdeplassen betjenes av totalt 24 ulike busslinjer, som gir gode forbindelser til resten av byen. Kristiansand rutebilstasjon for buss og tog ligger ca. 16 minutter unna til fots.

Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst
Arealmålingsrapport

Selger
Ladom AS
Seberg Invest AS

Innhold
Selveierleilighet i 2. etasje som inneholder: gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og vask/bod.
Ekstern bod i kjeller.

Felles sykkelparkering i kjeller.

Standard
Arealmålingsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven og

må leses i sin helhet.

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

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

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det medfølger ingen fast parkeringsplass til leiligheten.

Forsikringsselskap
IF

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
Sameiets vedtekter, referat fra første generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler. Dette må nøye gjennomgås før budgivning.

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.

Salg av boligseksjon:
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Eiendommen er del av et større boligprosjekt og man må regne med videre utvikling og byggeaktivitet fremover.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg for romoppvarming og til forbruksvann.
Elektriske varmekabler på badet.
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.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 290 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt er foreløpig ikke fastsatt for leiligheten.
Selger dekker kommunale avgifter og eiendomsskatt frem til overtakelse. Etter overtakelse vil disse kostnadene bli fakturert direkte til ny eier. Kommunale avgifter faktureres normalt over fire terminer per år

Renovasjonsavgift kommer normalt i tillegg og vil avhenge av blant annet tømmehyppighet og gjeldende satser.
Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Info eiendomsskatt
Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

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
Eierbrøk
49/4156

Felleskostnader inkluderer
Estimert felleskost er kr 30pr m2 (30*49= 1470,-)+ enhetspris kr 429 pr.mnd for internett/tv.

Felleskostnadene dekkes: Drift, vedlikehold og renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal og uteareal, forretningsfører mm.
Felleskostnadene er ikke endelig fastsatt og vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Andre faste utgifter:
Forbruk til oppvarming/varmtvann kommer i tillegg (Disse kostnadene er ikke fastsatt da eiendommen er ubrukt og ubebodd)

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1899

SAMEIET
Sameienavn
Vabua Park AS

Organisasjonsnummer
934305361

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Vabua Park 1, og det er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.10.2026. Sameiet består av 60 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 152 bnr. 1750 i Kristiansand kommune, og er et kombinasjonssameie.

Sameiet har et styre som består av en styreleder og to medlemmer med to varamedlemmer. Sameiet er under registrering hos forretningsfører Bate boligbyggelag. Megler har derfor ikke fått tilsendt informasjon om endelig fellesutgifter, vedtekter, husordens regler mm. Utkast til vedtekter ligger vedlagt . Fellesarealene inkluderer en gjesteleilighet som kan leies av beboerne, HC-toalett og boder i kjelleren.

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
Vabua Park AS

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 152, bruksnummer 1750, seksjonsnummer 40 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

152/1750/40:
27.03.1939 - Dokumentnr: 909-2/93 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

26.07.1940 - Dokumentnr: 928-1/93 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser

28.11.1940 - Dokumentnr: 1836-1/93 - Bestemmelse om gjerde

01.04.1942 - Dokumentnr: 621-1/93 - Bestemmelse om gjerde

01.09.1951 - Dokumentnr: 1544-1/93 - Skjønnet.

19.11.1955 - Dokumentnr: 2263-1/93 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.03.1957 - Dokumentnr: 499-1/93 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

22.07.1958 - Dokumentnr: 2479-1/93 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.12.1958 - Dokumentnr: 4845-1/93 - Skjønn

19.12.1958 - Dokumentnr: 4846-1/93 - Skjønn

19.05.1960 - Dokumentnr: 2388-1/93 - Best om garasje/parkering.

02.06.1961 - Dokumentnr: 3060-1/93 - Bestemmelse om kloakkledn
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vindu m.v.

27.06.1961 - Dokumentnr: 3524-1/93 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.08.1964 - Dokumentnr: 4961-1/93 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

25.08.1964 - Dokumentnr: 4962-1/93 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

10.11.2025 - Dokumentnr: 1374492-1/200 -
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om avstand til offentlig vann/kloakkledninger

10.11.2025 - Dokumentnr: 1374492-2/200 -
Bestemmelse om adkomstrett

28.09.2026 - Dokumentnr: 1112948-1/200 -
Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

28.09.2026 - Dokumentnr: 1112948-5/200 -
Bestemmelse om bebyggelse
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

28.09.2026 - Dokumentnr: 1112948-12/200 - Bruksrett
Bestemmelse om adkomstrett

28.09.2026 - Dokumentnr: 1112948-14/200 - Bruksrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold

28.09.2026 - Dokumentnr: 1112948-15/200 - Bruksrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold

28.09.2026 - Dokumentnr: 1112948-16/200 -
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten

02.10.2026 - Dokumentnr: 1141030-1/200 -
Bestemmelse om nettstasjon
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

19.10.2026 - Dokumentnr: 1209832-1/200 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: SNR: 40

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er gitt midlertidig brukstillatelse for deler av byggetrinn 1, datert 26.10.2026.

Det er registrert mindre vesentlige mangler som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Dette gjelder innredning av næringsarealer (næring 5, næring 6, næring 7 og næringskjeller) i byggetrinn 1 og hele byggetrinn 2. Gjenstående arbeid skal være utført innen 04.01.2030.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Reguleringsplan 1443, 'LUND TORV – områderegulering', datert 20.05.2020. Planens hensikt er å utvikle Lund torv som et kollektivknutepunkt med bymessig karakter. Formålet for eiendommen er satt til sentrumsformål.

Eiendommen ligger også under Kommuneplanens arealdel 2024-2035 for Kristiansand kommune.

Eiendommen befinner seg innenfor hensynssone H310 (Faresone – grunnforhold) som vist på plankart.

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 bygningssakyndig 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.

Overtakelse
Etter avtale.

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

4 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
107 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

108 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
118 540,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

4 398 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 408 540,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 118 540

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du
har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 42 900,- 1,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr avd Markens kr. 8 500,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,- Tilretteleggingspakke avd Markens kr. 14 900,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 105 601,-

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

23.11.2026









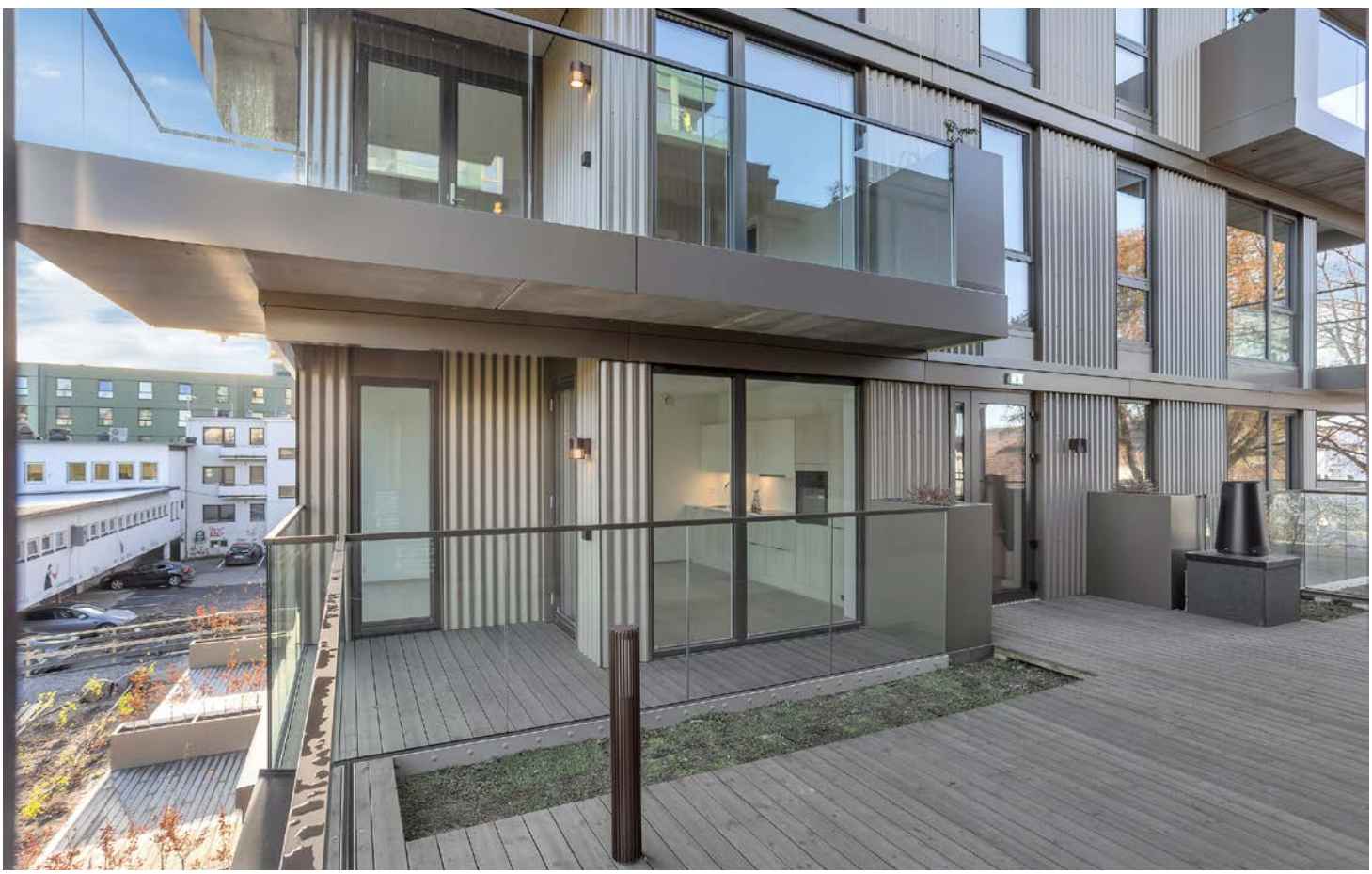










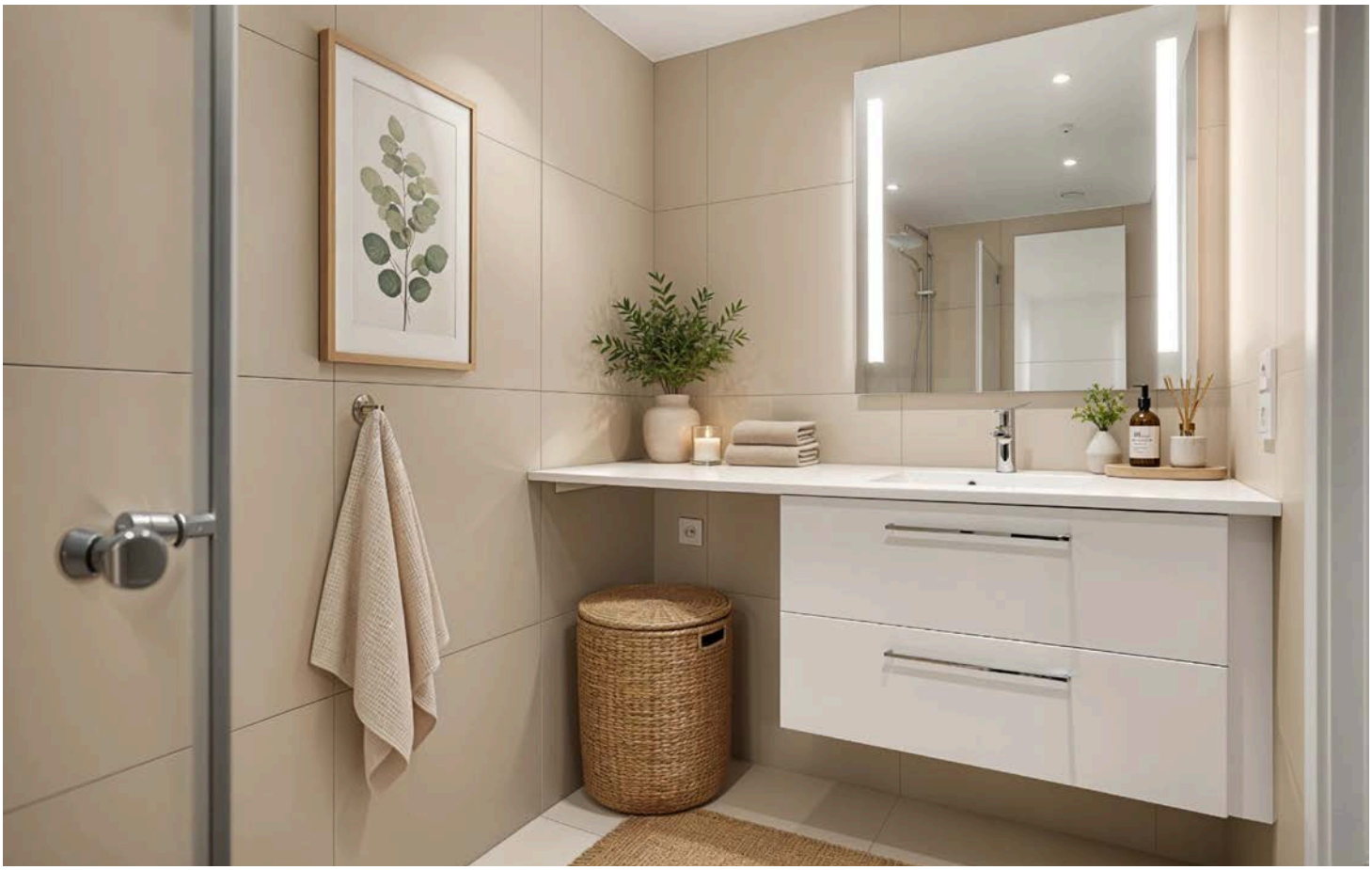






























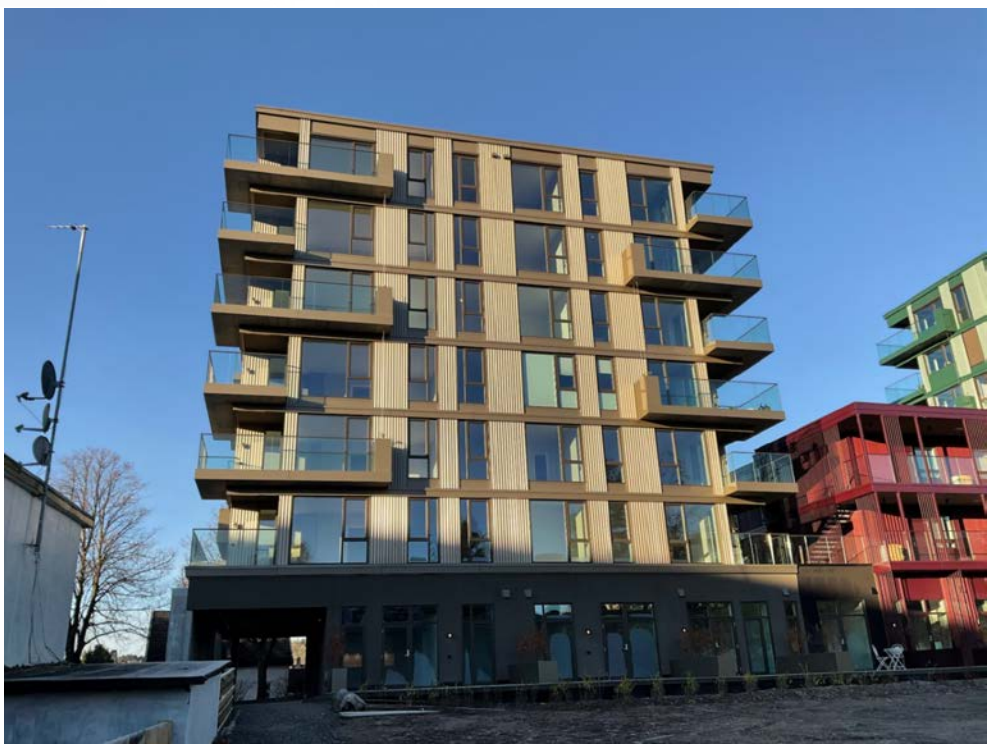
Vedlegg

Arealmålingsrapport

Selveierleilighet

Østerveien 34 A, 4631 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1750, snr. 40



Befaringsdato: 17.11.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6292 **Eiendomsverdi ref nr:** CN9553

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Gyldig rapport
18.11.2026

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



Rapportansvarlig



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

Bygninger på eiendommen

Selveierleilighet



Anvendelse
Leilighet til eiers anvendelse.

Byggeår
2026

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

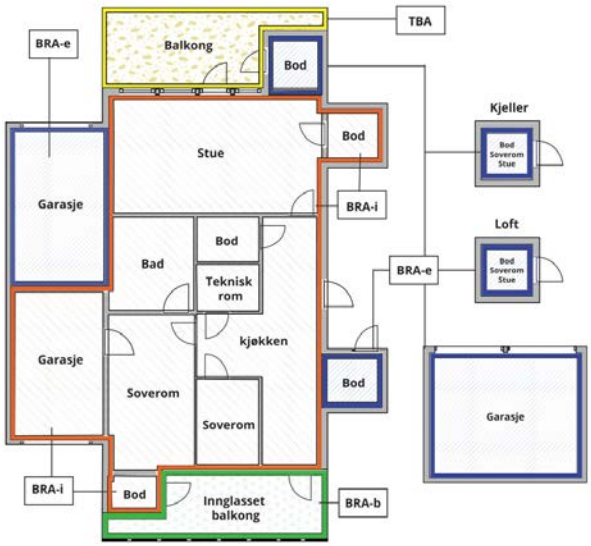
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	50			50	8
Kjeller		2		2	
SUM	**50**	**2**			**8**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygd i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
17.11.2026	09:30:00	10:00:00	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1750		40		BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østerveien 34 A

Hjemmelshaver
Ladom AS, Seberg Invest AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	17.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontakt itsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeiørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon.

Vedtekter for Sameiet Vabua Park 1

Organisasjonsnummer: [sett inn org.nummer]

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn ... 3
1-1 Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter ... 3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner ... 3
3 Rettslig råderett ... 3
3-1 Rettslig råderett ... 3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 4
4-1 Rett til bruk ... 4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 5
4-3 Ordensregler ... 5
5 Parkering og bod ... 5
6 Vedlikehold ... 5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6
7-1 Felleskostnader ... 6
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7
7-3 Heftelsesform ... 7
8 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold ... 7
8-1 Pålegg om salg ... 7
8-2 Fravikelse ... 7
9 Styret og dets vedtak ... 7
9-1 Styret – Sammensetning ... 7
9-2 Styrets oppgaver ... 7
9-3 Representasjon og fullmakt ... 8
10 Årsmøtet ... 8
10-1 Myndighet ... 8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ... 8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 8
10-5 Møteledelse og protokoll ... 8
10-6 Stemmerett og fullmakt ... 8
10-7 Beslutninger på årsmøtet ... 8
11 Elektronisk kommunikasjon ... 9
12 Inhabilitet og mindretallsvern ... 9
12-1 Inhabilitet ... 9
12-2 Mindretallsvern ... 10
13 Overgangsbestemmelser i forbindelse med utbygging ... 10
Vedlegg 1: Bruksrettsplan næring kjeller ... 11
Vedlegg 2: Bruksrettsplan plan 1 bygg A ... 12
Vedlegg 3 : Bruksrettsplan boder ... 13

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Vabua Park 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.10.2026.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 60 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 152 bnr. 1750 i Kristiansand kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonssameie.

(2) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

(3) Næringsseksjonene skal fortrinnsvis benyttes av virksomheter innenfor service- og tjenesteyting.

(4) Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- Terrasser for enkelte boliger på bakkeplan. Oversikt over seksjonerte tilleggsdeler til enkelte seksjoner fremgår av tinglyst seksjonering.

(5) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

(6) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven § 23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven § 23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

(1) Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Næringsseksjonene har full rett til å drive virksomhet i henhold til formålet for eiendommen, herunder med tanke på åpningstider, servering, vareleveranser m.v. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som ikke er til vesentlig ulempe for boligseksjonene.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(5) Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Næringsseksjonen kan ikke drive virksomhet som ved støy eller lukt sjenerer de øvrige seksjonseierne. Næringsseksjonen kan ikke brukes til nattklubb.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden i 1. etasje som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse. Skilt skal fortrinnsvis utformes i farger og utforming slik at det passer fasaden. Eventuelle avvik fra dette skal godkjennes av styret.

(3) Næringsseksjonene i snr. 1 og snr. 2 har enerett til bruk av sameiets HC-toalett, som inngår i sameiets fellesareal og er lokalisert ved siden av snr. 1. Snr. 1 og snr. 2 har vedlikeholdsansvaret for HC-toalettet.

(4) Næringsseksjon snr. 1 har enerett til bruk av og vedlikeholdsansvar for næringsarealet som ligger i kjelleretasjen, jf. bruksrettsplanen som følger som vedlegg 1 til disse vedtektene.

(5) Sameiets gjesteleilighet inngår i sameiets fellesareal og kan leies av boligseksjonseierne etter booking hos styret. Sameiets gjesteleilighet kan også leies av boligseksjonseierne i Sameiet Vabua Park 2. Styret i sameiet fastsetter regler for booking og drift, samt de til enhver tid gjeldende priser. Bruker av arealene er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden arealene disponeres og at lokalene tilbakeleveres i samme stand som de ble overtatt. Inntekter og kostnader forbundet med drift av gjesteleilighet tilfaller sameiet.

(6) HC-toalettet og gjesteleiligheten i plan 1 bygg A fremgår av bruksrettsplanen som følger som vedlegg 2 til disse vedtektene.

(7) Boder i kjelleren fremgår av bruksrettsplanen som følger som vedlegg 3 til disse vedtektene.

(8) Næringsseksjonene har rett til å installere, drifte og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg med føringer over sameiets fellesareal, herunder også på terreng. Slike tekniske anlegg skal ivareta nåværende og fremtidig behov for drift av næringsseksjonene og eventuelle offentlige pålegg. Alle installasjoner skal være iht. offentligrettslige krav, og det skal påses at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser eller støy som har eller vil være til vesentlig ulempe for øvrige seksjoner. Med retten følger plikt og ansvar for drift og vedlikehold. Næringsseksjonene er ansvarlig for eventuelle skader som følge av installasjonen på sameiets eiendom.

(9) Areal betegnet som «næringskjeller» i prosjektets tegninger skal benyttes til næringsformål og kan ikke disponeres av boligseksjonene. Nærmere regulering av bruksretten, herunder om arealet skal disponeres av én eller flere næringsseksjoner, kan fastsettes av utbygger senere, jf. punkt 13.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Parkering og bod

Enkelte av seksjonseierne disponerer rettigheter til parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegget under Sameiet. Rettigheter og plikter i denne forbindelse, herunder fordeling av kostnader, reguleres i vedtekter for Sameiet Vabua Parkering.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(11) Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen, samt de- og remontere disse ved fasadetiltak. Det påligger også næringsseksjonen å holde området utenfor egen seksjon, fortrinnsvis på fortau og egen utadvendt fasade, rent og ryddig. Behov for utskifting av fasade/kledning tilknyttet næringsseksjonene (når dette ikke lenger kan vedlikeholdes) skal koordineres sammen med boligseksjonene.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer 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) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel per seksjon. Fordeling av kostnader til garasjeanlegget fordeles med lik andel pr de seksjonseiere som har p-plass. Kostnader til fellesfunksjoner i garasjeanlegget fordeles i henhold til brøk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal. Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger, adkomstareal eller uteareal som utelukkende benyttes enten av bolig- eller næringsseksjonen.

(4) Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk, betales den forhøyede premien av næringsseksjonen.

(5) Kostnader til forretningsfører dekkes etter sameiebrøk.

(6) Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen. Kostander til TV og internett fordeles med lik del per boligseksjon.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

8-1 Pålegg om salg

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8-2 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter for både bolig og næring.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

9-3 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet
10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
(1) Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

(2) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett i henhold til brøk.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Beslutninger på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest

stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

(2) Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

(3) Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Overgangsbestemmelser i forbindelse med utbygging

(1) Disse vedtekter legger til grunn at utbyggingen av boligprosjektet Vabua Park blir bygget i to byggetrinn, med to eierseksjonssameier, et realsameie i form av en anleggseiendom (parkeringskjelleren) og et realsameie for næringsseksjon i byggetrinn 2 (parkering i plan 1, bygg E). Dersom utbyggingen, f.eks. av markedsmessige eller utbyggingsrasjonelle årsaker, ikke lar seg gjennomføre på denne måten, vil boligprosjektet måtte organiseres annerledes.

(2) Utbygger, Vabua Utvikling AS, står fritt til å organisere utbyggingen på en mest mulig rasjonell måte frem til bygget seksjoneres.

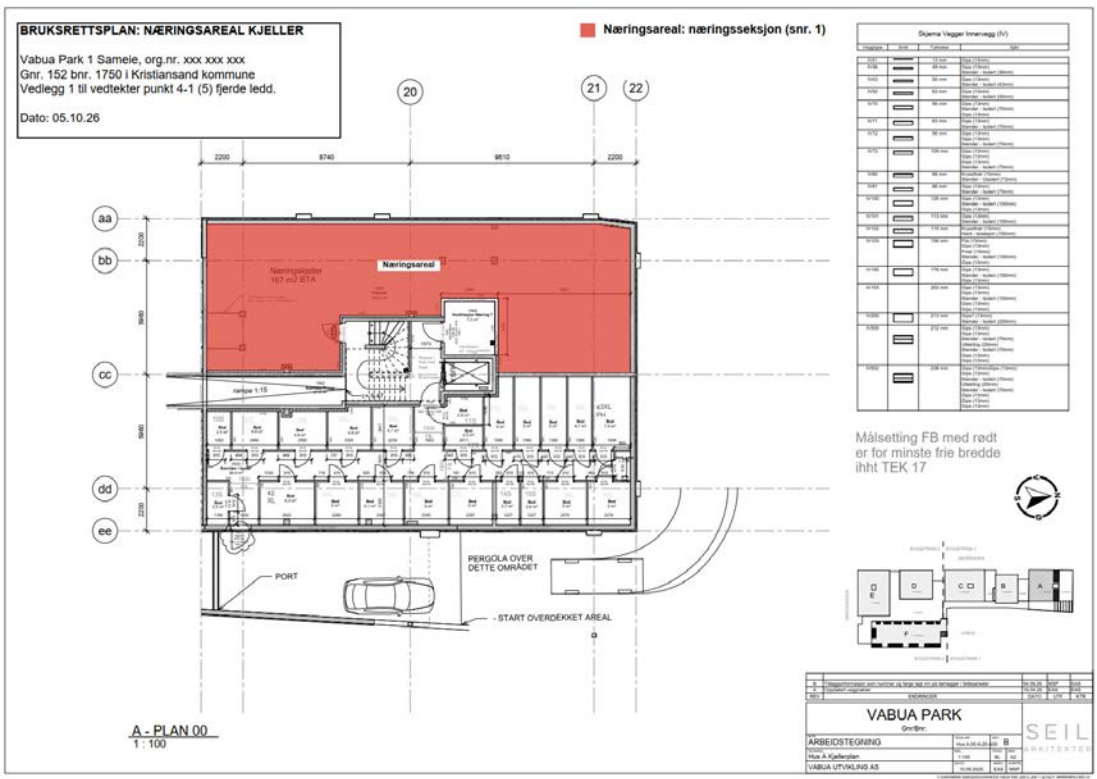
(3) Frem til hele utbyggingsprosjektet er fullt ferdigstilt og samtlige seksjoner er overlevert, plikter sameiet og innflyttede seksjonseiere å medvirke til at utbygger – eller den utbygger utpeker – kan gjennomføre utbyggingen i samsvar med godkjente planer, herunder endringer som måtte bli foretatt underveis.

(4) Sameiet er i denne perioden forpliktet til å gi utbygger vederlagsfri tilgang til og bruk av nødvendige deler av både innvendige og utvendige fellesarealer, herunder for adkomst, transport og gjennomføring av byggearbeider.

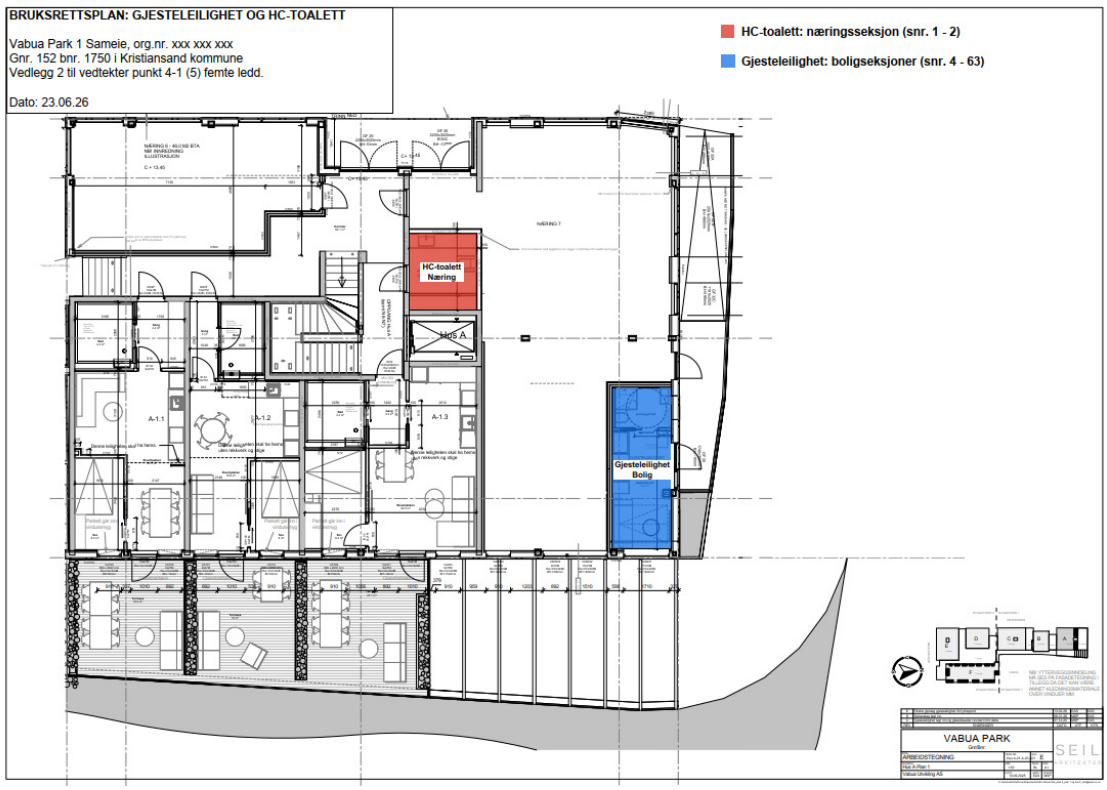
(5) Utbygger er ikke ansvarlig for å dekke felleskostnader for seksjoner i byggetrinn som ikke er ferdigstilte og hvor første innflytting ikke har funnet sted. Felleskostnadene skal justeres fortløpende i takt med den trinnvise overleveringen av seksjonene.

(6) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller automatisk, uten behandling i årsmøte, når samtlige seksjoner er ferdigstilt og overlevert, og dette er skriftlig bekreftet av utbygger.

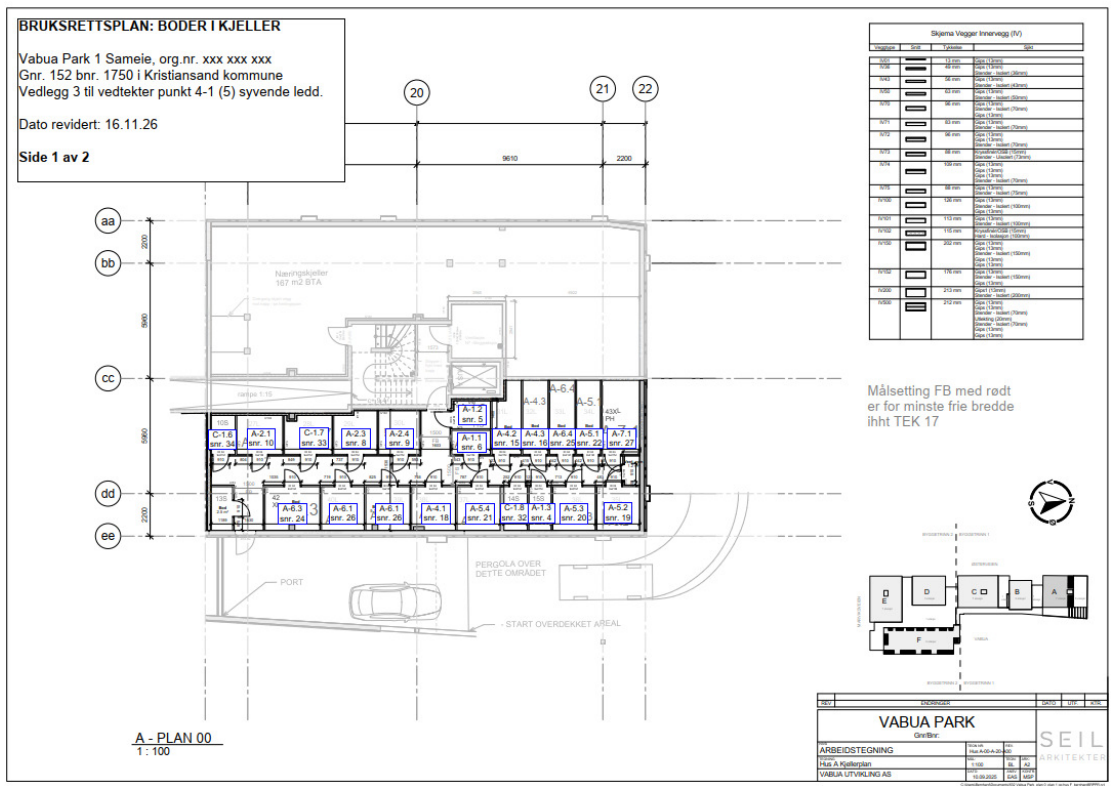
Vedlegg 1: Bruksrettsplan næring kjeller



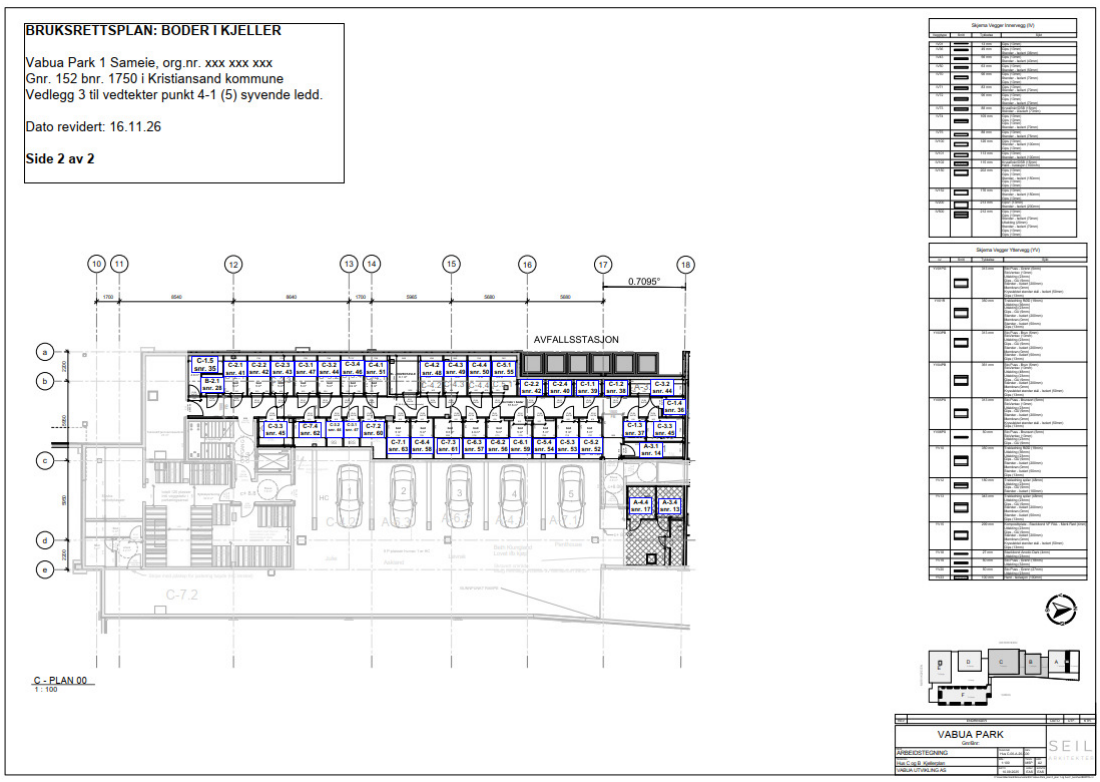
Vedlegg 2: Bruksrettsplan plan 1 bygg A



Vedlegg 3: Bruksrettsplan boder



Vedlegg 3 forts.:



2330 I Sameiet Vabua Park 1

PROTOKOLL

fra ekstraordinært årsmøte for Sameiet Vabua Park 1 09.11.2026 i Lund Menighetshus.

Sak 1. **Konstituering**

Valg av møteleder, sekretær og en til å underskrive protokollen

Vedtak: Til møteleder ble Espen Thuens valgt. Til sekretær ble Endre Hjelmeland valgt. Til å underskrive protokollen ble Bård Javnes valgt.

Registrering av de fremmøtte

Det var **21** sameiere til stede og innlevert 0 godkjente fullmakter til sammen **21** stemmeberettigede. Dessuten møtte Espen Thunes og Endre Hjelmeland fra Bate boligbyggelag og Sverre Hille og Tor Helge Reme (utbygger).

Vedtak: Tatt til etterretning.

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det fremkom ingen merknader til innkalling eller saksliste.

Vedtak: Sameiermøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

Sak 2. **Vedtekter**

Møteleder orientert om sameiet sine vedtekter.

Vedtak: Vedtektene tas til orientering

Sak 3. **Valg**

Det ble fremmet følgende forslag til valg av:
3.1 Leder : _Bård Javnes (til årsmøte juni 2027)
3.2 Styremedlem 2 år: Bård Eivind Viko og Beth Tungland
3.3 Varamedlem 1 år: Linda Gunnekleiv Mølland og Sigrunn Askland

BankID Qualified Signature
Thunes, Espen Hansen
2026-11-10

BankID Qualified Signature
Hjelmeland, Endre
2026-11-10

BankID Qualified Signature
Javnes, Bård
2026-11-11

Vedtak: Leder valgt med akklamasjon
Styremedlemmer valgt med akklamasjon
Varamedlem valgt med akklamasjon

Etter dette består styret av:

	Navn	
Leder	Bård Javnes	**Til årsmøte juni2027**
Styremedlem 2 år	Bård Eivind Viko	
Styremedlem 2 år	Beth Tungland	
Varamedlem 1 år	Linda Gunnekleiv Mølland	
Varamedlem 1 år	Sigrunn Askland	

Styre e-post: **vabuapark1@styretmitt.no**

Protokoll er signert digitalt

Stavanger 09.11.2026

Espen Thunes/
EndreHjelmeland
Møteleder / sekretær

Bård Javnes
Signatar

BankID Qualified Signature
Thunes, Espen Hansen
2026-11-10

BankID Qualified Signature
Hjelmeland, Endre
2026-11-10

BankID Qualified Signature
Javnes, Bård
2026-11-11

KRISTIANSAND KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Gnr.: 152 **Bnr.: 1750** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Østerveien 34A

Areal i m2: 1460

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

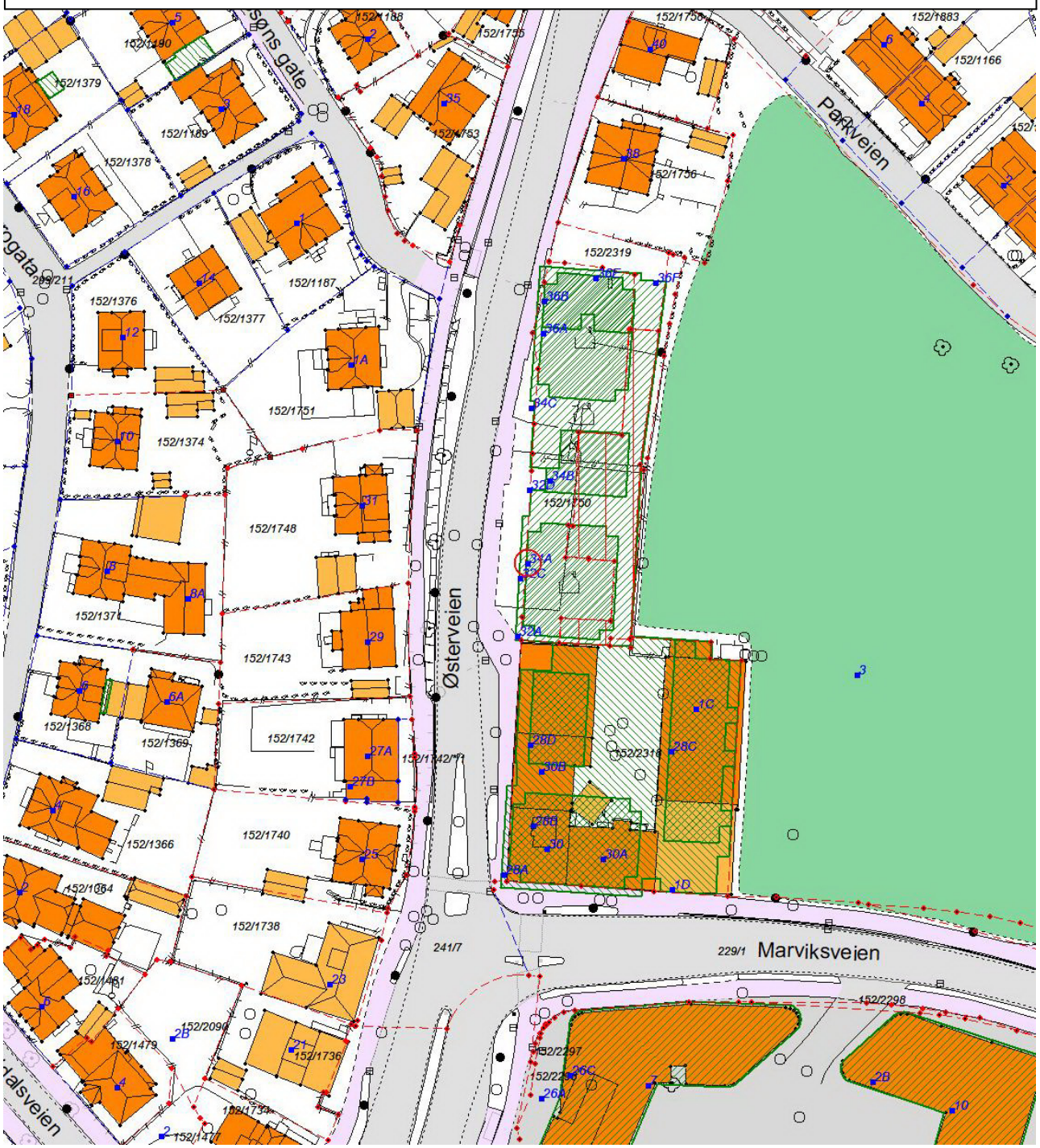
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 19.11.2026

Sign.: Suzana Rijic



Plan nr. 1443

Reguleringsbestemmelser for
LUND TORV – områderegulering
Dato: 20.05.20

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å utvikle Lund torv som et kollektivknutepunkt med en bymessig karakter, publikumsrettede funksjoner og høy utnyttelse. Det skal gis en ny gateutforming der busstopp samles sentralt i planområdet, kollektivtrafikken prioriteres og forhold for gående og syklende styrkes. Sentrale tomter byutvikles, Vabua og bevaringsverdige bebyggelsesstrukturer sikres.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

2.1. Fellesbestemmelser

2.1.1. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)
På plankartet er plassering av bebyggelse vist med henholdsvis byggegrenser, byggelinjer, bestemmelsesområder og som eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
Der det er angitt byggegrenser skal bebyggelsen plasseres innenfor denne.
Der det er angitt byggelinje på plankartet, skal fasadeliv plasseres i denne.
Bestemmelsesområder angir nærmere krav til plassering av bebyggelse.

2.1.2. Utnyttelse (pbl §12-7)
Maksimal utnyttelse for delfeltene B1-B6 og S1-S5 er angitt på plankartet som bebygd areal (BYA).
Utnyttelse for delfelt B7-B9 framgår av punkt 2.2.8.

2.1.3. Høyder (pbl §12-7)
Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x) og maksimale mønehøyde (M = kote x) for delfeltene B1-B6 og S1-S5 framgår av plankartet.
Høyder for delfelt B7-B9 framgår av punkt 2.2.8.

2.1.4. Forstøtningsmur (pbl §12-7)
Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Det tillates ikke grove stablesteinsmurer.
Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

2.1.5. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
For bebyggelsen i B1-B9 og S1-S5 skal bebyggelsen over bakkeplan oppføres med bærende konstruksjon i tre, og der det er hensiktsmessig skal det være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Kravet til bærende konstruksjoner i tre gjelder ikke for konstruksjoner under bakkeplan med tilhørende dekker.
For å unngå monotone fasader skal ny bebyggelse ha klare avtrappinger horisontalt og vertikalt.
Bebyggelse som skal etableres mot offentlig vei skal konstrueres slik at kjellervegg tåler last av tilstøtende veianlegg. Prosjektering av bygg skal baseres på krav stilt av veieier.

2.1.6. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Tomtenes ubebygde del skal ha permeable flater.
Alle takflater på felt B1, B3, B4 og S1-S5 som er egnet skal utføres med materialer som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.
Bygningene på felt B1, B3, B4 og S1-S5 skal ha et innslag av vegetasjonskledde vegger der det er hensiktsmessig.
Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.
Det skal utarbeides plan for lokal håndtering av overvann på det omsøkte området med tilhørende nedslagsfelt.

2.1.7. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)
Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn på felt S2, S3, B3 og B4 tillates maks 1 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 30 m² pr heis-/ trappehus. Takoppbygg skal være inntrukket innenfor en vinkel av 45 grader.

2.1.8. Støy og luftkvalitet (pbl §12-7 nr 4)
Ved byggesøknad skal det legges fram støyutredning som viser at uteoppholdsareal for boenheter og studentboliger ivaretar støykrav jf § 2.1.10.

Eksisterende støyutsatte boliger innenfor B7, B8 og B9 tillates gjenoppbygget, ombygget og utvidet dersom det ikke blir etablert flere boenheter.

Ensidige boliger skal ikke vende mot støykilde. Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side. Kravene gjelder ikke studentboliger.

Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjermingsom integrert del av fasaden.

Friskluftsinntak skal etableres lengst mulig vekk fra luftforurensningskilde, og etableres høyest mulig opp i bebyggelsen.

2.1.9. Tilgjengelighet (pbl §12-7)
Boenhetene i delfeltene B1, B3, B4 og S1-S5 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet som angitt i teknisk forskrift.
50 % av boenhetene i delfelt B2 og 100 % av boenhetene i delfeltene B5 og B6 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

2.1.10. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det avsettes 15 m² uteoppholdsareal.
Arealkravet gjelder ikke studentboliger. Alle studentboliger skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal. Samlet uteoppholdsareal for studentboliger skal fastsettes i forhold til samlet antall studentboliger.
Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 5 m² og ha minimum 1,2 m dybde.
Balkonger kan innglasses. Mindre, lokal støyskjermingstiltak tillates og skal utformes som en arkitektonisk integrert del av bebyggelsen.
Arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) skal ikke tas med i beregning av uteoppholdsareal.

2.1.11. Krav til avfallshåndtering
Avfallshåndtering skal løses iht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal minimum etableres nedgravd løsning :
- For B1, S1, S4 og S5: innenfor # 5.
- For S2, S3, B3 og B4: innenfor # 11.

Detaljert utforming skal avklares i teknisk plan.

2.1.12. Parkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes maks. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
Det avsettes maks. 0,2 biloppstillingsplasser pr. boenhet for felt S2, S3, B3 og B4.
For S4 og S5 settes krav til biloppstillingsplasser lik 0.
Øvrige sentrumsformål skal ha maks. 1 biloppstillingsplass pr 100 m².
Det skal ikke etableres ordinære biloppstillingsplasser for studentboliger.
Det skal etableres allment tilgjengelig gjesteparkeringsplasser innenfor S1. Antall og omfang avklares i forhold til fordeling av underformål innenfor sentrumsformål.
All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.
Det skal avsettes p-plasser for HC i hvert enkelt prosjekt, og antallet skal følge kommuneplanens bestemmelser. Bredde skal være minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.
S2, S3, B3 og B4 skal ha 10 HC-plasser.
S4 og S5 skal ha 3 HC-plasser.
HC-plasser og gjesteparkering skal være felles.
P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

2.1.13. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes areal til sykkelstativer for min. 2 sykler pr 100 m² kontor, min. 1,5 sykler pr forretning/ publikumsrettede virksomheter, og 2 sykler pr boenhet. All sykkelparkering skal plasseres under tak. Det skal etableres sykkelparkering ved inngangspartier.

2.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)
Avkjørsler er vist med piler på plankartet.
Avkjørsler til B1, S1, S2 og S3 kan justeres innenfor delområdene.
Avkjørsel til S1 fra Marviksveien tillates kun med høyresving inn og er kun for varelevering.
Det skal etableres avkjørsel til delfelt B5 og gnr 152 bnr 1729 over S5.
Det skal etableres felles avkjørsel til delfelt S2 og S3 over S3.
Det skal etableres felles avkjørsel til delfelt S4 og B6 og gnr 152 bnr 1740 på delfelt f_SV1
For B3 og B4 kan eksisterende antall atkomster opprettholdes med eksisterende bebyggelse. Ved framtidig felles utbygging, skal atkomstene samles til en pr delfelt, som vist på plankart.
Nye avkjørsler til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall som for Kvadraturen, jf. kommunens veinormal.

2.1.15. Nettstasjoner (pbl §12-7)
Nettstasjoner kan etableres i tilknytning til større bygg som eget rom på min.16 m² med minimum en yttervegg. Rommene plasseres slik at fordelingstransformator og koblingsanlegg kan transporteres rett inn fra bakkeplan

2.2. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

2.2.1. Fellesbestemmelser - boligbebyggelse

2.2.2. Boligbebyggelse – leilighetsbygg B1 (pbl §12-7)
Fjerde etasje i B1 trekkes tilbake innnefor en vinkel av 45 grader mot Kuholmsveien. Det tillates ikke bygningsdeler (balkonger og p-kjeller) utenfor byggegrensen på B1 mot Kuholmsveien. Parkering skal anlegges i felles anlegg i sokkeletasje.

2.2.3. Boligbebyggelse – firemannsboliger B2 (pbl §12-7)
Det tillates etablert maks. 12 boenheter i tre firemannsboliger.
Hver firemannsbolig tillates å ha maks. BYA = 200 m².
Byggene skal plasseres i byggelinje mot Marviksveien og Steinkleiva.
Nybygg skal ha valmtak, og materialbruk og arkitektonisk utforming skal samspille med eksisterende bebyggelse.
Parkering skal etableres i felles anlegg under bakken.
Flytting av masser må ikke medføre spredning av uønskede plantearter.

2.2.4. Ny boligbebyggelse – leilighetsbygg B3 (pbl §12-7)
Fasadeliv i B3 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien
Balkonger kan krage ut maks. 1,2 m over formålsgrense mot samferdselsanlegg med min. 4 m fri høyde.
Hele feltet skal bygges ut under ett.
Parkering skal anlegges i felles anlegg under bakken som tillates etablert til formålsgrense med maks. viskant på 1 m mot Vabua.

2.2.5. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse B4 (pbl §12-7)
Fasadeliv i B4 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien
Balkonger kan krage ut maks. 1,2 m over formålsgrense mot samferdselsanlegg med min. 4 m fri høyde.
Hele feltet skal bygges ut under ett.
Parkering skal anlegges i felles anlegg under bakken som tillates etablert til formålsgrense med maks. viskant på 1 m mot Vabua.

2.2.6. Boligbebyggelse – småhus B5 (pbl §12-7)
Innenfor B5 tillates maks. to boenheter.
Bygningen skal ha saltak med vinkel mellom 27 og 37 grader.
Bebyggelsen skal oppføres i tre, og med en arkitektonisk utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse.
Innenfor # 6 kan det plasseres to garasjer med maks. gesimshøyde = 2,5 m, maks mønehøyde = 4 m og hver med maks bruksareal = 40 m². Arker og kvister er ikke tillatt.
Angitt BYA på plankartet inkluderer garasjer.

2.2.7. Boligbebyggelse – småhus B6 (pbl §12-7)
Innenfor B6 tillates en boenhet.
Bygningen skal ha saltak med vinkel mellom 27 og 37 grader.
Bebyggelsen skal oppføres i tre, og med en arkitektonisk utforming som samspiller med eksisterende bebyggelse.
Garasje plasseres innenfor byggegrense og skal ha maks. gesimshøyde = 2,5 m, maks mønehøyde = 4 m og maks bruksareal = 30 m². Arker og kvister er ikke tillatt.
Angitt BYA på plankartet inkluderer garasje.

2.2.8. Eksisterende boligbebyggelse B7 – B9 (pbl §12-7)
Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor felt B7 – B9 er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen". Eiendomsstruktur og utnyttelse, hovedbygg og garasjer, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims, og bebyggelsens plassering på eiendommene beholdes som i dag (nåværende situasjon) og som vist på plankartet.

Det tillates ikke ytterligere boenheter; herunder seksjonering og deling av bygg og eiendommer på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes. Tilbygg/ påbygg på eiendommen kan tillates inntil 30 m² BYA, og skal tilpasses hovedhuset. Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann.

På hver tomt tillates en garasje med maks. 30 m² BYA. Max. gesimshøyde skal være 2,5m og maks. mønehøyde skal være 4 m, med saltak. Arker og kvister er ikke tillatt.

Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

2.3. Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 12-5, pbl §12-7)

2.3.1. Fellesbestemmelser – sentrumsformål
På delfelt avsatt til sentrumsformål tillates oppført bygninger for forretning, kontor, bolig samt tjenesteyting med følgende underformål: studentbolig, undervisning (høyskole/ universitet), fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie o.l, legesenter (lege/ tannlege), treningssenter, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, servering/ bevertning/ kafé/ restaurant/ pub o.l. og annen besøksintensiv tjenesteyting.
Studentboliger tillates ikke brukt til sommerhotell.
Alle 1. etasjer mot Østerveien skal ha publikumsrettede virksomheter.
Ulike formål skal ha separate innganger.

2.3.2. Sentrumsformål - S1
Fasadeliv for S1 skal plasseres i byggelinje mot Marviksveien.
Mot Steinkleiva skal bygget etableres innenfor byggegrense. Her kan balkonger krage ut over byggegrense, inntil formålsgrense.
Mot Østerveien skal fasadelivet avgrenses som beskrevet for #4 i punkt 6.4.
Bebyggelsen nærmest Østerveien skal etableres først av hensyn til støysituasjon på utearealer i bakkant.
Innenfor felt S1 skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m². Den skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang.
På gateplan mot Østerveien skal det være synlige forretningsfasader og inngangspartier.
Etasjen mot torvet i #2 skal ha innslag av publikumsrettede virksomheter.
Bebyggelsen i S1 skal ha aktive og delvis transparente fasader ved at heis- og trappehus skal legges ut mot ytterfasaden med tilbaketrekning fra denne slik at det dannes relieff.
10 av plassene i parkeringsanlegget skal forbeholdes korttidsparkering for forretning, og skal plasseres nær innkjøring og kan ha delvis åpen fasade mot Steinkleiva.

2.3.3. S2 (pbl §12-7)
For S2 er formålsgrense byggegrense.
Fasadeliv for S2 skal plasseres i byggelinje mot Marviksveien og Østerveien.
Balkonger kan krage ut maks. 1,2 m over formålsgrense mot samferdselsanlegg med min. 4 m fri høyde.
I første etasje skal bygg på hjørnet mot Østerveien/ Marviksveien være brukket slik at viste siktlinjer ivaretas.
Alle 1. etasjer mot Østerveien og Marviksveien skal ha publikumsrettede virksomheter.

2.3.4. S3 (pbl §12-7)
Fasadeliv for S3 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien.
Balkonger kan krage ut maks. 1,2 m over formålsgrense mot samferdselsanlegg med min. 4 m fri høyde.
Parkering skal anlegges i felles anlegg under bakken som tillates etablert til formålsgrense med maks. viskant på 1 m mot Vabua.
Innenfor S3, mot overgangen til B3, skal det etableres en gangatkomst til Vabua med 3 m fri bredde. Allmennheten skal sikres tilgang.

2.3.5. S4 (pbl §12-7)
Fasadeliv for S4 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien og Torridalsveien.
Mot Østerveien og Torridalsveien skal øverste etasje være tilbaketrukket innenfor en vinkel av 45 grader.
Hjørne mot Østerveien/ Torridalsveien skal være brukket.
Mot f_SV1 kan balkonger krages ut over byggegrense inntil formålsgrense.
Parkering skal anlegges i felles underetasje og tillates etablert til formålsgrense mot f_SV1.

2.3.6. S5 (pbl §12-7)
Fasadeliv for S5 skal plasseres i byggelinje mot Østerveien og Torridalsveien.
Hjørne mot Østerveien/ Torridalsveien skal være brukket.
Mot Østerveien 15 og Torridalsveien 3 skal øverste etasje være tilbaketrukket innenfor en vinkel av 45 grader.

2.4. Bebyggelse og anlegg – uteoppholdsareal (pbl § 12-5, pbl §12-7)

f_BUT1 skal være felles for S4 og B6, og skal inneholde sandlekefunksjon, møteplass og uteoppholdsareal. Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang.

f_BUT2 skal være felles for S1-1 til S1-10. Arealet skal være tilgjengelig for allmennheten.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)
Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Teknisk plan for kommunale veier skal godkjennes av Kristiansand kommune. Teknisk plan for fylkesveier skal godkjennes av Statens vegvesen. Teknisk plan skal også vise overgang mot eksisterende gateutforming dersom bebyggelsen etableres før nytt samferdselsanlegg etableres i tråd med planen.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk

infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med henholdsvis til en hver tids gjeldende kommunale normaler og veinormal og gjeldende normaler for riks- og fylkesveier.

Det skal etableres midtdeler med trær i Østerveien på strekningen fra Østerveien 9 til kryss med Marviksveien.

Det skal etableres trerekke på vestsiden av Østerveien på strekningen Peder Claussøns gate til Parkveien.

3.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt/vei o_SV1-4 skal være offentlige.
Felt/vei f_SV1 skal være fellesareal for delfelt S4 og B6 og gnr 152 bnr 1740.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for arealer regulert til offentlig grønnstruktur (kommunal eiendom) i områderegulering for Lund torv (plan ID 1443) og detaljregulering for Agder Allé 4 m.fl (plan ID 1258). Planen skal utarbeides i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".
Overordnet utomhusplan for Vabua datert 17.08.18 skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljert utomhusplan.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming og detaljert plassering av sittemuligheter/ møteplasser
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Belysning langs tverrforbindelse og Vabua for øvrig.
- Utforming av akebakke.
- Utforming av motfylling.
- Utvidelse av blomstereng for naturmangfold.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

4.1. Park

o_GP skal gis en parkmessig opparbeidelse. Funksjonene i denne delen av Vabua skal ses i sammenheng med funksjonene i parken nord for kirka. (detaljregulering for Agder Allé 4 m.fl, plan ID 1258). Akebakke skal innpasses og skal ha varierende grad av helning. Overvannshåndtering skal ivaretas.
Det skal etableres en motfylling jf. punkt 5.2. Denne skal etableres i tråd med geoteknisk rapport, og skal prosjekteres av fagkyndig og formgis endelig i utomhusplan. Profilen på Vabua skal ikke endres.
o_GP skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.
Mot ny bebyggelse langs Østerveien kan masser fylles inntil slik at sokkeletasjen skjules og dette skal arronderes mot terreng i bunnen av Vabua.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5.2. Faresone – grunnforhold

Innnenfor H310 skal det etableres en motfylling. Denne skal etableres i tråd med geoteknisk rapport, og skal prosjekteres av fagkyndig og formgis endelig i utomhusplan.

Tilstrekkelig sikkerhet mot skred må dokumenteres for alle søknadspliktige tiltak og terrengarbeider innenfor faresonen.

5.3. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø H560

Enkelttrær i Vabua og allétrær i Torridalsveien og Østerveien skal bevares. Det tillates normal skjøtsel av trær og vegetasjon. Døde trær i alléene skal erstattes med nye slik at alléene opprettholdes. Bevaringsverdige allétrær i frisiktsone tillates.

5.4. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H 570

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bygningsmiljøet i området.

Bebyggelse innenfor hensynssonen kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme.Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

Eksisterende bygninger markert med tykk strek, tillates ikke revet.

5.5. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturminne H 730

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje.

6. Bestemmelsesområder

~~6.1. # 1 – Siktsone i S1~~

~~Innenfor # 1 skal det etableres en gjennomgående siktlinje med min 8 m fri bredde over parkeringsdekke. Arealet skal utformes som uteoppholdsareal for bebyggelsen, og allment tilgjengelig gjennomgang skal innpasses.~~

6.2. # 2 – Torv

Innenfor # 2 skal det etableres et torv/ gårdsrom/ felles uteoppholdsareal på min. 1750 m². Torvet skal sikres tilgjengelighet via allment tilgjengelig heis/ trapp/ rampe fra gangareal langs Østerveien, og via allment tilgjengelige gangforbindelser fra Steinkleiva og Marviksveien. Eventuelt overbygde gangforbindelser skal ha min. 4 m fri høyde.
Torvet skal ha en bymessig opparbeidelse med materialer av høy kvalitet og et vesentlig innslag av blågrønne elementer. Torvene utformes slik at de er åpne og innbydende for allmennheten. Privatiserende elementer skal unngås. Det skal skiltes til torvene.

6.3. # 3 – Siktlinje Lund torv – Vabua

Innenfor # 3 skal det etableres en gjennomgående siktlinje med min 10 m fri bredde over forretning/ parkeringsdekke.

6.4. # 4 – Fasade på S1 mot Østerveien

Innenfor # 4 skal fasadelivet på S1 gis en varierende utforming som gir innhukk i fasaden som grunnlag for plassdannelser mot Østerveien.

6.5. # 5 – Torv – nedre plan

Innenfor # 5 skal arealene benyttes til offentlig sykkelparkering, nedgravd avfallshåndtering, treplanting. Torvene utformes slik at de er åpne og innbydende for allmennheten. Privatiserende elementer skal unngås. Det skal skiltes til torvene.

6.6. # 6 – Parkering og atkomst på B5

Innenfor # 6 skal det etableres felles atkomst til gnr 152 bnr 1729 og B5, og det kan etableres garasjer, jf.punkt 2.2.6.

6.7. # 7-13 – Midlertidige rigg- og anleggsområder

Områder merket som midlertidige rigg- og anleggsområder #7-13 kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for utbygging av samferdselsanlegg. Etter avsluttet anleggsperiode opphører det midlertidige reguleringsformålet, og området skal istandsettes og tilbakeføres til underliggende reguleringsformål.

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

7.1. Veianlegg

Før igangsetting av veiarbeid på o_SV1, skal f_SV1 være ferdig opparbeidet og eksisterende kjøreatkomst mellom Østerveien 23 og 25 skal være stengt

7.2. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

a) godkjent utomhusplan jf. punkt 4.
b) godkjente tekniske planer jf. punkt 3.
c) plan for lokal håndtering av overvann på det omsøkte området jf. punkt 2.1.6.

7.3. Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger (unntatt studentboliger)

a) skal kvartalslek i o_GP (plan ID 1443) og o_G (plan ID 1258) være opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
b) innenfor S2, S3, B3 eller B4 skal sandlek i o_GP (plan ID 1443) og o_G (plan ID 1258) være opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
c) innenfor B6 og S4 skal sandlek i f_BUT være opparbeidet.

7.4. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse

d) innenfor S2-S5 og B3-B6 skal motfylling i Vabua være etablert.
e) i felt B5 og S5 skal eksisterende kjøreatkomst til Østerveien 15 være stengt.
f) i felt S4 skal eksisterende kjøreatkomst mellom Østerveien 23 og 25 være stengt, og f_SV1 skal være opparbeidet.

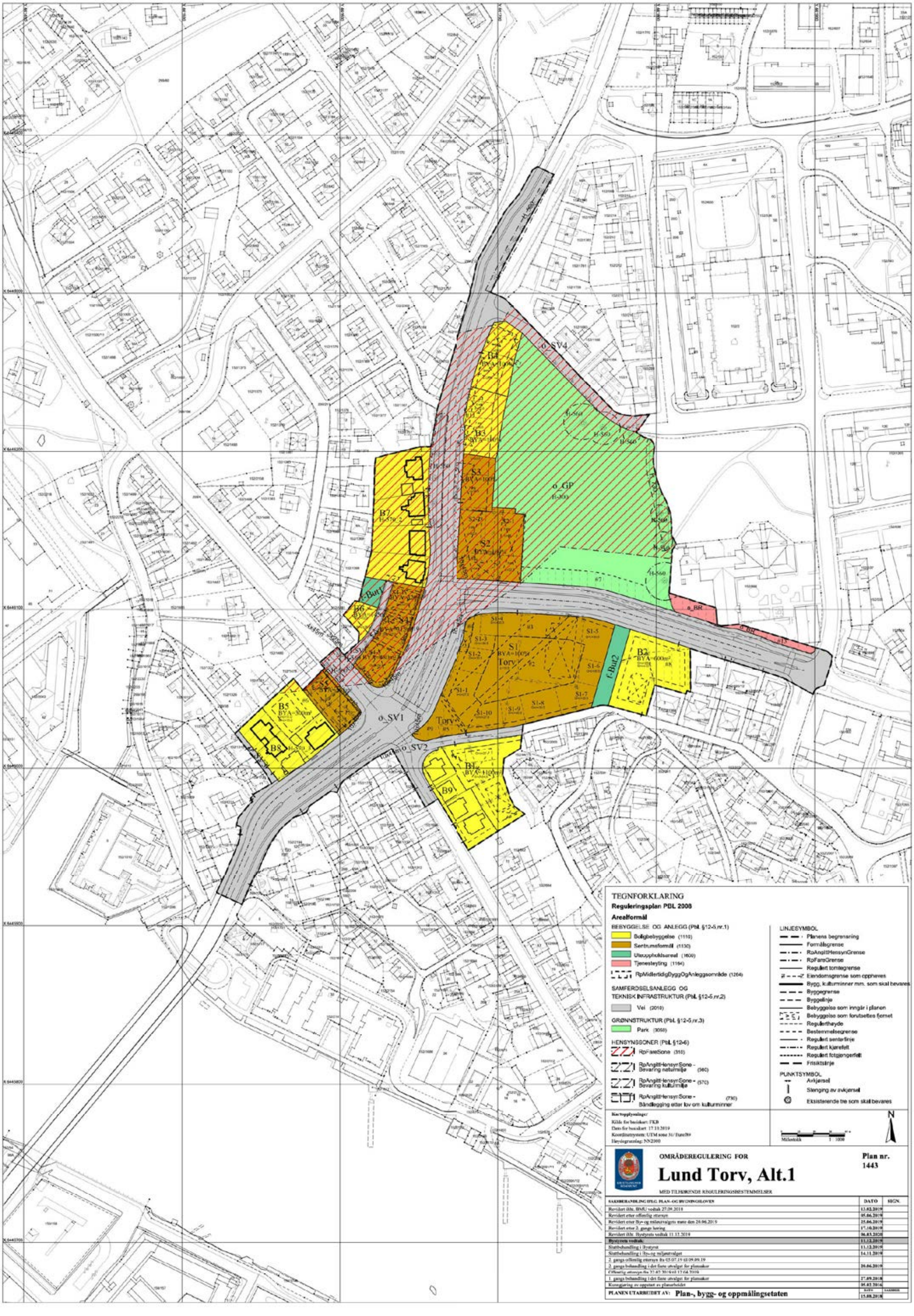
7.5. Før det gis brukstillatelse til boliger

a) innenfor S1 skal sandlek innenfor S1 jf. punkt 2.3.2 være opparbeidet.
b) innenfor S3 skal snarvei fra Østerveien til Vabua være etablert jf. punkt 2.3.4

Rev. 09.03.2020

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 11.12.2019 som sak nr. 124.

Plan- og bygningssjefen.



OMRÅDEREGULERING FOR

Lund Torv, Alt.1

Plan nr. 1443

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revidert iht. BMU vedtak 27.09.2018	13.02.2019	
Revidert etter offentlig ettersyn	05.06.2019	
Revidert etter By- og miljøutvalgets møte den 20.06.2019	25.06.2019	
Revidert etter 2. gangs høring	17.10.2019	
Revidert iht. Bystyrets vedtak 11.12.2019	06.03.2020	
Bystyrets vedtak:	11.12.2019	
Sluttbehandling i Bystyret	11.12.2019	
Sluttbehandling i By- og miljøutvalget	14.11.2019	
2. gangs offentlig ettersyn fra 05.07.19 til 09.09.19		
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	20.06.2019	
Offentlig ettersyn fra 22.02.2019 til 12.04.2019		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	27.09.2018	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	05.02.2016	
PLANEN UTARBEIDET AV: **Plan-, bygg- og oppmålingsetaten**	15.08.2018	

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Østerveien 34A

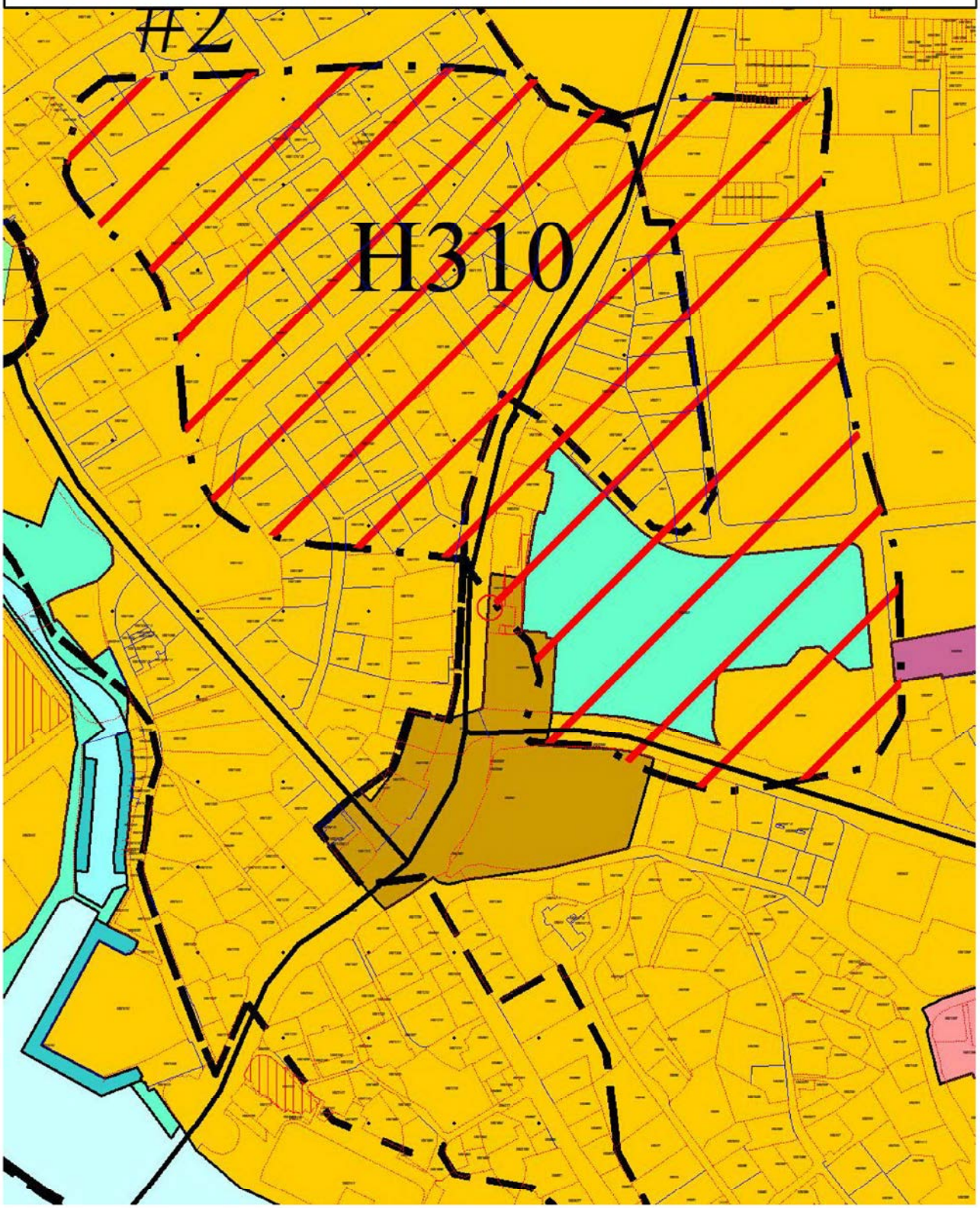
Dato: 20.11.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Østerveien 34A

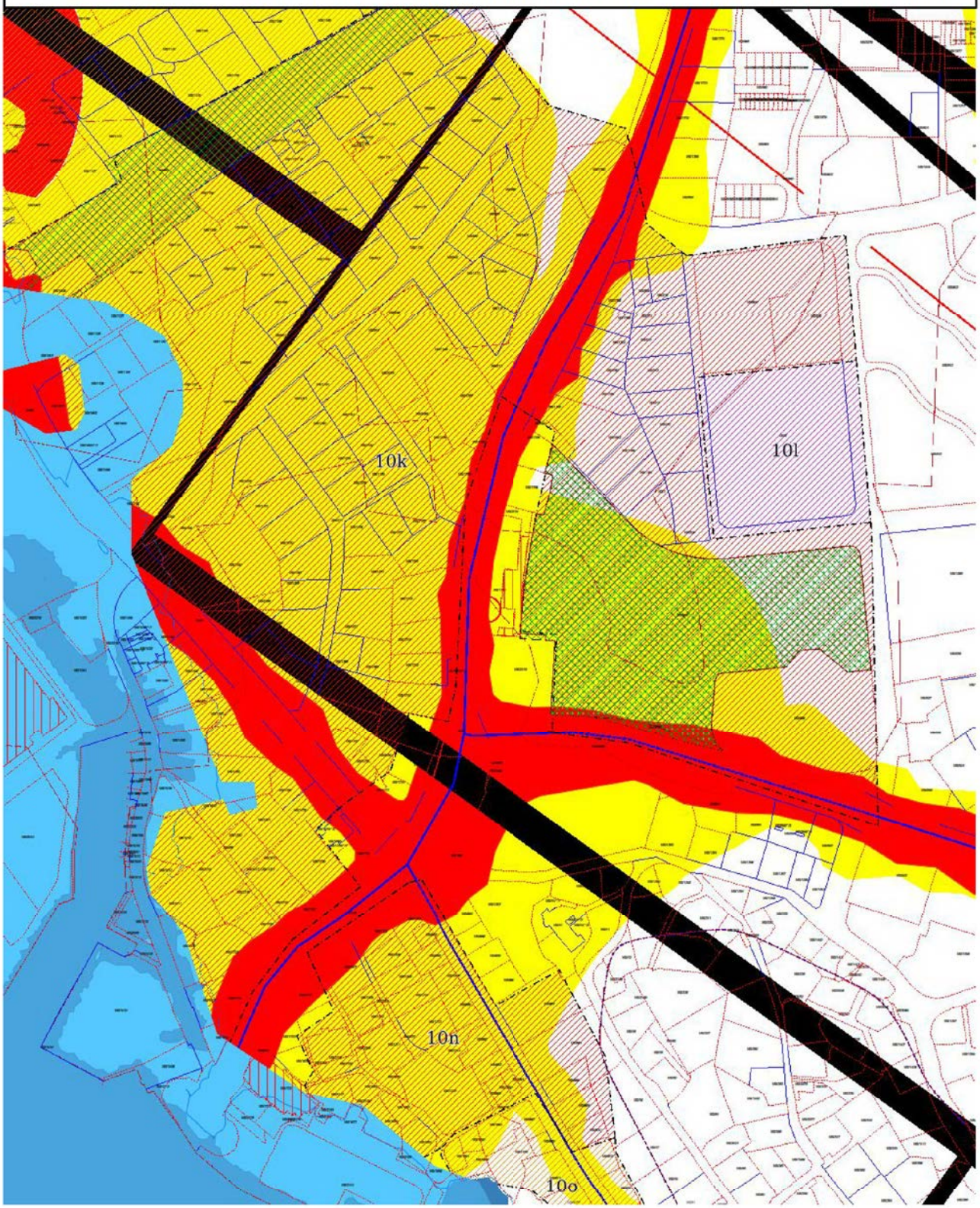
Dato: 20.11.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværerende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværerende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværerende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Læssettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværerende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløpsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Andre løsmasseskred

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Gravplass - eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - eksisterende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Nabolagsprofil

Østerveien 30B - Nabolaget Solbygg - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Østerveien Totalt 24 ulike linjer	1 min 0.1 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	12 min 1.1 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	16 min 1.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	22 min 1.9 km
Kongshavn brygge Linje 91	15 min 11.7 km

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 0.7 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

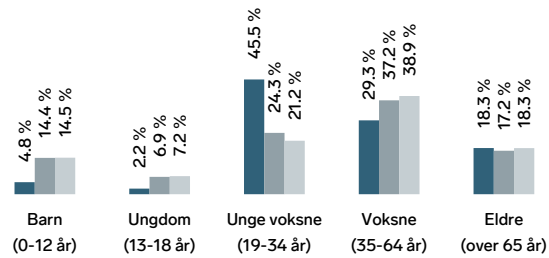
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbygg	902	695
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	10 min 0.9 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Spar Lund Torv	2 min
Coop Prix St. Olavsvei	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

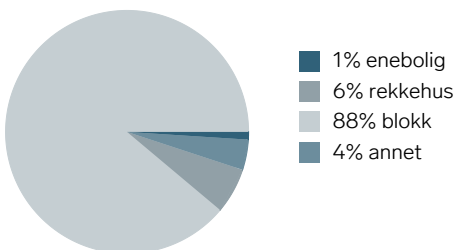
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

Lahelle skoles gymsal Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Vabua sandvolleybane Sandvolleyball	5 min 0.4 km
SATS Aquarama	11 min
Spicheren Treningssenter	14 min

Boligmasse



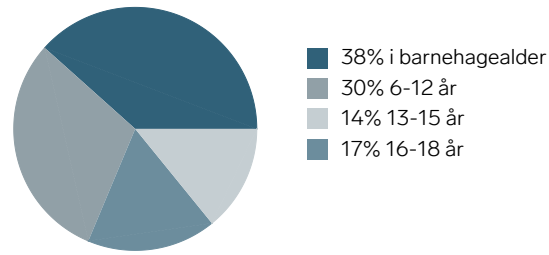
«Rolig og greit. Trygt. Sentrumsnært, uten å være i sentrum. Grei avstand til butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

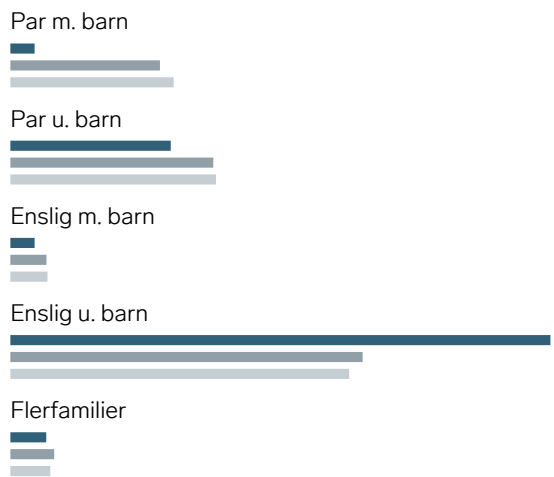
Varer/Tjenester

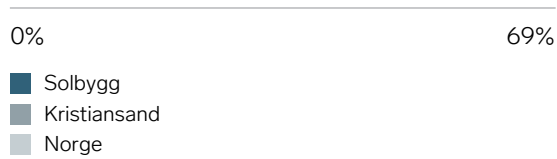
Sandens Kjøpesenter	16 min
Apotek 1 Aquarama	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

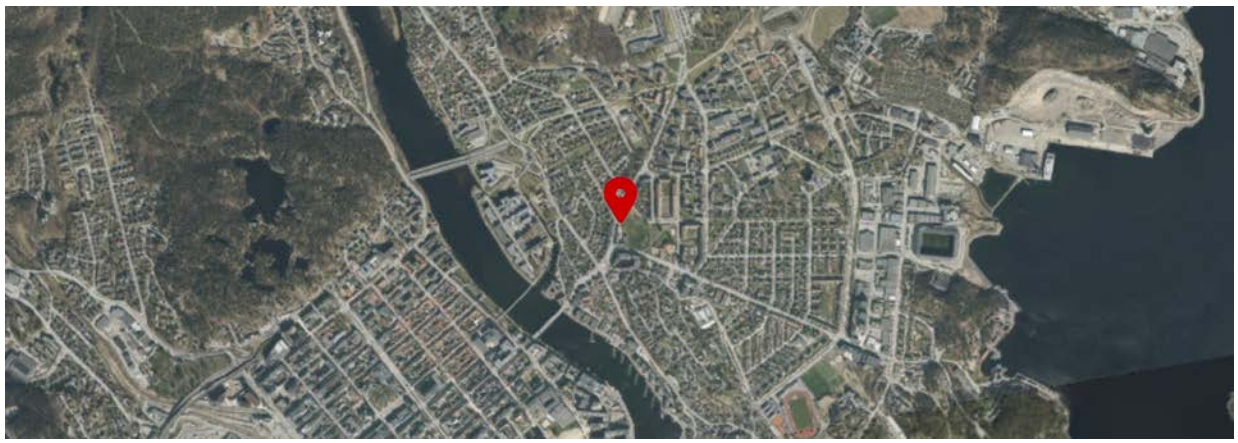


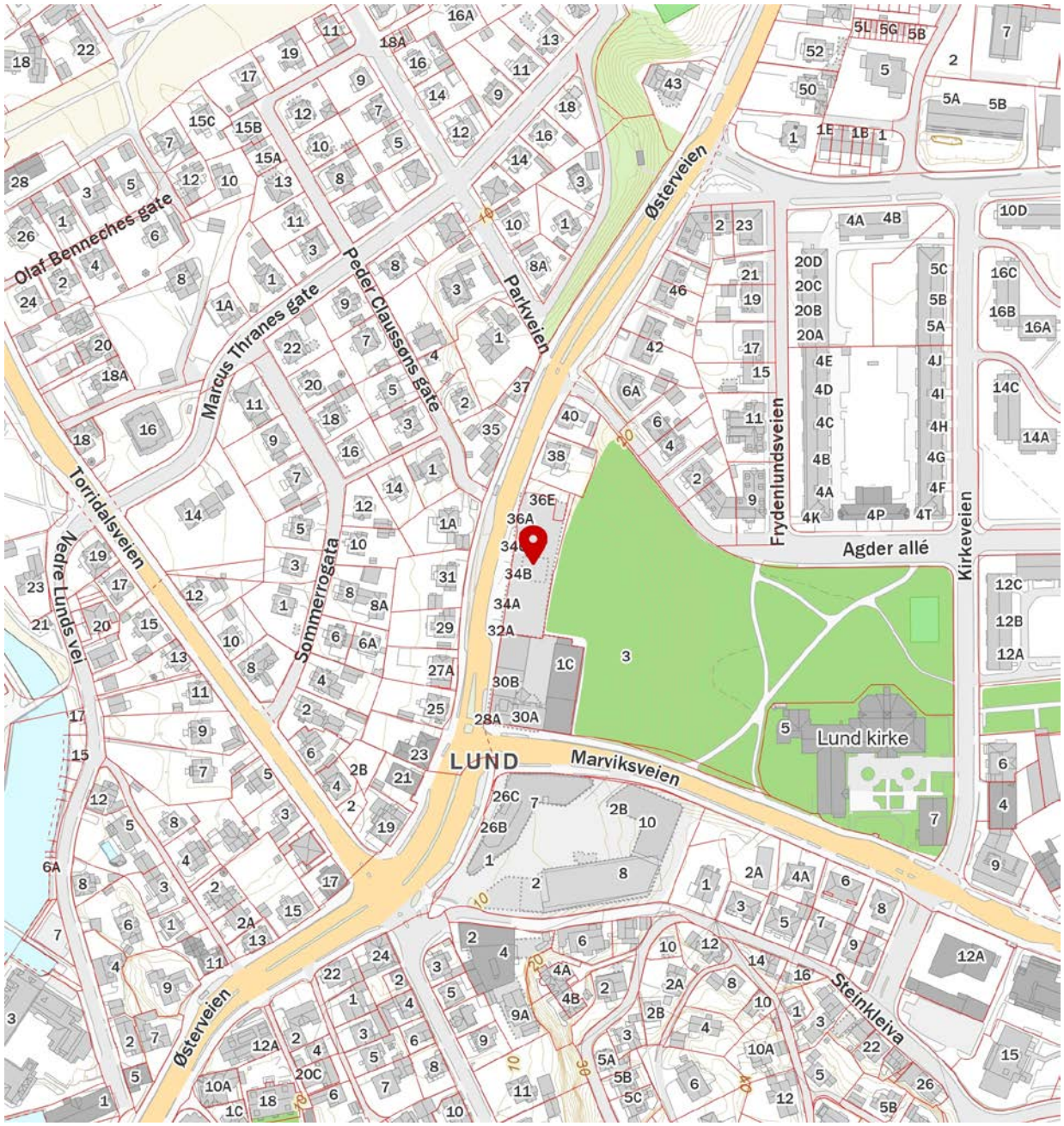


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

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

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank