

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 360 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 628 593,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 3 998 389,-
Felleskostn.: Kr 20 214,-
Selger: Tom Arne Aamodt

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 90/95 kvm
Tomtstr.: 12980 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 412
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1411250441

Strøken 4-roms leilighet med utleiedel - Parkeringsplass i kjeller - Romslig balkong

Velkommen til Skonnertveien 18 - en moderne og lettstelt leilighet med attraktiv beliggenhet i Voiebyen. Boligen byr på en funksjonell planløsning og har egen parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Leiligheten disponerer en utleiedel som gir gode leieinntekter og gir mulighet for ekstra økonomisk trygghet i hverdagen. Fra stue er det utgang til en romslig balkong på ca. 15 kvm med svært gode solforhold og god plass til både sittegruppe og grill.

Borettslaget har IN-ordning som gir mulighet for å innbetale hele eller deler av fellesgjelden.

Området er svært praktisk med kort vei til dagligvarebutikk, apotek og øvrige servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser med hyppige avganger til sentrum og øvrige bydeler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	56
Energiattest	76
Nabolagsprofil	150
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 90 kvm Entré, bod/teknisk rom, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og utleiedel med bad, stue og kjøkken i åpen løsning.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12980 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i etablerte og populære Voiebyen i Kristiansand - et område som er spesielt etterspurt blant barnefamilier og førstegangskjøpere. Her bor du i rolige omgivelser med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du flere barnehager og Voiebyen skole, som gir en trygg og enkel skolevei for barna. Området byr på et variert tilbud av fritids- og aktivitetstilbud, med blant annet lekeplasser, balløkker og idrettsanlegg i kort gangavstand.

For den turglade ligger flotte turområder rett i nærheten, med lysløype og opparbeidede turstier som benyttes både sommer og vinter. Her er det gode muligheter for både joggeturer, trilleturer og ski på vinterstid.

Daglige innkjøp gjøres enkelt, med REMA 1000 like ved boligen. I samme bygg og nærområde finnes også diverse næringsvirksomhet og servicetilbud, som bidrar til et levende og praktisk nærmiljø.

Området har gode bussforbindelser med hyppige avganger til Kristiansand sentrum og øvrige bydeler. Det er også kort vei til større handelsområder på Vågsbygd senter, samt til sentrum med bil.

Alt i alt en svært praktisk og familievennlig beliggenhet med nærhet til skole, barnehage, dagligvare, fritidstilbud og flotte turmuligheter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen har følgende innhold:

2. Etasje: Entré, bod/teknisk rom, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og utleiedel med bad, stue og kjøkken i åpen løsning, balkong på 20 m².

Kjeller: Kjellerbod

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

Standard

Boligbygg med flere boenheter oppført i 2017.

Utvendig:

Bygget har trevinduer med isolerglass og utvendige beslag på karmen. Balkong er utført i betong med rekkverk i stål og glass. Toppdekke består av terrassebord i tremateriale. Rekkverket er utformet i henhold til gjeldende krav. Tilhørende utkraget svalgang har betongdekke som overflate på gulv.

Innvendig:

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder- og bruksslitasje. Planavvik er kontrollert ved stikkprøvemåling med laser i utvalgte rom, herunder stue/kjøkken og soverom mot bakgård. Malte innerdører med normal funksjon.

Kjøkken:

Hovedkjøkken har profilerte overflater, samt benkeplate av laminat. Alt av hvitevarer er integrert. Utleiedel har eget kjøkken som består av platetopp og kjøleskap. Det er ikke registrert tegn til fukt under vask ved vann- og avløpsinstallasjoner. Lekkasjesikring med sensor er montert. Avtrekksvifte med avsug ut av boligen.

Tekniske installasjoner:

Vannrør er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i bod/teknisk rom, med sluk som ivaretar krav til lekkasjesikring. Stoppekran er plassert i fordelerskap. Boligen har balansert ventilasjon. Funksjonen er kontrollert ved registrering av tilluft og avtrekk fra ventiler, samt at det ikke er registrert unormal lyd fra aggregatet. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må påregnes. Oppvarming skjer med strøm samt vannbåren gulvvarme. Varmtvannsbereder er plassert i bod/teknisk rom med sluk som ivaretar krav til lekkasjesikring. Vannbåren gulvvarme er tilknyttet samlestokk i fordelerskap plassert i bod/teknisk rom.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett leveres av Telenor. Dekkes av felleskostnader.

Parkering

Det følger med parkeringsplass i kjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0001625961

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme, eller elektrisk oppvarming.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 360 000

Omkostninger kjøper

1 360 000 (Prisantydning)

2 628 593 (Andel av fellesgjeld)

3 988 593 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 998 389 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 007 289 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 010 089 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 099 522 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 398 088 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, avdrag, renter, TV/internett, felles byggforsikring, parkeringsplass, forretningsfører honorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnader fordeles slik:

Driftskostnader 4 232,-

Avdrag felleslån 5 709,-

Renter felleslån 9 573,-

Tilleggsytelser:

Parkeringsplass 110,-

Service på Nibe-anlegget 96,-

Telenor TV/Bredbånd 494,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 20 214

Andel Fellesgjeld

Kr 2 628 593

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 11531736 4, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.10.2025: 4.52% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 06.10.2025: 130 879 954

Andel av saldo: 2 628 594

Første termin: 31.12.2018 Første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2048)

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

Borettslaget

Borettslagsnavn

Voie Atrium Borettslag

Organisasjonsnummer

919806710

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Voie Atrium Borettslag ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

Før kjøp av husdyr skal styret orienteres. Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 412 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 5 i Voie Atrium Borettslag med orgnr. 919806710

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.06.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Men, for utleie av praktikantdel så kan man fritt leie ut utleiedel så lenge man selv bor i resterende del av leilighet.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

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

2 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

4 956 Opplysninger fra forretningsfører

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 878,-

Ansvarlig megler

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

04.02.2026

















Baderomsinnredning består av vegghengt
toalett, dusjhjørne, servant med overskap og
speil







Boligen har 2 romslige soverom i hoveddelen.





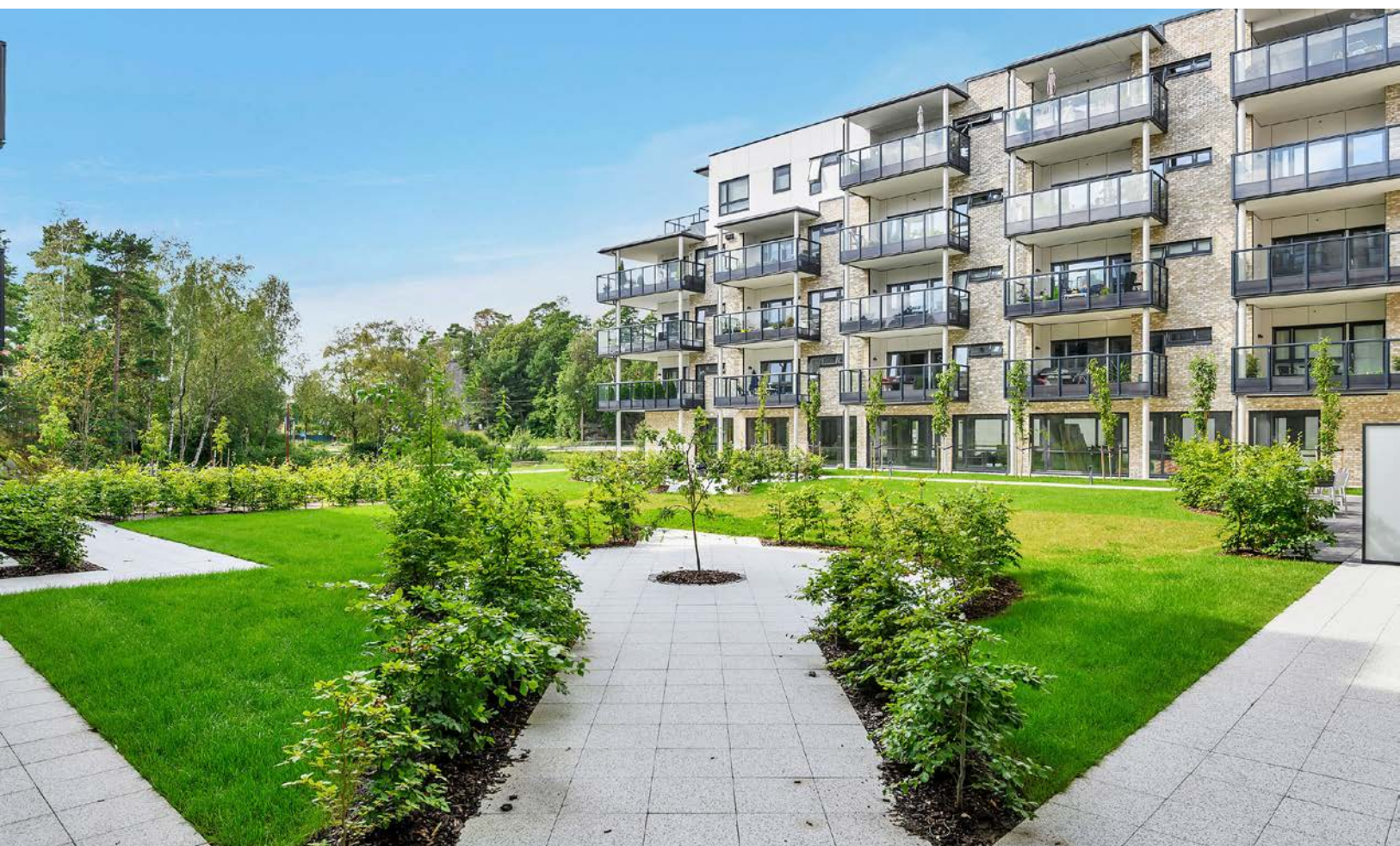


















Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Skonnertveien 18, 4624 KRISTIANSAND S 📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 11, bnr. 412

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 15.08.2025

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 19344-2000

Referansenummer: KF1540

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.

Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av



Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Tilhørende bod er kun oppmålt. For øvrig må hele rapporten leses

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Balkong av betong og rekkverk med stål og glass. Toppdekke på balkong av terrassebord (tremateriale) Utforming på rekkverk i henhold til krav.

Tilhørende del (utkraget svalgang) med betongdekke som overflate på gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Noe sprekker/riss samt sår fra oppheng og lignende finnes. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert. Stue/kjøkken hoveddel og soverom i hoveddel mot bakgård ble sjekket.

Malte dører. Funksjon ok

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert minikjøkken samt innredning med overskap og et sideskap på bakken. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på i bod/teknisk rom med sluk som ivaretar krav til lekkasjesikring.

Ingen synlig tegn til svikt.

Stoppekran plassert inne i fordelerskap.

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.

Bereder plassert i bod/teknisk rom med sluk som ivaretar krav til lekkasjesikring.

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert i bod/teknisk rom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig.

TG er satt ut fra synlige forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

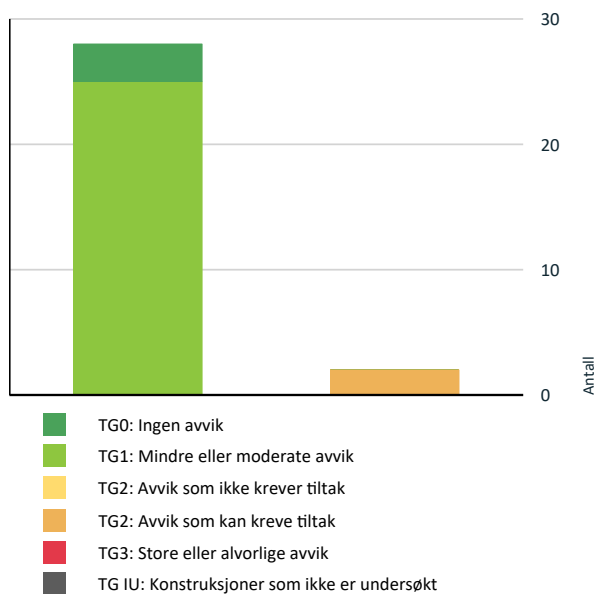
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Åpne-lukke funksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

! TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetid. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong av betong og rekkverk med stål og glass. Toppdekke på balkong av terrassebord (tremateriale) Utforming på rekkverk i henhold til krav. Tilhørende del (utkraget svalgang) med betongdekke som overflate på gulv.



Mindre sår i betongdekke mot overliggende balkong.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Noe sprekker/riss samt sår fra oppheng og lignende finnes. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert. Stue/kjøkken hoveddel og soverom i hoveddel mot bakgård ble sjekket.

! TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok



Sår på baderomsdør fra tidligere oppheng

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plassering av dør anses som del av våtsone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på membranløsninger og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registrert tegn til fuktproblematikk ved befaringen.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Nedsenket gulv i dusjsone som vil lede bruksvann til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflate utenfor dusjsone har mindre fall enn angitt i preaksepert løsning siden dørterskel er tilnærmet flat. For å kunne ha mindre fall enn 1:100 utenfor dusjsone skal oppkant på membran ved terskel være min 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold opplyses siden det kan innebære risiko for at vann kan renne ut ved døren grunnet lite fall og lav terskel. Tiltak må gjøres dersom avvik skal fjernes.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.



Dusjdører må justeres. Gliper ved sammenføyning

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

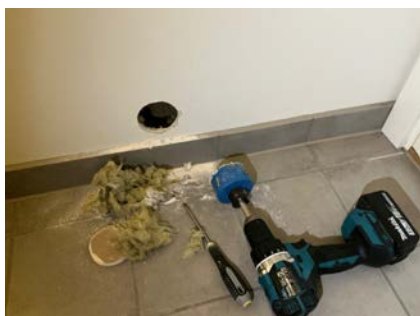
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

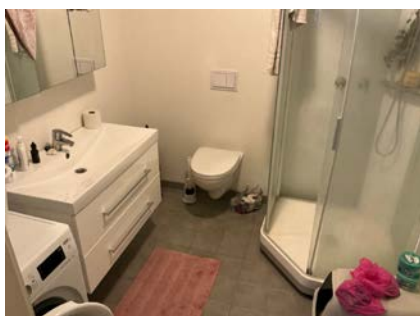
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket og på vegger (foruten oppkantflis). Det er ikke kjent om malte overflater er av type våtromssystem som er egnet for direkte fuktpåkjenning. Et baderom skal bygges slik at det også er mulig å benytte uten tett dusj/kabinettløsning. Det tas forbehold om at overflater er egnet for direkte fuktpåkjenning. En faglig anbefaling er likevel å opprettholde bruk av tett dusj/kabinett med denne type løsning da det vil forlenge levetid og redusere risiko for fuktproblematikk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Fallforhold vil ivareta at lekkasjevann ledes til sluk. Bruk av kabinett vil være naturlig å opprettholde. Kabinett er ikke flyttet for å sjekke lokalt fall under hele området.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 1 Ventilasjon

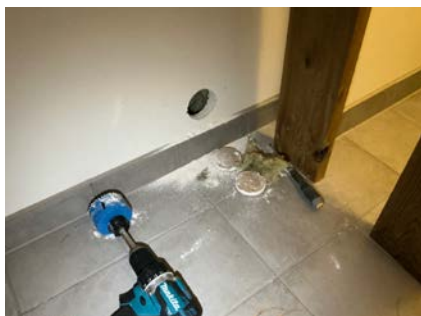
Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Tilstandsrapport

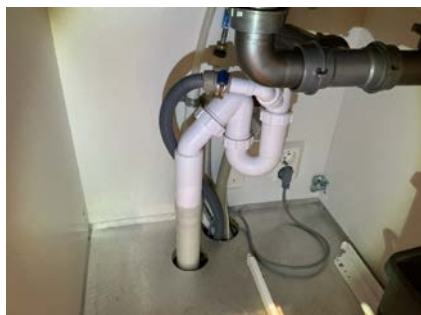


KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

! TG 1 Overflater og innredning

Det er montert minikjøkken samt innredning med overskap og et sideskap på bakken. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

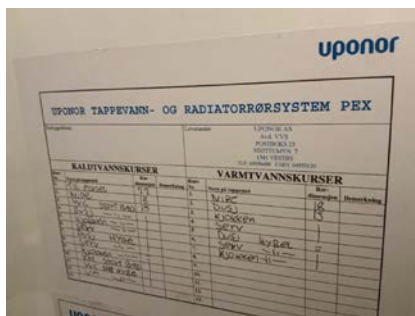
! TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på i bod/teknisk rom med sluk som ivaretar krav til lekkasjesikring. Ingen synlig tegn til svikt.

Stoppekran plassert inne i fordelerskap.



Fordelerskap plassert i bod/teknisk rom



Kursoversikt

! TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder plassert i bod/teknisk rom med sluk som ivaretar krav til lekkasjesikring.



Ingen varsler på display ved befarinegn

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med samlestokk inne i fordelerskap som er plassert i bod/teknisk rom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig. TG er satt ut fra synlige forhold.



Fordelerskap



Kursoversikt på gulvvarme

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Branntekniske forhold

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

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

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

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

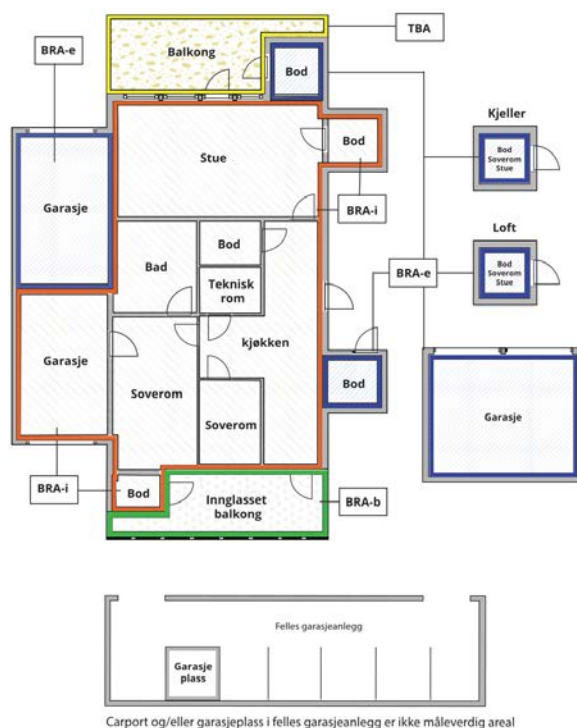
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	90			90	20
Kjeller		5		5	
SUM	90	5			20
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Bod/teknisk rom, bad/vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, stue/kjøkken 2, bad/vaskerom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA: Her er det medtatt balkong med utgang fra stue samt utkraget del av svalgang som er opplyst av selger å tilhøre leiligheten (utkraget svalgang utgjør 5 kvm)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	11	412		0	4965.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skonnertveien 18

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VOIE ATRIUM BORETTSLAG	919806710			Aamodt Tom Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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](#)

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Tom Arne Aarnoldt
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger

Boligen som selges

Adresse	Skonnerveien 18	Postnummer	4624	Sted	KR.SAND
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?		Året og måneden du overtok boligen			
☐ Ja ☒ Nei					

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	☐ Ja ☐ Nei	
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.		

Selgers initialer:

Side 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon Fov
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Boligsalgsrapport ved salg.</i>

Selgers initialer:

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere <i>Parkeringsplasser</i>
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

Side 9

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

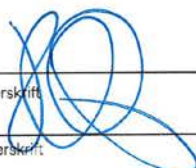
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Søgne</i>	Selger 1: dato <i>2/2-26</i>	Selger 1: underskrift 
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0137 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

**Veileder til selgers
egenerklæring**
Salg av bolig

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Om boligen

Boligen som selges

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

Våtrom, tak og fasade

Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, soppskader eller lignende.

Spørsmål 3

Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

Spørsmål 4

Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

Spørsmål 5

Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

Spørsmål 6

Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

Spørsmål 7

Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

Spørsmål 8

Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

**Veileder til selgers
egenerklæring**

Salg av bolig

Drenering, fukt og lekkasje

Spørsmål 9

Drenering kan bestå av drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

Spørsmål 10

Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

Spørsmål 11

Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

Spørsmål 12

Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmer. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

Spørsmål 13

Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebill, maur, kakerlakker, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

Tekniske installasjoner

Spørsmål 14

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 15

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

Spørsmål 17

Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

Spørsmål 18

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

Spørsmål 19

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 20

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

Spørsmål 22

Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

Spørsmål 23

Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers egenerklæring

Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

Spørsmål 24

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 25

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

Spørsmål 26

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

Spørsmål 27

Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

Spørsmål 28

En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

Spørsmål 29

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

Spørsmål 30

Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 31

En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

Spørsmål 32

Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

Spørsmål 33

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 34

Eksempler kan være regelmessig støy (høylytt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

Spørsmål 35

Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjeledyr eller liknende.

Spørsmål 36

Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Veileder til selgers
egenerklæring
Salg av bolig

Generelt

Spørsmål 37

En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

Spørsmål 38

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

Spørsmål 39

Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

Spørsmål 40

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiennner, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Spørsmål 41

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

Spørsmål 42

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.



Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype/Eiendoms	Beskrivelse	Prosent	Minimumspris	Maksimumspris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET
Selskap: Fremtind Forsikring AS



Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.



Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseieendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.



Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.



Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.



Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtakelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

**Når starter og slutter forsikringen?**

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

**Hvordan sier jeg opp forsikringen?**

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-004 av 11.06.2024

1. Hvem gjelder forsikringen for?

Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er oppført i forsikringsbeviset.

2. Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtakelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før kontraktsinngåelse. Nye forhold som oppstår mellom kontraktsinngåelse og overtakelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.

Forsikringen gjelder så lenge selger er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtakelse.

4. Hva omfatter forsikringen?

4.1 Hva omfatter forsikringen?

Omfatter	Omfatter ikke
• selgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten	• salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand • salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder • når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen • ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseieendom eller småbruk • ansvar for bygninger på utmarks- eller setereieendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig • ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseieendom eller småbruk • ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring

4.2 Hva dekker forsikringen?

Dekker	Dekkes ikke
• selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven	• ansvar for forhold selger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med kjøper • ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger • krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen • krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med • nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse • verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket

Fremtind

	• utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat • rådgivning og/eller bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av utestående oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen
--	--

5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

6. Behandling av krav til boligselgerforsikringen

6.1 Selgers plikter ved skadetilfelle

Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal §§ 4-10 jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis sikrede ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter sikrede for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for sikrede.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Sikrede må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets rett ved reklamasjon

Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, blir ikke sakskostnader som senere påløper erstattet utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress

Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet, overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene

Fremtind

- der selger har oversett fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

8. Klagemuligheter

Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på www.fremtind.no/klage. Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.



Adresse

Skonertveien 18, 4624 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251757

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300467419

Gårdsnummer

11

Bruksnummer

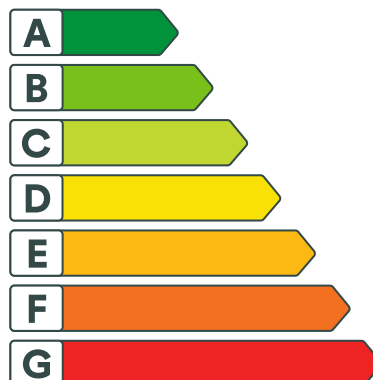
412

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0202



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2017

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

98,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

90,14 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 741 kWh



Skonnertveien 18, 4624 KRISTIANSAND S



Detaljering

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



Skonnertveien 18, 4624 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i VOIE ATRIUM BORETTSLAG

Torsdag 03.04.2025 Kl: 18:30
Møterom i Rådhuskvartalet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Svein Akselsen valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styreleder Reidar J. Hanssen valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Einar Fåland valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Dugnad

For å få med flere andelseiere på den årlige dugnad foreslår jeg at vi plusser på med Kr. 50,- på fellesutgiftene totalt Kr. 600,- årlig.

Møter du opp på dugnaden vil dette bli tilbakebetalt.

Begrunnelse.

Det er en del som må gjøres på dugnaden men få som stiller opp.

Er klar over at det er enkelte som ikke kan stille opp og vil få det tilbakebetalt.

Denne fremgangsmåten er det flere borettslag som benytter seg av.

SØBO tar seg av det formelle med innkreving og utbetaling.

Forslagstiller.

Øivind Kristiansen

Leilighet H0401/24

Forslag til vedtak: Forslag om å innføre ordning med betaling for de som ikke stiller til dugnad, innføres ikke.

Styrets innstilling: Styret kjenner til at andre borettslag/sameier har innført denne eller lignende løsninger og ser at det kan ha noe for seg.

Styret ser det imidlertid som vanskelig å lage et skille mellom de som skal bli fritatt for å stille opp til dugnad og de som ikke skal være fritatt. Av denne grunn ønsker ikke styret å innføre denne ordningen.

Styret vil istedet oppfordre flere til å delta på dugnader.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler

Styret har hatt en gjennomgang av husordensreglene og foreslår flere endringer. Endringer er stort sett tilføyeser. Endringer er merket med rødt. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer i Husordensregler vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 110 000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Reidar Johan Hanssen
Styremedlem, Øivind Kristiansen
Styremedlem, Einar Fåland
Styremedlem, Sylvi Birkeland
Styremedlem, Reidun Beate Jensen
Varamedlem, Sylvia Løvrak
Varamedlem, Tor Arne K. Walskaar

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Reidar J. Hanssen er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Einar Fåland, 1 år igjen av sin periode.

Øivind Kristiansen, 1 år igjen av sin periode.

Reidun B. Jensen, 1 år igjen av sin periode.

Manuela Leskovar, velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Tor Arne K. Walskaar valgt for 1 år.

Liv Kari Nesland Bekkestad valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

Styrets årsmelding for VOIE ATRIUM BORETTSLAG 2024

VOIE ATRIUM BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Reidar Johan Hanssen, SKONNERTVEIEN 18
Styremedlem, Øivind Kristiansen, SKONNERTVEIEN 24
Styremedlem, Einar Fåland, Skonnertveien 18
Styremedlem, Sylvi Birkeland, SKONNERTVEIEN 24
Styremedlem, Reidun Beate Jensen, SKONNERTVEIEN 24
Varamedlem, Sylvia Løvrak, Skonnertveien 18
Varamedlem, Tor Arne K. Walskaar, Skonnertveien 24

Styrets arbeid i 2024

Informasjon fra styret

Styret sender ut informasjon til andelseierne hvert kvartal. Ved behov sendes informasjon utenom disse intervaller. Styret ønsker at mest mulig av informasjonen skal sendes på mail. De som ikke har mail, eller har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, får informasjonen i postkassa. Informasjon som sendes ut, legges også som oppslag på min side. Der vil alle tidligere oppslag også ligge.

Styremøter

Styret har en møteplan som innebærer et møte i måneden, unntatt juli. Ved behov holdes ekstra møter. I 2024 har det vært holdt 13 styremøter.

Kommentar til årsregnskapet

For å finne ut hva som er resultat for selve driften av borettslaget, kan man sette opp følgende regnestykke:

Driftsresultat: kr. 18 212 932
-inndekning av renter: kr. 6 681 508
-inndekning av ord. avdrag: kr. 3 315 605
-inndekning av IN avdrag: kr. 7 797 559
Driftsresultat av drift: kr. 418 260

Dette resultatet er et bidrag til å bygge opp en bedre egenkapital for fremtidig vedlikehold og utforutsette utgifter. Målet må være å bedre denne egenkapitalen ytterligere.

Reklamasjoner

Styret har brukt mye tid på prosesser rundt reklamasjoner. Det ble satt opp ei liste på gjenstående saker da reklamasjonstiden gikk ut i desember 2022. De fleste sakene er man i mål på, men noe gjenstår. Den største og vanskeligste saken handler om vanninntrengning i parkeringskjelleren og bodområdet. Ved mye regn kan grunnvannet komme opp. Mur i Sør har gjort en avtale med kommunen om tiltak knyttet til Fåretjønn. Tanken bak dette er at Fåretjønn bestemmer grunnvannstanden i området. Når vannstanden i Fåretjønn stiger, stiger samtidig grunnvannstanden. Planlagte tiltak skal forebygge nettopp det.

Proessen rundt mulig feil på sluker, ble slutført ved at det ble gjort en avtale med Mur i Sør om en kostnadsfordeling for å sjekke alle sluker i borettslaget. Jobben ble gjort i januar 2025, og de få feil som ble funnet (2-3 stk), ble reparert.

HMS

Styret har tatt i bruk et HMS-program som Sørlandet boligbyggelag har lansert. Det kalles BevarHMS. (HMS=helse, miljø, sikkerhet). Det er lovpålagt for borettslaget å ha et

system for å jobbe med HMS. Styret har sett det hensiktsmessig å bruke dette programmet for å ivareta våre plikter på det området.

Sameie med Næring

Det er et eget styre som ivaretar sameieforholdene mellom borettslag og næring. Fra borettslaget sitter for tiden Einar Fåland og Reidar J. Hanssen. Fra næring sitter Tom Arne Aamodt og Rune Mesel. Rune Mesel er styreleder. Det holdes fast ett møte i året. Ut over det er det jevnlig kontakt om diverse forhold. Tema som diskuteres er søppelhåndtering, parkering og vintervedlikehold.

Vedlikehold

Styret legger vekt på at bygget skal holdes pent. I 2023 ble døra fra gangen inn mot heisen i nr. 18/1. etasje pusset opp. Tilsvarende dør i nr. 24 ble pusset opp i 2024. Dette er eksempler på steder hvor det merkes slitasje. Styret vil jobbe planmessig med nødvendige oppgraderinger, og man må påregne å bruke mer ressurser på vedlikehold i årene framover.

Et forhold som andelseierne kan være informert om, er at halogenbelysning for noen år siden ble forbudt, i henhold til et EU-direktiv. For borettslagets del gjelder det belysning i garasje og bodområdet. Her må armaturene skiftes, og dette er en investering på kr. 2-300 000. Da det ble kjent at halogen-lysrør ikke lenger kunne selges, ble det kjøpt inn et lager, slik at vi skulle ha tid på oss før investeringen må gjøres. I løpet av de nærmeste 2-3 årene må denne investeringen tas. På den positive siden gjelder at med ny led-belysning vil man spare strøm.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

Resultatrapport klient 168 VOIE ATRIUM BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 129 708	2 839 812	3 129 771	3 380 153
Inndekning av renter		6 681 508	4 782 910	5 844 917	6 788 659
Inndekning av ord. avdrag		3 315 605	3 908 280	3 744 700	3 425 700
Inndekning av IN avdrag	0	7 797 559	6 624 540	0	0
Innbetalt kabel TV		425 700	387 408	425 700	450 000
Leieinntekt parkering		118 320	114 020	118 320	118 320
Leieinntekt lokaler		30 600	30 000	18 000	18 000
Tilskudd		0	67 180	0	0
Andre driftsinntekter	1	362 404	334 631	310 000	349 400
Sum inntekter		21 861 404	19 088 781	13 591 408	14 530 232
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	15 500	14 625	15 400	16 500
Styre honorar	3	110 000	90 000	110 000	110 000
Forretningsfører honorar		131 088	134 251	132 800	134 000
Rådgivningstjenester		69 014	88 802	130 000	75 300
Kontingent boligbyggelag		28 500	28 250	28 250	28 500
Vaktmestertjenester		322 060	274 551	300 000	350 000
Andre tjenester		0	10 688	0	0
Vakthold		104 864	99 576	100 300	110 000
Lønn	4	46 863	27 432	34 290	80 010
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	22 118	16 558	20 224	26 792
Vedlikehold/serviceavtaler	5	549 511	703 886	678 000	970 095
Kabel-tv		420 471	393 539	430 650	455 000
Forsikring		269 309	249 335	267 000	300 000
Kommunale avgifter		1 235 451	1 084 381	1 366 000	1 335 000
Strøm		280 521	321 628	350 000	315 000
Renhold, fellesareal		100	298	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		5 269	13 499	4 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		16 566	12 704	10 000	4 000
Telefon og porto		3 529	5 394	0	4 000
Drift maskiner		0	1 734	0	0
Andre driftsutgifter	6	17 739	26 733	28 676	26 176
Sum driftskostnader		3 648 472	3 597 864	4 005 590	4 342 373
Driftsresultat		18 212 932	15 490 917	9 585 818	10 187 859
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		103 781	13 279	0	20 000
Annen finansinntekt		6 670	2 385	0	6 500
Rentekostnad		6 679 578	4 770 108	5 844 917	6 788 659
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-6 569 127	-4 754 444	-5 844 917	-6 762 159
Arsresultat	7, 8	11 643 805	10 736 473	3 740 901	3 425 700
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-11 643 805	-10 736 473	3 740 901	3 425 700
Sum disponering av resultat		-11 643 805	-10 736 473	3 740 901	3 425 700

Balanserapport klient 168 VOIE ATRIUM BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	262 377 344	262 377 344
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		262 377 344	262 377 344
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		84 424	0
Til gode av forretningsfører		0	45 612
Andre fordringer	11	322 314	275 845
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 211 562	930 830
Skattetrekkskonto, bundne midler		5 030	975
Sum omløpsmidler	7	1 623 330	1 253 262
SUM EIENDELER		264 000 674	263 630 606

Balanserapport klient 168 VOIE ATRIUM BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		430 000	430 000
Annen egenkapital		46 656 386	46 656 386
Årets resultat		11 643 805	0
Sum egenkapital	8	58 730 191	47 086 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	135 834 432	146 947 852
Borettsinnskudd	10, 12	69 057 500	69 057 500
Sum langsiktig gjeld		204 891 932	216 005 352
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		178 693	77 387
Leverandørgjeld		181 041	151 870
Skyldig off. myndigheter		8 113	2 023
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 863	3 432
Annen kortsiktig gjeld	13	4 842	304 156
Sum kortsiktig gjeld	7	378 552	538 868
Sum gjeld		205 270 483	216 544 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		264 000 674	263 630 606

VOIE ATRIUM BORETTSLAG

Kristiansand, 06.03.2025

(Signert elektronisk)

Reidar Johan Hanssen
Styreleder

Einar Fåland
Styremedlem

Reidun Beate Jensen
Styremedlem

Øivind Kristiansen
Styremedlem

Sylvi Birkeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre Inntekter består av

kr 69 336 Ladestrøm til EL-bil

kr 94 944 Innbetaling NIBE-anlegg

kr 188 193 utfakturerering til næring

kr 963 viderefakturerering av nøkler og postkasseskilt

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	15 500	14 625
Sum	15 500	14 625

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	110 000	90 000
Sum	110 000	90 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	41 000	24 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENG	5 863	3 432
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	21 291	16 074
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENG	827	484
Sum	68 981	43 990

Borettslaget har tre ansatte vaktmestre i små stillinger.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er i tillegg til styrehonorar, utbetalt lønn til et styremedlem på kr 12.000,- for arbeid som vaktmester.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	74 849	33 747
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	11 065	36 838
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	0	120 029
6603 VEDLIKEHOLD VVS	109 577	163 529
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	84 776	52 588
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	4 049	23 188
6606 SERVICE VENTILASJON	10 829	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	122 360	97 879
6614 EGENANDEL SKADER	20 000	0
6615 UTGIFTER SELSKAPSKALE	20 168	24 785
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	59 140	125 308
6630 BRØYTING	32 699	25 995
Sum	549 511	703 886

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

Konto 6608 Service/vedlikehold heis. I denne posten er kr. 45 000 installasjon av nye sendere fra 2G til 4G.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	286	3 629
7440 KONTINGENT NBBL	5 676	5 676
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	1 596
7720 GENERALFORSAMLING	5 384	4 116
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 238	4 370
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	2 280	7 346
Sum	17 739	26 733

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	714 394	510 288
Årets resultat	11 643 805	10 736 473
Kjøp / salg anleggsmidler	0	5 781
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-11 113 420	-10 538 148
B. Årets endringer i disponible midler	530 385	204 106
C. Disponible midler UB	1 244 778	714 394
Omløpsmidler	1 623 330	1 253 262
- Kortsiktig gjeld	378 552	538 868
Disponible midler 31.12	1 244 778	714 394

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	430 000	430 000
Annen egenkapital 01.01	46 656 386	35 919 913
Årets resultat	11 643 805	10 736 473
Sum egenkapital 31.12	58 730 191	47 086 386

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Ladeanlegg EI-Bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	262 290 000	87 344
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 290 000	87 344
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	262 290 000	87 344
Anskaffelsesår :	2017	2021
Antatt levetid i år :		

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	204 891 932	216 005 352
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	48 298 338	41 435 787
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	262 377 344	262 377 344

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
Kr 157 679,- Periodiserte kostnader
Kr 164 635,- Klare finans

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11531736 4
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	4.755 %
Betingelser:	Flytende rente 4,705% - Halvårlig
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	193 368 000
Lånesaldo 01.01:	146 947 352
Avdrag i perioden:	11 113 420
Lånesaldo 31.12:	135 833 932
Andelssaldo 01.01:	41 436 287
Innbetalt IN i perioden:	7 797 559
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	935 008
Andelssaldo 31.12:	48 298 838
Sum pantegjeld for lån:	184 132 769

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11531736 4	1	3 161 272	3 161 272
	2	2 989 748	5 979 496
	1	2 946 868	2 946 868
	1	2 918 280	2 918 280
	1	2 846 812	2 846 812
	1	2 775 344	2 775 344
	1	2 732 463	2 732 463
	2	2 703 876	5 407 752
	1	2 660 995	2 660 995
	3	2 589 527	7 768 581
	1	2 489 472	2 489 472
	1	2 310 650	2 310 650
	1	2 303 655	2 303 655
	1	2 232 187	2 232 187
	1	2 191 688	2 191 688
	1	2 160 719	2 160 719
	1	2 132 131	2 132 131
	1	2 060 663	2 060 663
	1	2 017 782	2 017 782
	1	1 989 195	1 989 195
	3	1 946 314	5 838 942
	2	1 917 727	3 835 454
	1	1 906 292	1 906 292
	1	1 893 904	1 893 904
	4	1 874 846	7 499 384
	1	1 846 259	1 846 259
	4	1 774 791	7 099 164
	1	1 731 910	1 731 910

Pantegjeld

3	1 703 323	5 109 969
1	1 684 265	1 684 265
1	1 660 442	1 660 442
1	1 612 797	1 612 797
3	1 577 063	4 731 189
1	1 548 475	1 548 475
4	1 396 010	5 584 040
2	1 353 129	2 706 258
1	1 253 074	1 253 074
2	1 231 633	2 463 266
2	1 186 370	2 372 740
1	1 143 489	1 143 489
1	1 143 130	1 143 130
1	1 080 360	1 080 360
1	1 048 199	1 048 199
1	969 584	969 584
1	952 908	952 908
1	921 938	921 938
1	857 617	857 617
1	812 520	812 520
1	809 972	809 972
1	761 217	761 217
1	728 975	728 975
1	580 358	580 358
1	285 872	285 872
1	273 961	273 961

Lån nr 115317364er avdragsfritt frem til 30.06.2023. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra 01.01.2023.

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett.

Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt.

Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

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

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

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

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

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

Kr 4 842 Utlegg til styremedlem, utbetalt 2025

Resultat og balanse med noter for VOIE ATRIUM BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VOIE ATRIUM BORETTSLAG

Styreleder	Reidar Johan Hanssen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Einar Fåland (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Reidun Beate Jensen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Øivind Kristiansen (sign.)	11.03.2025
Varamedlem	Sylvia Løvrak (sign.)	11.03.2025

Til generalforsamlingen i VOIE ATRIUM BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VOIE ATRIUM BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 7. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 168

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-07 14:51



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

HUSORDENSREGLER FOR VOIE ATRIUM BORETTSLAG

(Vedtatt i stiftelsesmøte 23.11. 2017,
endret iht. vedtak på generalforsamling 09.05.2019 og 06.04.2022)

Borettslaget og eiendommen

Den enkelte andelseier er pliktig til å verne om sin og borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i borettslagets bo-regler og følge de beslutninger som borettslagets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Yttervegger er borettslagets eiendom. Gjennomføringer i yttervegg er ikke tillatt.
Varmepumpe og boblebad på veranda er ikke tillatt.

Branninstruks

Branninstruks for Voie Atrium Borettslag finnes i informasjonshefte og som oppslag på tavlene. Det er viktig at alle setter seg inn i denne.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 2300-0700. Fra lørdag til søndag, skal det være ro mellom klokken 2400-0800, dog settes tidspunktene **til klokken 2400-0800 i helgene, dvs. mellom fredag og lørdag og mellom lørdag og søndag**. I de nevnte tidsrom skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2400 på lørdager eller etter klokken 2300 andre dager, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system.

Søppelcontainer er plassert i umiddelbar nærhet og skal benyttes i samsvar med kommunens fastsatte regler.

- a) Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b) Sjøppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Sykler, motorsykler mm. skal parkeres på anviste plasser.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Parkeringsplassene foran bygget er for gjester, ikke permanent parkering for beboere.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

Elbil-eiere må følge borettslagets opplegg for lading av elbiler.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.

Bruk av veranda

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Grill må ikke plasseres under utvendig sprinklerhode.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Det henstilles til å benytte blomsterkasse ut fra retningslinjer gitt av styret og i samråd med arkitekt.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.
Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på borettslagets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Det må ikke plasseres gjenstander som er til hinder for tilgjengelighet. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som flaggstenger, antenner, markiser etc., som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser i samråd med, anbefaling fra arkitekt.

Balkongflagg er tillatt.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Inntakskanaler til hver leilighet er plassert på veggen på utsiden av leiligheten, i noen tilfeller på taket.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Garasjeporten skal lukkes etter inn og utkjøring av garasjen.

Beboere som mister adgangs brikken til dørsystemet må varsle dette til styret umiddelbart slik at brikken kan meldes ut av låsesystemet. Dette hindrer at uvedkommende får tilgang til bygget.

Informasjonshefte

Det henvises i tillegg til informasjonshefte, som er i alle leilighetene, for utfyllende informasjon om kameraovervåkning, fellesstue, dugnad, heis osv. Dette er tilleggsinformasjon til husordensreglene.

Overholdelse av fastsatte bo-regler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til borettslagets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Vedtekter

for Voie Atrium borettslag org nr 919 806 710

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 4.10.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

(3) Voie Atrium Borettslag utgjør en seksjon av Sameiet Skonnertveien 10-42, med dets vedtekter,

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Kameraovervåking og nøkkelbrikkesystem

12-1 Kameraovervåking

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å iverksette kameraovervåking av lagets fellesarealer. Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet. Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer i parkeringskjeller, gang v/boder, inngangsparti og utvendig rundt bygget. (Offentlig vei skal ligge utenfor kameraenes opptaksområde). Styret utarbeider regler for kameraovervåkingen som beboerne blir informert om.

12-2 Nøkkelbrikkesystem

Det etableres et nøkkelbrikkesystem knyttet til hovedinngangsdører. Det vil si 3 dører ved inngang 18 og 2 dører ved inngang 24. Systemet håndteres etter gjeldende regler for personvern.

HUSORDENSREGLER FOR VOIE ATRIUM BORETTSLAG

(Vedtatt i stiftelsesmøte 23.11. 2017,
endret iht. vedtak på generalforsamling 09.05.2019, 06.04.2022 og 03.04.2025)

Borettslaget og eiendommen

Den enkelte andelseier er pliktig til å verne om sin og borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i borettslagets bo-regler og følge de beslutninger som borettslagets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Yttervegger er borettslagets eiendom. Gjennomføringer i yttervegg er ikke tillatt. Varmepumpe og boblebad på veranda er ikke tillatt.

Branninstruks

Branninstruks for Voie Atrium Borettslag finnes i informasjonshefte og som oppslag på tavlene. Det er viktig at alle setter seg inn i denne.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 2300-0700. I helgene settes tidspunktet til klokken 2400-0800, dvs. mellom fredag og lørdag og mellom lørdag og søndag. I de nevnte tidsrom skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2400 på lørdager eller etter klokken 2300 andre dager, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system.

Søppelcontainer er plassert i umiddelbar nærhet og skal benyttes i samsvar med kommunens fastsatte regler.

- a) Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære

kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

- b) Sjøppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Sykler, motorsykler mm. skal parkeres på anviste plasser.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Parkeringsplassene foran bygget er for gjester, ikke permanent parkering for beboere.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

Elbil-eiere må følge borettslagets opplegg for lading av elbiler.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.

Bruk av veranda

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Grill må ikke plasseres under utvendig sprinklerhode.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Det henstilles til å benytte blomsterkasse ut fra retningslinjer gitt av styret og i samråd med arkitekt.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på borettslagets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Det må ikke plasseres gjenstander som er til hinder for tilgjengelighet. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som flaggstenger, antenner, markiser etc., som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser i samråd med, anbefaling fra arkitekt.

Balkongflagg er tillatt.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Inntakskanaler til hver leilighet er plassert på veggen på utsiden av leiligheten, i noen tilfeller på taket.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Garasjeporten skal lukkes etter inn og utkjøring av garasjen.

Beboere som mister adgangs brikken til dørsystemet må varsle dette til styret umiddelbart slik at brikken kan meldes ut av låsesystemet. Dette hindrer at uvedkommende får tilgang til bygget.

Informasjonshefte

Det henvises i tillegg til informasjonshefte, som er i alle leilighetene, for utfyllende informasjon om kameraovervåkning, fellesstue, dugnad, heis osv. Dette er tilleggsinformasjon til husordensreglene.

Overholdelse av fastsatte bo-regler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til borettslagets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.



Kristiansand
kommune

SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/00194-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.06.2021

Skonnertveien 10-42, Ferdigattest boligblokk med 86 leiligheter samt næringsarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 11 / 370 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Tiltakshaver: SKONNERTVEIEN 2B AS

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket boligblokk med næringsarealer og parkeringskjeller slik det er beskrevet i tillatelse av 24.10.2014, endringstillatelse av 25.04.2016, endringstillatelse av 27.11.2017 i sak 2011407969. Det er mottatt «som bygget tegninger» arkivert i Bygg-20/00194-4

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Heidi Thomassen
Sidemansk kontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers
telefonnummer:
90246218

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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



SPISS Arkitektur & Plan AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201407969-16 /EIS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.10.2014

Vedtak – rammetillatelse - dispensasjon

Byggeplass:	Skonnertveien	Eiendom:	11/370 og 412
Ansvarlig søker:	SPISS Arkitektur & Plan AS	Adresse:	Postboks 151 4662 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Skonnertveien 2 B AS	Adresse:	Kongens gate 32 4608 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) a og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger mottatt 13. august og 2. oktober 2014 og situasjonsplan mottatt 8. oktober 2014 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter blokkbebyggelse i seks, fem og fire etasjer med til sammen 85 leiligheter (boenheter). I første etasje søkes om både nærings- og boligformål.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen for omsøkte utnyttelse av 1. etasje til boligformål.

Det foreligger protester til søknaden. Protester fra naboer og gjenboere tas ikke til følge.

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

Søknaden:

Søknaden omfatter blokkbebyggelse i seks, fem og fire etasjer med til sammen 85 leiligheter (boenheter). I første etasje søkes om både nærings- og boligformål. Søker opplyser at riving av eksisterende bygg omsøkes som egen sak, med egne ansvarshavende.

På tegninger mottatt 2. oktober 2014 er de innsendte fasader korrigert da opprinnelig innsendte tegninger viste gesimsen 250 mm for høyt. Reviderte tegninger av u-etg., situasjonsplan, snitt og aktuelle fasader innsendes på nytt og disse erstatter tilsvarende tidligere innsendte tegninger.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Einar Sagen
Telefon
+47 38 07 55 47

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

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

Anlegget er utformet som u-formet frittliggende blokk i seks etasjer over bakken. Under terreng er det innpasset en felles parkeringsetasje som også inneholder boder og sykkelparkering. Anlegget er utformet for å gi alle leilighetene best mulige sol- og utsiktsforhold og flere av leilighetene har fasade eller terrasser i flere himmelretninger. Alle leiligheter er utformet etter prinsippene om universell utforming. Bygget er trappet ned i fem og fire etasjer mot friarealet i vest.

Uteareal fremkommer av situasjonskart, og er primært inne i atriet og på privat terrasse. Utomhusplan blir utarbeidet i forbindelse med søknad om igangsetting, jf. reguleringsplanen.

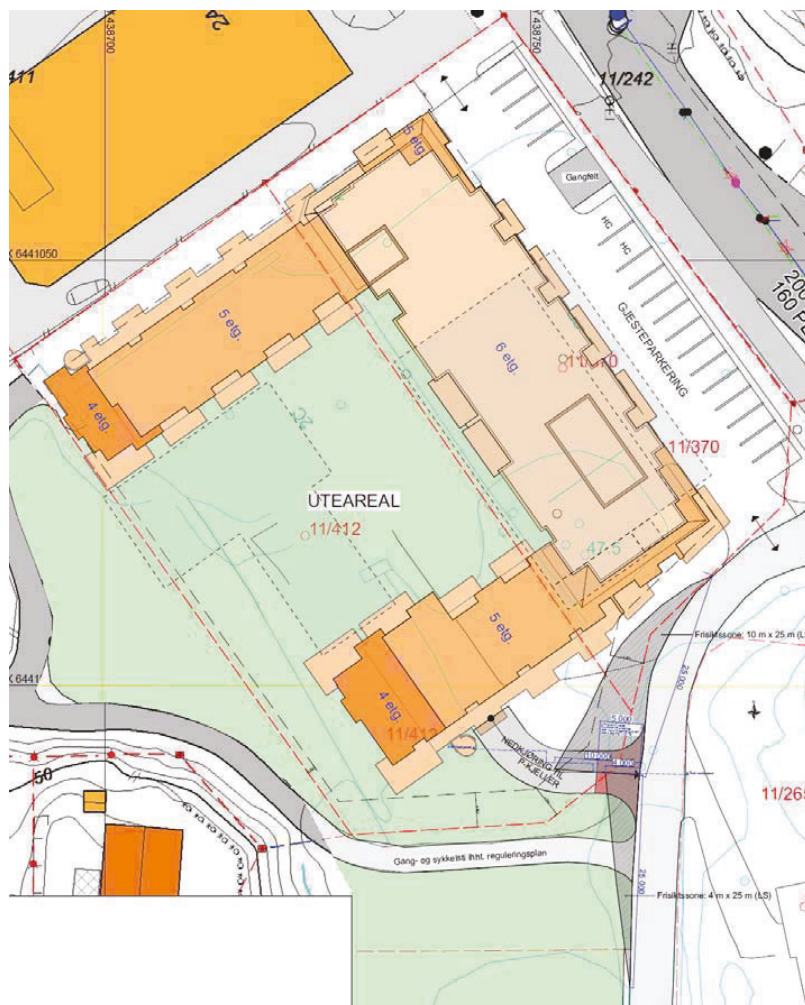
Bebygd areal er i søknaden oppgitt til: 2229 m² BYA.

I søknaden er oppgitt følgende om bruksareal: Bolig: 7332 m² + næring: 5648 m² = 12980 m² BRA.

I søknaden er oppgitt følgende om grad av utnyttning:

- Bruksareal: 8656,50 m² BRA.
- Bebygd areal: 2480 m² (inkludert oppstillingsarealet for bil på bakkenivå) som gir 49 % BYA.

Søknaden er mottatt 13. august 2014. Komplette søknad er mottatt 8. oktober 2014.



Figur 1 Utsnitt av situasjonsplan



Figur 2 Fotoillustrasjon

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Voie senter. Godkjent: 10.09.2008. Formål: Kombinert formål (bolig/forretning/kontor/annen allmennyttig formål). Etter reguleringsbestemmelsene § 2 C nr. 1 og 2 er det fastsatt følgende om grad av utnyttning og formål:

- 1) Maksimum BYA = 50 %, parkeringskjeller ikke medregnet.
- 2) Maksimum BRA = 12.000 m², parkeringskjeller og parkering på bakkeplan ikke medregnet.
- 3) Området i 1. etasje utnyttes til forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingshus, barnehage). Fra 2. til 6. etasje utnyttes til boligformål, med inntil 85 stk. boenheter.

I reguleringsplanen er forutsatt at eksisterende bebyggelse skal fjernes. I reguleringsplanen er forutsatt at berørte eiendommer gnr/bnr. 11/412 og 11/370 arronderes i samsvar med reguleringsplanen og sammenføres.

Reguleringsplanens rekkefølgekrav er som følger:

§4. Rekkefølgekrav.

- 1) Før igangsettingstillatelse skal det utarbeides detaljert utomhusplan og teknisk plan for reguleringsområdet.
- 2) Før boliger tas i bruk, skal offentlig sandlekeplass være opparbeidet i henhold til kommunens retningslinjer.
- 3) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i planområdet før Vågsbygdveien er bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fram til kryss med Holskogveien.
- 4) Før boliger tas i bruk, skal balløkke være opparbeidet i henhold til kommunens retningslinjer.
- 5) Før boliger tas i bruk, skal gang-/sykkelsti langs Steindalen frem til Vågsbygdveien være ferdigstillt.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Naturmangfoldet blir ikke berørt fordi området allerede er bebygget og utearealet opparbeidet og videre vurdering er derfor ikke relevant for dette tiltaket.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om at 1. etasje skal benyttes til forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingshus, barnehage) for boligformål i sør-østre fløy. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- Det er svært gunstig å ha leiligheter på bakkeplan på søndre fløy, grunnet de gode utearealene på bakken i tilknytning til leilighetsanlegget. Det er tenkt at de foreslåtte boligene skal være serviceleiligheter/omsorgsboliger, men at leilighetene skal kunne benyttes også av andre grupper av beboere. Selv om prosjektet er i strid med reguleringsplanens bestemmelser, er søknaden i samsvar med de opprinnelige intensjonene i planarbeidet. Det er vår vurdering at disse konsekvensene vil være små, da skillet mellom serviceboliger og ordinære boliger vil være svært lite. Service-/omsorgsboliger vil kunne gå inn under det allmennyttige formålet/tjenesteyting og vil strengt tatt ikke kreve dispensasjon. Viktige hensyn i gjeldende plangrunnlag blir ikke tilsidesatt. Det kan ikke påvises at en dispensasjon vil ha konsekvenser i forhold til overordnede planforutsetning og retningslinjer, heller ikke for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen vil heller ikke skape presedens for andre saker.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:

- I reguleringsplanen er fastsatt at 1. etasje skal være forbeholdt forretning, kontor, allmennyttig formål (forsamlingshus, barnehage). Første etasje i blokkbebyggelsen skal kunne tilby f.eks. dagligvarehandel, forsamlingshus og barnehage. Øvrige etasjer skal benyttes til boliger.
- I kommuneplanen er fastsatt retningslinjer for områdesentre som inneholder bl.a. følgende, jf. punkt 2.1.3 senterstruktur:
 - Områdesentrene, som ligger i tilknytning til boligområdene, skal tilby dagligvarehandel og nærservice.
 - Mindre virksomheter som kan øke servicenivået i tilknytning til boligområdene tillates.
 - For områdesentre må samlokalisering med skole, barnehage, bydelshus og idrettsanlegg vurderes. Som prinsipp skal områdesentre og offentlige/allmennyttige funksjoner legges nær hverandre for å oppnå synergieffekt.

Planavdelingen har tidligere gitt tilbakemelding til søker/tiltakshaver vedrørende mulig utnyttelse av fløy til boligformål, jf. referat fra møte den 31.03.2014, sak nr. 201403343 der det heter bl.a.: «Plan, bygg og oppmålingsetaten (PBOE) er av den oppfatning at delen mot Skonnertveien, og den armen som ligger mot vest bør fylles opp med virksomhet iht. gjeldende regulering. Når det gjelder armen som ligger mot øst, så egner denne seg bedre til boligformål, og her kan det diskuteres.»

Byggesak har tatt kontakt med oppvekstsektoren. Oppvekstsektoren har bl.a. ansvaret for etablering av kommunale barnehager. Oppvekstsektoren har ikke merknader til at det gis dispensasjon.

En dispensasjon innebærer at næringsarealet reduseres med ca. 324 m² til ca. 1162 m². En slik reduksjon vurderes å være akseptabel. Det vises til at oppvekstsektoren ikke har innvendinger til at dispensasjon gis. Vi er enig i søkers vurdering i at søndre fløy egner seg til boligformål på grunn av beliggenhet i forhold til uteareal for beboerne.

Plan- og bygningssjefen vurderer at utnyttelsen av 1. etasje til boligformål som omsøkt ikke vil vesentlig sette til side bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Etter en samlet vurdering vurderes at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det kan dermed gis dispensasjon.

Byggetomten:

Eiendommen er bebygget med næringsbygg.

Estetiske krav:

Det vises til eget avsnitt «plan- og bygningssjefens samlede vurdering».

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplasseringen er definert som vist på mottatt snitt-tegninger. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling er på +/- 0,10 meter. Høyder skal være i samsvar med reguleringsplanens maksimumshøyder etter § 2 C nr. 4.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 149 parkeringsplasser. Disse er vist på plantegning av parkeringskjeller og situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav om 22 gjesteparkeringsplasser. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk. Over 5 % av parkeringsplassene er tilpasset HC-parkering i samsvar med reguleringsbestemmelsene § 2 C nr. 5. Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4. HC plasser skal være felles og kan ikke legges til den enkelte seksjon ved seksjonering. Det er krav til 109 sykkelplasser, det er vist 128 stk. på tegning i kjeller.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf TEK10 § 14-8. Ta kontakt med Agder Energi Varmer AS ae@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

Ingeniørvesenet v/Kjell Løyning har i e-post av 19. august 2014 gitt følgende svar til søker:
«Vann: Bør kunne tilknyttes i Skonnertveien på en 200 støpejernsledning. (Bør være tilstrekkelig for et boligsprinkleranlegg.) Spillvann: Bør kunne tilknyttes i Skonnertveien på en 160 PE-ledning. Tilknytningen kan skje direkte uten slamavskiller. Overvann: *Kan ikke tilknyttes kommunens nett, må håndteres på egen grunn.*»

Søknaden er ikke i samsvar med kravet om håndtering av overvann fra ingeniørvesenet da det i søknaden står følgende: «Overvann Takvann/overvann føres til avløpssystem». Dette må avklares nærmere med ingeniørvesenet. Det vises til rekkefølgekrav om teknisk plan jf. reguleringsbestemmelsene § 4 nr. 1.

Eiendomsforhold:

Eiendommene skal være arrondert i samsvar med reguleringsplanen og sammenføyet før det gis igangsettingstillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 21-4 6. avsnitt punkt c.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protester fra naboer/gjenboere: Ellen Marie Årstad Calisch, Korvettveien 18 - Anita Kjelsen, Korvettveien 16 – Grethe Elisabeth Haugland, Skonnertveien 1. Protesten er i et felles brev og går i hovedsak ut på følgende:

- Eksteriørmessig er dette et helt annet bygg enn det som ble varslet i 2007. Begge fløyene er lengre og bredere og høyere. Delene med 4 etasjer er blitt sørgelig korte, nesten bare en vits. Bygget er i sin helhet for høyt. Solforholdene for eiendommene langs Skonnertveien blir året rundt dårligere på grunn av dette bygget. På den nordre delen av eiendommen Korvettveien 18 blir ettermiddags- og kveldssola borte selv midtsommers. Det blir derfor en kraftig verdiforringelse av denne eiendommen.
- Et større og mer alvorlig problem er nedkjørselen til parkeringskjelleren som er trafikkfarlig for barna som skal til og fra skolen, særlig vinterstid med høye brøytekanter.
- Det ønskes et utvidet situasjonskart, et nytt skyggediagram og en vurdering av statens vegvesen av utkjørselen fra parkeringskjeller og foreslått skilting.

- Beboerne i Skonnertveien 1 og Korvettveien 16 og 18 foreslår 6 etasjer på halve fasaden mot Rema1000 for å kunne kompensere for en reduksjon på 1 etasje på en halv fløy mot Skonnertveien.
- Boenheter i 1. etasje i søndre fløy er ikke negativt, men det etterlyses barnehage og forsamlingslokale som var tatt inn i det tidligere bygget.

Ellen Calish, Korvettveien 18, har på telefon den 1. september 2014, utdypet merknader på manglende trafiksikkerhet ved avkjørsel fra parkeringskjeller.

Det er mottatt protest fra Ina Gulsett, Voieåsen 40, 4623 Kristiansand. Merknader går i hovedsak på følgende forhold:

- Omfanget av det planlagte bygget gjør at svært mange av eksisterende boliger i området vil berøres ved å miste utsikt og sol. Dette gjelder både en helårs forringelse av mange boliger, og fullstendig skyggelegging av nærmeste bebyggelse vinterstid. Et så høyt bygg vil føre til at et stort antall eksisterende boliger mister kveldssol, vårsol, høstsol og blir mørklagt vinterstid. Antallet boenheter gir også en stor bekymring for trafikkutfordringene som skapes i nabolag og i forhold til kø til og fra byen i rushtiden. Verken Skonnertveien, Korvettveien eller Steindalen er utformet for å takle det økte trafikkpresset som så mange boenheter vil skape. I rushtiden er krysset fra Steindalen og ut på Vågsbygdveien allerede en flaskehals som skaper mye kø. Vi frykter forverringen når alle de nye bilene også skal ned Steindalen.
- 85 nye boenheter og næringsvirksomhet vil skape økt trafikk i området og gjøre skoleveien mer utrygg for våre barn som skal forbi Suppa.
- Det er foreløpig ikke kommet utbedringer på Vågsbygdveien hele veien til Holskogveien, slik reguleringsplanen krever før prosjekt kan igangsettes.
- Svært mange eksisterende boliger mister utsikt, noe som innebærer en helårs forringelse av boligene.
- Det estetiske aspektet ved bygget virker ikke ivarettatt da høyden på bygget overskrider alle andre tilsvarende bygg i området med mer enn to fulle boligetasjer. Et bygg med denne overdrevne høyden vil rage for høyt, ikke bare i Suppa, men i hele Voiebyen.
- Det virker som at reguleringsbestemmelsene er vedtatt etter et påtrykk fra utbygger uten at det er tatt hensyn til bebyggelsen i området, og uten at alle berørte parter er involvert i prosessen. Bygget vil bryte drastisk med annen bebyggelse i området og gjøre at svært mange parter berøres. Vi ønsker med dette at byggets høyde og antall boenheter reduseres for å minske konsekvensene for eksisterende bebyggelse, trafiksikkerhet og trafikkflyt. Vi mener at reguleringsbestemmelsene for området må vurderes på nytt i en mer inkluderende prosess.

Søkers tilsvaer/kommentar til protester:

Søker har kommentert protest fra naboer/gjenboere med følgende:

- De innkomne nabovarslene kommenterer forhold som er avklart i reguleringsplanen. Tiltakshaver kan ikke se at det er grunnlag for å etterkomme noen av de merknader som er anført. Plan- og bygningsetaten bes om å godkjenne tiltaket slik det er omsøkt.
- Reguleringsplanen for Voie Senter ble vedtatt i 2008 etter en ordinær planprosess der naboer og andre berørte parter fikk medvirke i samsvar med bestemmelsene i Plan- og bygningsloven. Det omsøkte byggeprosjektet forholder seg til denne planen når det gjelder antall leiligheter og høyde/volum. Tiltakshaver har derfor iht. plan- og bygningslovens § 12-4 krav på å få tillatelse til tiltak i samsvar med vedtatt reguleringsplan. De forhold som naboene har merknader til er altså i sin helhet avklart gjennom den reguleringsprosessen som ble gjennomført i forkant av planvedtaket i 2008.
- Naboene ber videre i sin merknad om at reguleringsplanen tas opp til revisjon for å endre på innholdet i planen. Tiltakshaver ser ikke noe behov for justering av planen, og vil ikke ta noe initiativ til dette. Så vidt tiltakshaver er kjent med, ser heller ikke Kristiansand kommune at det foreligger noe grunnlag for å igangsette arbeid med revisjon av planen. På bakgrunn av ovenstående må merknadene avvises, og saken behandles videre i samsvar med gjeldende saksbehandlingsregler.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Det vises til eget avsnitt «plan- og bygningssjefen samlede vurdering» om bl.a. estetikk, solforhold og byggevolum.

Revidert situasjonskart viser avkjøringsforholdene fra parkeringskjeller i samsvar med krav til siktsoner og stigningsforhold.

Spørsmålet om eventuell verdiforringelse av eiendommer på grunn av omsøkte blokkbebyggelse ligger utenfor plan- og bygningsmyndighetens kompetanseområde.

Vi kan ikke se at tap av utsikt er mer enn det enn må kunne forvente i et tettbygd strøk med vedtatt senterstruktur.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, Vest-Agder Fylkeskommune og Oppvekstsektor i kommunen.

Oppvekstsektoren v/Grete Olsen har i e-post av 6. oktober 2014 ingen merknader til at dispensasjon gis. Økonomienheten v/Kjetil Solvang i samme dag uttalt de ikke har i mot at det gis dispensasjon som omsøkt.

I brev av 14. oktober 2014 har Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, bl.a. uttalt følgende:

- Miljøvernavdelingen legger vekt på at det totale antallet leiligheter som skal etableres innenfor området regulert til kombinert formål, er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Miljøvernavdelingen har ikke vesentlige merknader til at det kan gis dispensasjon for etablering av fire leiligheter i første etasje i det planlagte leilighetsbygget selv om det går fram av reguleringsplanen at første etasje skulle forbeholdes næring, forretning, kontor eller allmennyttige formål som barnehage eller forsamlingslokale. Miljøvernavdelingen ber derfor kommunen, ved sin behandling av søknaden, om å gjøre en konkret vurdering av hvorvidt en etablering av leiligheter vil være uheldig ut fra et eventuelt lokalt behov for barnehage eller andre allmennyttige formål. Miljøvernavdelingen forutsetter også at kommunen følger opp rekkefølgekravene i reguleringsplanen knyttet til ferdigstilling av gang- og sykkelveg, kapasitet på Vågsbygdveien samt opparbeiding av tilstrekkelig areal for sandlekeplass.

Det er ikke mottatt uttalelse fra Vest-Agder Fylkeskommune innen fristens utløp (14 dager).

Plan- og bygningssjefens kommentarer til uttalelser:

Det vises til avsnitt «dispensasjon» og «plan- og bygningssjefens samlede vurdering».

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen: **Skonnertveien 10 - 42.**

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Ingeniørvesenet v/Robert Tskhovrebov opplyser på e-post 25. september 2014 at gang- og sykkelvei i Steindalen fram til Vågsbygdveien er ferdig bygd og tatt i bruk. Rekkefølgekrav fastsatt i reguleringsbestemmelsene § 5) anses dermed oppfylt.

Mottatt situasjonsplan avviker noe fra reguleringsplanen. Dette er ved veiareal ved Skonnertveien og ved nedkjørsel til parkeringskjeller/gang- og sykkelvei. Revidert situasjonsplan i samsvar med reguleringsplanen må innsendes senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

Estetikk og naboforhold

Blokkbebyggelsen slik den er vist på mottatte tegninger er ikke tilpasset områdets estetikk, men det kan være et mål å introdusere en ny estetikk når en planlegger en annen type bebyggelse med hjemmel til å bygge vesentlig høyere og med større volum. Hverken takform, volum, materialbruk og fasader viderefører bebyggelsesstrukturen slik det er intensjonen at nye bygg skal (jf. kommuneplanen). Bygget konkurrerer i volum og formspråk med eksisterende bebyggelse. Dette medfører et større behov for å jobbe med detaljer (i motsetning til å etablere en kloss på tomte). Plan- og bygningssjefen anbefaler at høyder justeres noe mer - dvs. trekke mer tilbake den 5. etasjen og det kan jobbes mer med varierende materialer i fasaden for å dele opp fasadene mye mer. Dette vil muligens skape en følelse av mindre tungt volum og tilpasset skala. Byggevolum, slik det er vist i skissene levert ved reguleringsarbeidet, viser etter vår mening en bedre avtrapping mot eksisterende bebyggelse, med ned til fire etasjers høyde mot dagens eneboliger.

Reguleringsplanen gir hjemmel til et større byggevolum og opptil 85 boenheter. På den måten er naboprotester på byggevolum, solskyggeforhold mv. avklart ved behandlingen av reguleringsplanen. Trafikkforhold er avklart ved reguleringsplanen. Det vises til rekkefølgekravet etter § 4 nr. 3 kapasitet på Vågsbygdveien. Dette må avklares før det kan gis igangsettingstillatelse. Protester anbefales ikke tatt til følge.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ [9-6](#) og [9-7](#). Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Riving/ rehabilitering:

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

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

Søknad om igangsettingstillatelse:

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Mottatt situasjonsplan avviker noe fra reguleringsplanen. Dette er ved veiareal, Skonnertveien, og nedkjørsel til parkeringskjeller/gang- og sykkelvei. Revidert situasjonsplan i samsvar med reguleringsplanen må innsendes.
3. Opparbeiding av vei, vann og kloakk (som etter reguleringsplanen skal overtas av kommunen) – skal være ferdig og godkjent før byggearbeidet med blokkbebyggelse kan igangsettes. Det vises til plan- og bygningslovens § 18-1. (Gang- og sykkelvei/fortau er inkludert).
4. Det må gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. forurensningsforskriften kap. 2. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse. Resultatet fra undersøkelsene, eventuell tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten v/Marianne Bliksås før gravearbeidet kan starte.
5. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boenheter i planområdet før Vågsbygdveien er bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fram til kryss med Holskogveien.
6. Godkjenning må foreligge fra arbeidstilsynet. Eventuelle vilkår stilt fra arbeidstilsynet må oppfylles.
7. Det må foreligge dispensasjon fra krav om tilfluktsrom fra Sivilforsvaret. Eventuelle vilkår i forbindelse med dispensasjonen må etterfølges.
8. Støy fra vifter/overbygg over tak i forhold til boliger innenfor området og omgivende boliger må vurderes, og tiltak avklares før igangsettingstillatelse kan gis, jf. reguleringsbestemmelsene § 2 C 9).
9. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting. Løsning for håndtering av overvann på egen grunn må løses, jf. e-post fra ingeniørvesenet v/Kjell Løyning til søker i e-post av 19. august 2014.
10. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
11. I reguleringsplanen er forutsatt at eksisterende bebyggelse skal fjernes. Før det kan gis igangsettingstillatelse må tillatelse til riving av eksisterende bygg være gitt.
12. I reguleringsplanen er forutsatt at berørte eiendommer gnr/bnr. 11/412 og 11/370 arronderes og sammenføres. Bekreftelse på at arrondering og sammenføring vil bli gjennomført må være innsendt før det kan gis igangsettingstillatelse. Arrondering i samsvar med reguleringsplanen og sammenføring må være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelsen.
13. Det må foreligge godkjent utomhusplan og teknisk plan for reguleringsområdet, jf. rekkefølgebestemmelse § 4 nr. 1.
14. Det vises til reguleringsplanens øvrige rekkefølgekrav etter § 4, bl.a. til krav om opparbeiding av offentlig sandlekeplass og balløkke.

Gyldighet:

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

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Spiss arkitektur og plan AS	Sentral	SØK/PRO	2	Søker og prosjektering av: Arkitektur, bygningsfysikk, akustikk, utearealer og landskapsutforming, universell utforming

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr kr 23000,- for første boenhet + 84 boenheter x 8500 = 714000 + næringslokaler 1000 m² x 84 + 162 m² x 30 = 8400 + 4860 = kr 13260,- + kartavgift kr. 500,- + samlet gebyr for ansvarsrett til sammen kr. 350,- - til sammen kr 751110,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering. Merknadshavende/protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Einar Sagen
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

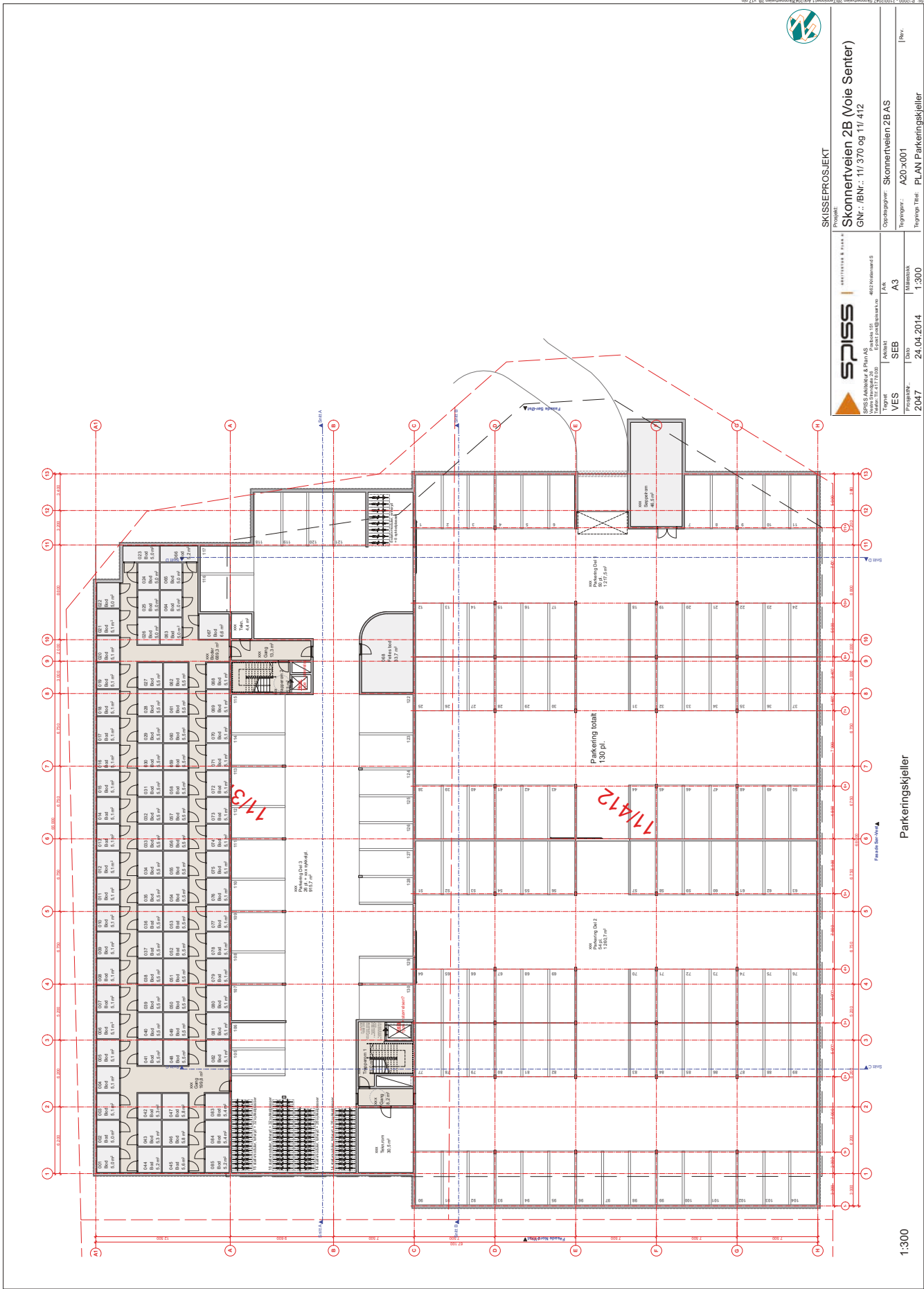
Ellen Marie Årstad Calisch, Postboks 5505 Voiebyen, 4677 KRISTIANSAND S

Anita Kjelsen, Korvettveien 16, 4624 Kristiansand

Grethe Elisabeth Haugland, Skonnertveien 1, 4623 Kristiansand

Ina Gulsett, Voieåsen 40, 4623 Kristiansand

Fylkesmannen i Vest-Agder, miljøvernavdelingen, Postboks 513 Lundsiden, 4605 Kristiansand





SPS Sivilingeniør & Arkitekt AS
Prestegata 105
N-0657 Oslo
T: 22 44 11 22
E: info@spss.no

PROSJEKT

Skomertveien 2B (Voie Senter)
GNr.: /BNr.: 11/370 og 11/412

Oppdragsgiver: Skomertveien 2B AS

Regningnr.: A20x001

Prosjektnr.: 2047

Dato: 24.04.2014

Rev.:

UTGIVELSE

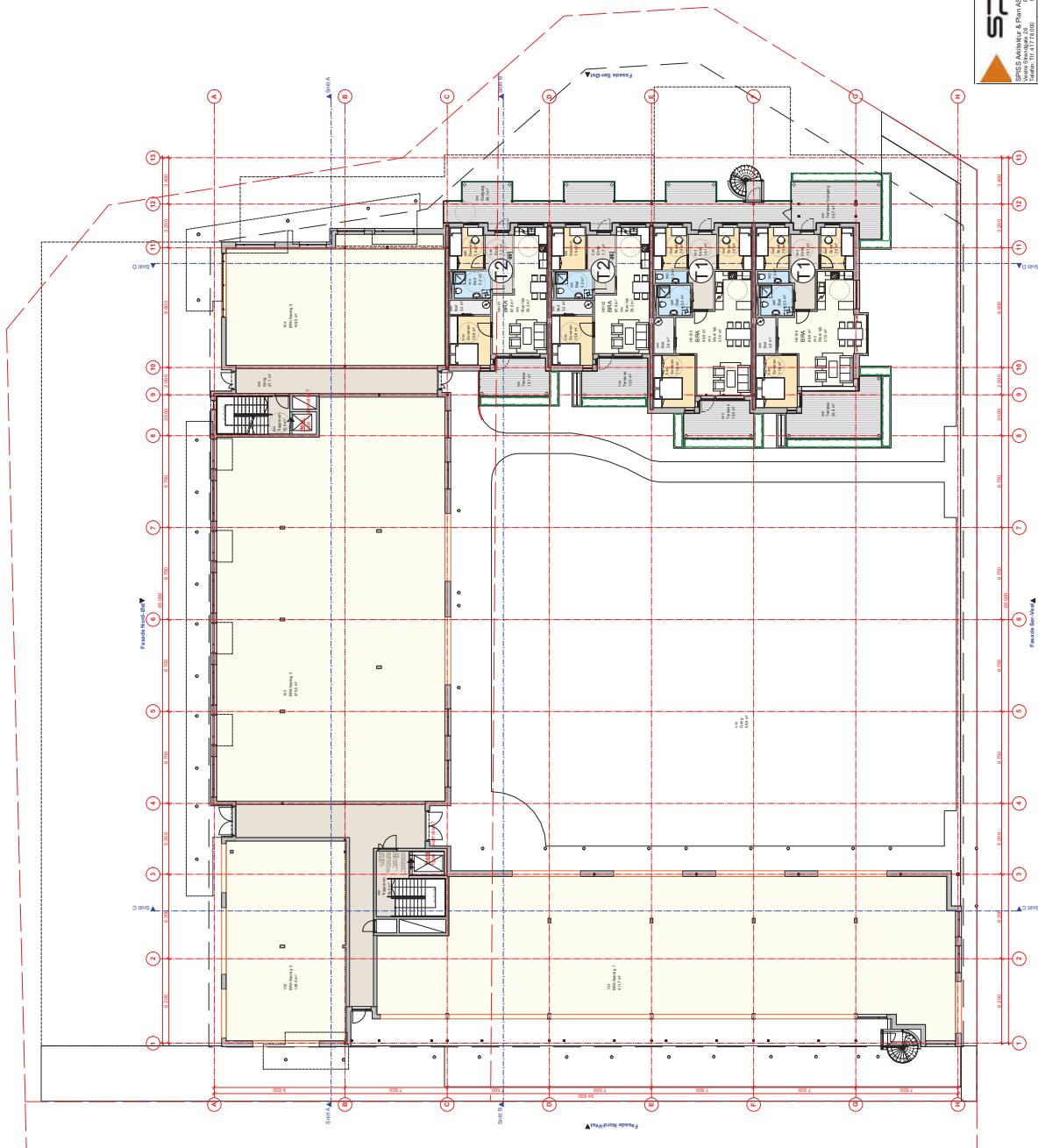
465 Holmenveien 8
N-0657 Oslo
T: 22 44 11 22
E: info@spss.no

Arkitekt: A3

SEB

Musabik

1:300



1:300

1. Etasje

SKISSEPROSJEKT

Prosjekt:
Skomertveien 2B (Voie Senter)
GNr.: /BNr.: 11/ 370 og 11/ 412

Oppdragsgiver: Skomertveien 2B AS

Regulering: A20x100

Reguleringstittel: PLAN 1. Etasje

SPSISS | **ARKITEKT & PLAN**
SPSISS Arkitekt & Plan AS
Vegves 10, 0457 Oslo
T: 22 44 11 11
E: info@spsiss.no
W: www.spsiss.no

Prosjekt: 4603 Skomertveien 2B

Tegnet: A3K

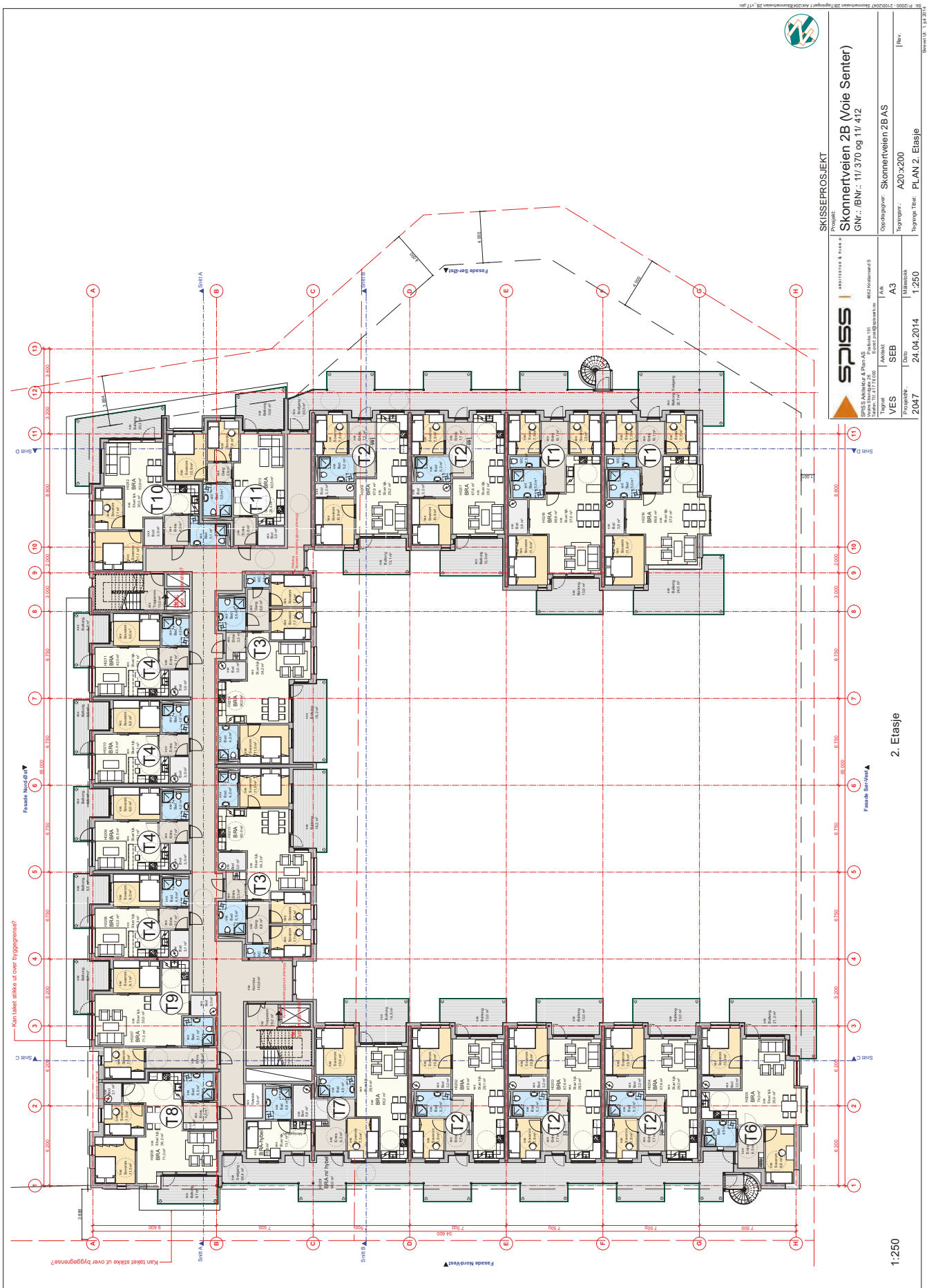
Rev: A3

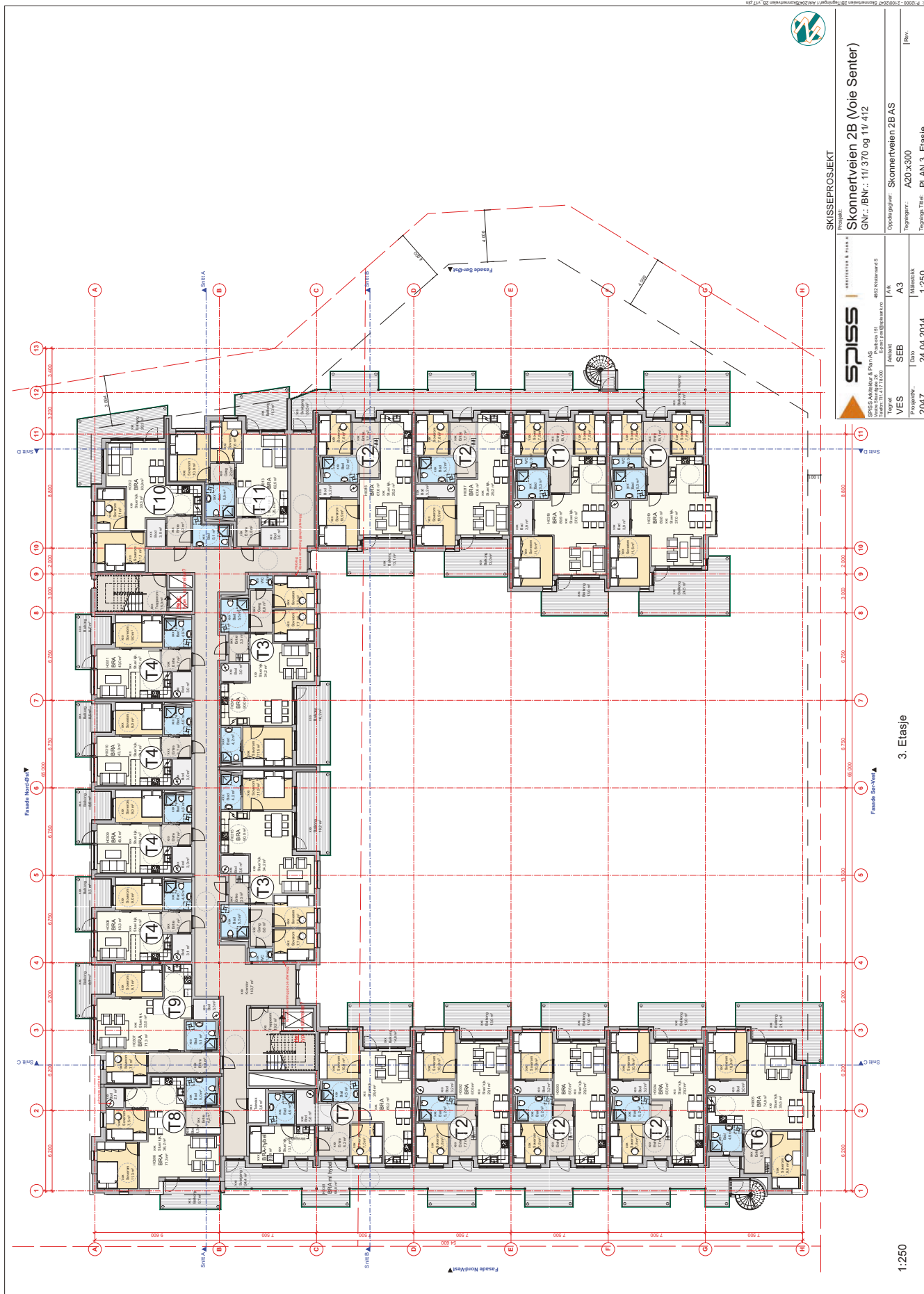
Prosjekt: 2047

Dato: 24.04.2014

Målestokk: 1:300

Skrevet: 11.12.2014







SPS
SPS AS
Skomertveien 2B
4612 Skomertveien
4612 Skomertveien

Prosjekt
Skomertveien 2B (Voie Senter)
GNr.: /BNr.: 11/370 og 11/412

Oppdragsgiver
Skomertveien 2B AS

Regulering
A20x300

Prosjekt
2047

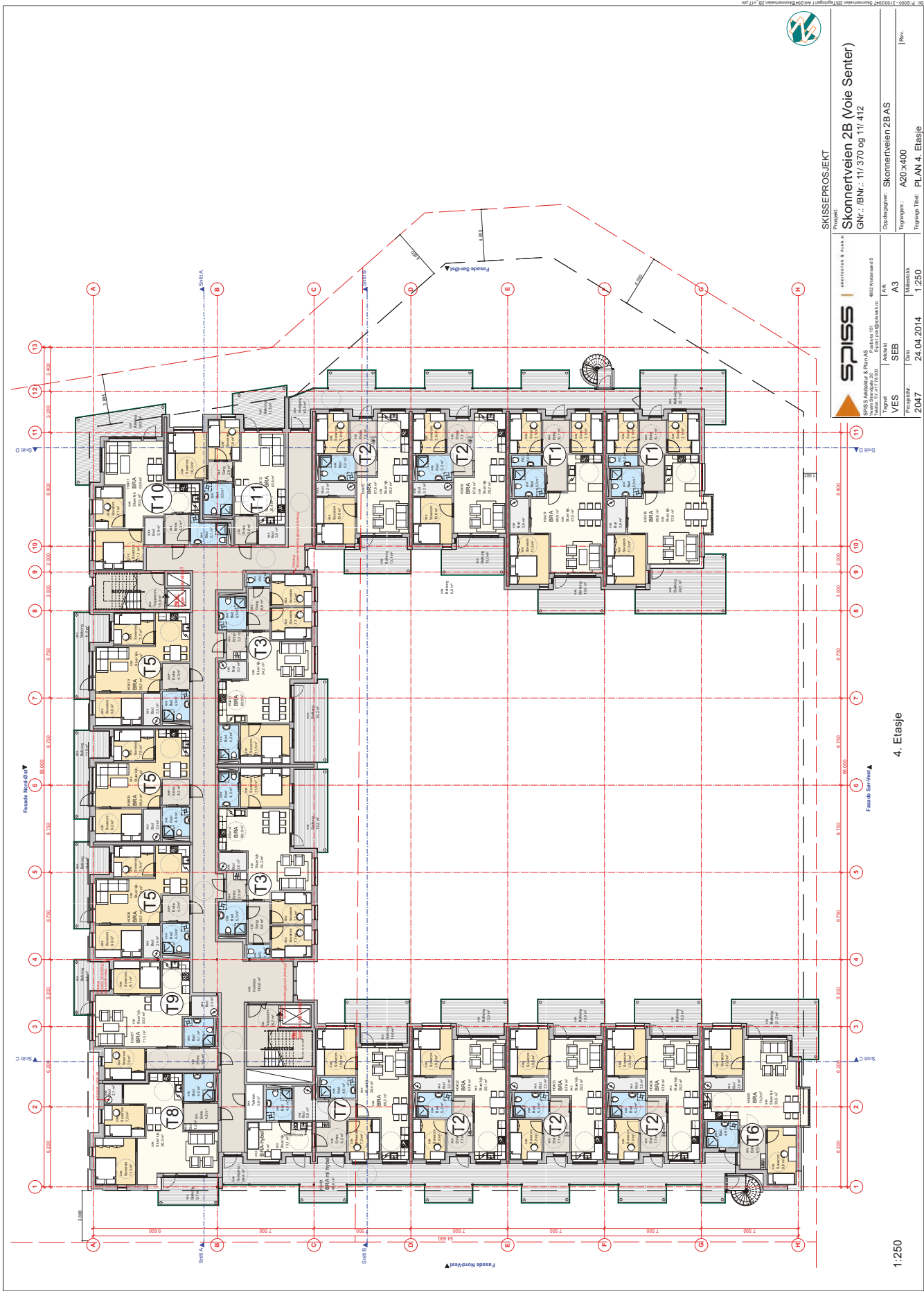
Dato
24.04.2014

Målestokk
1:250

Rev.

3. Etasje

1:250



1:250

4. Etasje

		SKISSEPROSJEKT Prosjekt: Skomertveien 2B (Voie Senter) GNr.: /BNr.: 11/370 og 11/412	
Tegner: VES	Arkitekt: SEB	Oppdragsgiver: Skomertveien 2B AS	Rev.:
Prosjekt nr.: 2047	Dato: 24.04.2014	Målestokk: 1:250	Tegningstittel: PLAN 4. Etasje



SPISS Arkitektur & Plan AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201407969-64 /EIS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.04.2016

Skonnertveien 2 B, C - Blokk - Tillatelse til endring, dispensasjon

Byggeplass:	Skonnertveien 2 B, C	Eiendom:	11/412
Ansvarlig søker:	SPISS Arkitektur & Plan AS	Adresse:	Postboks 151 4662 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Skonnertveien 2B AS	Adresse:	c/o Mesel Invest AS Postboks 733 4666 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 20-2 og 21-4 godkjennes endringssøknaden.
Dokumentasjon mottatt 18. april 2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter:

- Endring av høyder (gesimshøyde 5. og 6. etasje).
- Økt areal for ventilasjons-oppbygg på taket.
- Økt antall leiligheter fra 85 til 86.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. § 19-3, gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om endring av høyder (gesimshøyde 5. og 6. etasje), økt areal for ventilasjons-oppbygg på taket, fra 117 til 156 m² og økt antall leiligheter fra 85 til 86 som omsøkt.

Det foreligger merknader/protester til endringssøknaden. Protest fra Ellen Marie Årstad Calisch, Korvettveien 18, tas ikke til følge.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak. Rammetillatelsens evt. vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for de endrede tiltak.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 22.10.2014.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Einar Sagen
Telefon
+47 38 07 55 47

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

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

Igangsettingstillatelse ble gitt 18.11.2015, 14.1. og 9.2.2016.

Søknaden:

Endringssøknaden omfatter:

Høyder:

Regulert gesimshøyde 19 meter (6. etasje) gesims c+67,8m – økes til c+68,43 m

Regulert gesimshøyde 16 meter (5. etasje) gesims c+64,8m – økes til c+65,21 m

Regulert gesimshøyde 13 meter (4. etasje) gesims c+61,8m – uendret.

Ventilasjons-oppbygg over tak:

Det søkes om å etablere ventilasjonsanlegg på taket. Dette er i utgangspunktet i samsvar med reguleringsplanen, forutsatt at arealet ikke overstiger 5% av BYA. Grunnet strengere krav til ventilasjon har arealet for ventilasjon på tak inkludert heisoppbygg steget fra tillatt 117 m² til 156 m². Høyden på de tekniske installasjonene er imidlertid lavere enn tillatt regulert høyde.

Økning av antall leiligheter:

Det søkes om endring av 4. og 5. etasje der det er innpasset to nye leiligheter ved at to leiligheter i hver etasje endres til tre leiligheter for å møte markedets etterspørsel noe bedre. Dette resulterer i at prosjektet totalt ender opp med 86 leiligheter, mot tillatt antall 85 i reguleringsplanen.

Søknad om endring er mottatt 18. april 2016.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Voie senter. Godkjent: 10.09.2008. Formål: Kombinert formål (bolig/forretning/kontor/annen allmenntilrettelagt formål).

Estetiske krav:

Det vises til hovedvedtaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til hovedvedtaket.

Høydeplasseringen for omsøkte og godkjente endringer er definert som angitt på mottatte tegninger. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

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

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

Parkering og uteareal:

I søknad om endring er følgende oppgitt om hele tiltaket:

Næring:

Totalt areal næring: 1049m²

Sykkelparkering: Krav: 21 sykkelparkeringsplasser, Har: 23 sykkelparkeringsplasser.

Parkering for bil: Krav: 21 parkeringsplasser, Har: 21 hvorav 2 stk. er HC.

Bolig:

Sykkelparkering: Krav 1 plass pr. boenhet = 86 sykkelparkeringsplasser, Har: 88 sykkel-parkeringsplasser i parkeringskjeller.
Parkering for bil: Krav for 86 leiligheter inkl. gjesteparkering 125 parkeringsplasser, Har: 127 i parkeringskjeller hvorav 5 stk. er HC.

Uteoppholdsareal:

Krav for 86 leiligheter x 25m² = 2150m²

Oppgitt totalt uteoppholdsareal, areal i atrium og balkonger: 2570,7m²

Parkeringsplasser er vist på situasjonskart og tegning og skal opparbeides slik de er vist. Gjesteparkering skal være merket med skilt før tiltaket tas i bruk.

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK [§ 8-4](#).

Fjernvarme:

Det vises til hovedvedtaket.

Merknader/protester:

Det foreligger protest på søknad om endring fra Ellen Marie Årstad Calisch, Korvettveien 18. Protesten går i hovedsak på følgende:

- Økning av høyde som omsøkt vil føre til ytterligere tap av kveldssol
- Krever at ventilasjonsanlegget på taket ikke gir mer støy enn det som er på Rema 1000.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader/protester:

Søker har kommentert protest med bl.a. følgende:

- Viser til søknad om dispensasjon og strengere tekniske krav til isolasjon
- Tekniske installasjoner på tak skal prosjekteres i henhold til tillatt støynivå for utendørs kilder.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til merknader/protester:

Det vises til vurdering av naboforhold under avsnittet plan- og bygningssjefens øvrige vurdering.

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket.

Dispensasjoner:

Endringstiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse vedrørende:

- Endring av høyder (gesimshøyde 5. og 6. etasje).
- Økt areal for ventilasjons-oppbygg på taket, fra 117 til 156 m².
- Økt antall leiligheter fra 85 til 86.

Omsøkte endrede tiltak er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, skal det **ikke** foretas en ytterligere samlet vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om endring av høyder (gesimshøyde 5. og 6. etasje), økt areal for ventilasjons-oppbygg på taket, fra 117 til 156 m² og økt antall leiligheter fra 85 til 86. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

- «Grunnet strengere krav til ventilasjon har arealet for ventilasjon på tak inkl. heisoppbygg steget fra tillatt 117 m² til 156 m². Høyden på de tekniske installasjonene er imidlertid lavere enn tillatt regulert høyde. Grunnet arealet er tiltaket avhengig av dispensasjon. Reguleringsplanen for Voie Senter ble vedtatt før ny teknisk forskrift ble implementert for fullt i 2010. Under planprosessen var gjeldende teknisk forskrift fra 1997. Konsekvensene av de økte kravene til ventilasjon og isolasjonstykkelse i TEK10, samt kravene til trinnfrihet ved utgang til terrasse, har bidratt til at brutto etasjehøyde i bygg generelt har økt. Kravene til størrelse og effekt på ventilasjonsanlegg inklusive varmegjenvinningsdel har også bidratt til at arealkravet for disse anleggene har økt. Et samlet areal på 5% av BYA for å dekke dette slik reguleringsplanen tillater, vil i dag være for lite. Konsekvensene av disse kravene gjør at reguleringsplanens rammer er noe for trange på dette punktet og det søkes derfor om at det dispenseres fra disse kravene. Det er vår oppfatning at det i liten grad vil være til ulempe for naboene at bygget justeres på disse punktene. Det er etter vår oppfatning også svært positivt at takoppbyggene for de tekniske anleggene er lavere enn regulert maks høyde, og godt trukket inn på takflaten for i liten grad være synlige fra bakken.
- Det søkes til sist om endring av 4. og 5. etasje der det er innpasset to nye leiligheter ved at to leiligheter i hver etasje endres til tre leiligheter for å møte markedets etterspørsel noe bedre. Dette resulterer i at prosjektet totalt ender opp med 86 leiligheter, mot tillatt antall 85 i reguleringsplanen. Leilighetene i 4. og 5. etasje er omprosjektert for å møte markedet noe bedre. Dette gjør også leilighetene mer attraktive med tanke på at flere beboergrupper vil være i stand til å kjøpe seg inn i prosjektet. Det er en klar trend at markedet ønsker noe mindre areal på boligene, noe vi oppfatter som en fornuftig og ressursriktig tilnærming til boligspørsmålet. At boliganlegget totalt får 86 fremfor tillatte 85 leiligheter ser vi på som uproblematisk så lenge uteareal og parkering er dokumentert ivarettatt.
- Viktige hensyn i gjeldende plangrunnlag blir ikke tilsidesatt. Ut fra dette vurderes det som at fordelene med å gi dispensasjon iht PBL §19-2 vil være større enn ulempene. Merarbeidet ved en eventuell planendring vil være u hensiktsmessig både for tiltakshaver og kommunen. Det kan ikke påvises at en dispensasjon vil ha konsekvenser i forhold til overordnede planforutsetning og retningslinjer, heller ikke for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dispensasjonen vil heller ikke skape presedens for andre saker.»

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra er:

- Bestemmelser om maksimal gesims- og/eller mønehøyde gir en øvre begrensning for bygningshøyde som skal sikre hensyn til luft og åpenhet i et område, sol og lysforhold (nabohensyn) og fjernvirkning.
- Bestemmelsen om maksimalt antall boenheter gir en øvre begrensning på antall leiligheter/boenheter i blokka. Derved reguleres antall boliger i forhold til bl.a. uteoppholdsareal og parkering.
- Reguleringsplaner kan ha en begrensning på volumet for tekniske installasjoner over tak og bestemmelser om at slike installasjoner skal trekkes inn fra byggets øvrige fasader. Dette er for at tekniske installasjoner ikke skal virke for dominerende og skjemmende for bebyggelsen og begrense ulemper for naboer og omgivelser.

Plan- og bygningssjefen er enig med søker i at omsøkt økning i byggehøyde for 5. og 6. etasje ikke vil endre forholdene for naboer og omgivelser i særlig grad. Fordelen er at bygget oppføres i henhold til dagens forskrifter. En økning med en boenhet vil ikke endre forholdene for utnyttelse, uteoppholdsareal og parkering nevneverdig og kan anbefales godkjent. Det er ingen nevneverdige ulemper ved en økning med en boenhet. Vi kan heller ikke se at det er nevneverdige ulemper ved å øke arealet med tekniske installasjoner på taket. Installasjonene blir trukket inn fra fasaden og blir lite synlig fra bakkenivå. Fordelen er at ventilasjonsanlegget oppføres etter dagens standard.

Plan- og bygningsetaten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), jfr. [§ 19-3](#) foreligger.

Plan- og bygningssjefens øvrige vurdering:

Det følger av plan- og bygningslovens § 29-4 første ledd at et byggverks plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.

Gjeldende reguleringsplan tillater oppføring av blokkbebyggelse med en gesimshøyde-/mønehøyde på 19,0 meter over gulv i 1. etasje. Omsøkte endring medfører en gesims-/mønehøyde på ca. 19,6 meter over gulv i 1. etasje.

Påberopte ulemper for Korvettveien 18 er at økning av høyde som omsøkt vil føre til ytterligere tap av kveldssol. Korvettveien 18 setter videre krav om at ventilasjonsanlegget på taket ikke gir mer støy enn det som er på Rema 1000.

Det følger av rundskriv H-8/15 at det i praksis skal mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med klage over tap/reduksjon av sollys. Tap av sollys må i stor grad anses som påregnelig i tettbygde og sentrumsnære boligstrøk, og som ledd i kommunal fortettingspolitikk. I dette tilfellet har bystyret vedtatt en planrevidering der det bevisst er valgt en svært høy grad av utnytting og stor høyde på boligblokk som avviker fra bebyggelsen i området ellers.

Avstanden fra blokka til bolig på Korvettveien 18 er ca. 37 meter. Korvettveien 18 har sitt mest attraktive uteareal mot sør og vest på den delen av huset som ligger lengst bort fra blokkbebyggelsen. Her har boligen også en uteplass på terrasse. Blokkbebyggelsen vil ikke påvirke solforhold i løpet av dagen fordi blokkbebyggelsen ligger nord for Korvettveien 18. Dette viser også sol/skygge diagram som er vedlagt søknaden. Dokumentasjonen illustrerer situasjonen på fire tidspunkt i løpet av dagen fram til og med kl. 18 og på fire ulike tidspunkt i løpet av året: mars, juni, september og desember. Dette betyr at blokkbebyggelsen ikke har nevneverdig betydning for solforhold på Korvettveien 18. Vi har ikke oversikt over om blokkbebyggelsen vil påvirke solforholdene etter kl. 18 i løpet av året, men uansett vil ikke en økning av bebyggelsens høyde fra 19,0 til 19,6 meter endre forholdene nevneverdig for Korvettveien 18.

Med hensyn til støy fra utvendige bygningstekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg på tak reguleres dette av kravene i teknisk forskrift (TEK10) § 13-9. I veiledningen til TEK10 vises det til pre-aksepterte løsninger i norsk standard (NS 8175:2012) Pre-aksepterte ytelser - lydnivå utendørs fra bygningstekniske installasjoner. Det er tiltakshaver, ansvarlig prosjekterende og utførende som er ansvarlig for at tiltaket inkludert ventilasjon over tak oppføres i henhold til teknisk forskrift.

Plan- og bygningssjefen finner etter dette at det ikke foreligger avgjørende grunner mot å imøtekomme tiltakshavers ønsker, slik at endret høyde som omsøkt kan godkjennes etter pbl. § 29-4 første ledd. Støy fra ventilasjonsanlegg reguleres av teknisk forskrift. Protest fra Ellen Marie Årstad Calisch, Korvettveien 18 tas ikke til følge.

Ferdigstillelse:

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

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

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 10000,- + behandlingsgebyr for dispensasjon kr. 6500,- til sammen kr. 16500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering. Merknadshavende/protesterende parter er dags dato underrettet om endringstillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Einar Sagen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Ellen Marie Årstad Calisch, Postboks 5505 Voiebyen, 4677 KRISTIANSAND S
Skonnertveien 2B AS, c/o Mesel Invest AS
Postboks 733, 4666 KRISTIANSAND S



Spiss Arkitektur & Plan AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201407969-84
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 27.11.2017

**Skonnertveien 2B-C - 11/370 og 11/412 - Endringstillatelse for oppføring av
boligblokk med 86 leiligheter og næringslokaler**

Byggeplass:	Skonnertveien 2 B	Eiendom:	11/370
Byggeplass:	Skonnertveien 18	Eiendom:	11/412
Ansvarlig søker:	SPISS Arkitektur & Plan AS	Adresse:	Postboks 151 4662 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Skonnertveien 2B AS	Adresse:	c/o Mesel Invest AS, Postboks 733 4666 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Oppføring av stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer		

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

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav a, 20-2 andre ledd bokstav a, 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 19.06.17 og 15.09.17 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter endring av rampe samsvar med reguleringsplanendring, oppføring av mur mot nordvest for å opp terrengforskjell og at gulvet i parkingskjelleren senkes til cote + 45,10.

Det foreligger ikke merknader/protester til endringssøknaden.

Tidligere tegninger og situasjonsplan mottatt 08.10.14 og 18.04.16 utgår og erstattes av tilsvarende mottatt 19.06.17 og 15.09.17.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse og dispensasjon ble gitt i vedtak av 22.10.14.

Igangsettingstillatelser ble gitt i vedtak av 18.11.15, , 19.11.15, 14.01.16, og 09.02.16.

Endringstillatelse og dispensasjon ble gitt i vedtak av 25.04.16.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Eirik Skogstad Nilsen
Telefon
+47 38108026

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

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

Søknaden:

Endringssøknaden endring av rampe samsvar med reguleringsplanendring, oppføring av mur mot nordvest for å opp terrengforskjell og at gulvet i parkingskjelleren senkes til cote + 45,10.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til hovedvedtakene av 22.10.14 og 25.04.16.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til hovedvedtaket av 22.10.14.

Byggetomten:

Det vises til hovedvedtaket av 22.10.14.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningsetaten har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 19.06.17 og 15.09.17 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter Plan-, bygg- og oppmålingsetatens skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp gulv i parkeringskjeller fastsettes til cote + 45,10.

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

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

Gjennomføringsplan:

Det vises til hovedvedtakene av 22.10.14 og 25.04.16.

Tiltaksklasser:

Det vises til hovedvedtakene av 22.10.14 og 25.04.16.

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtakene 22.10.14 og 25.04.16.

Fjernvarme:

Det vises til hovedvedtaket av 22.10.14.

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet:

Ingeniørvesenet uttaler blant annet i epost av 24.11.17 at:

«(...) Ingeniørvesenet kan akseptere endring av rampen og senkning av p-kjeller. (...)».

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket av 22.10.14.

Dispensasjoner:

Det vises til hovedvedtakene av 22.10.14 og 25.04.16.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tillates tatt i bruk skal det foreligge ferdigattest eller rent unntaksvis midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker må skriftlig anmode om ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med Pbl. § 21-10, jf. Byggesaksforskriften(SAK10) § 8-1. Dokumentasjonen må inneholde:

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

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 10.200,- til sammen **kr. 10.200,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse dersom tiltaket ikke er påbegynt utført i samsvar med tidligere igangsettingstillatelser. Dersom tiltaket er påbegynt utført, faller igangsettingstillatelser og tilhørende rammetillatelse bort dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl. § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. Pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Ellen Marie Årstad Calisch, Postboks 5505 Voiebyen, 4677 KRISTIANSAND S
Skonnertveien 2B AS, c/o Mesel Invest AS, Postboks 733, 4666 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/11/412/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

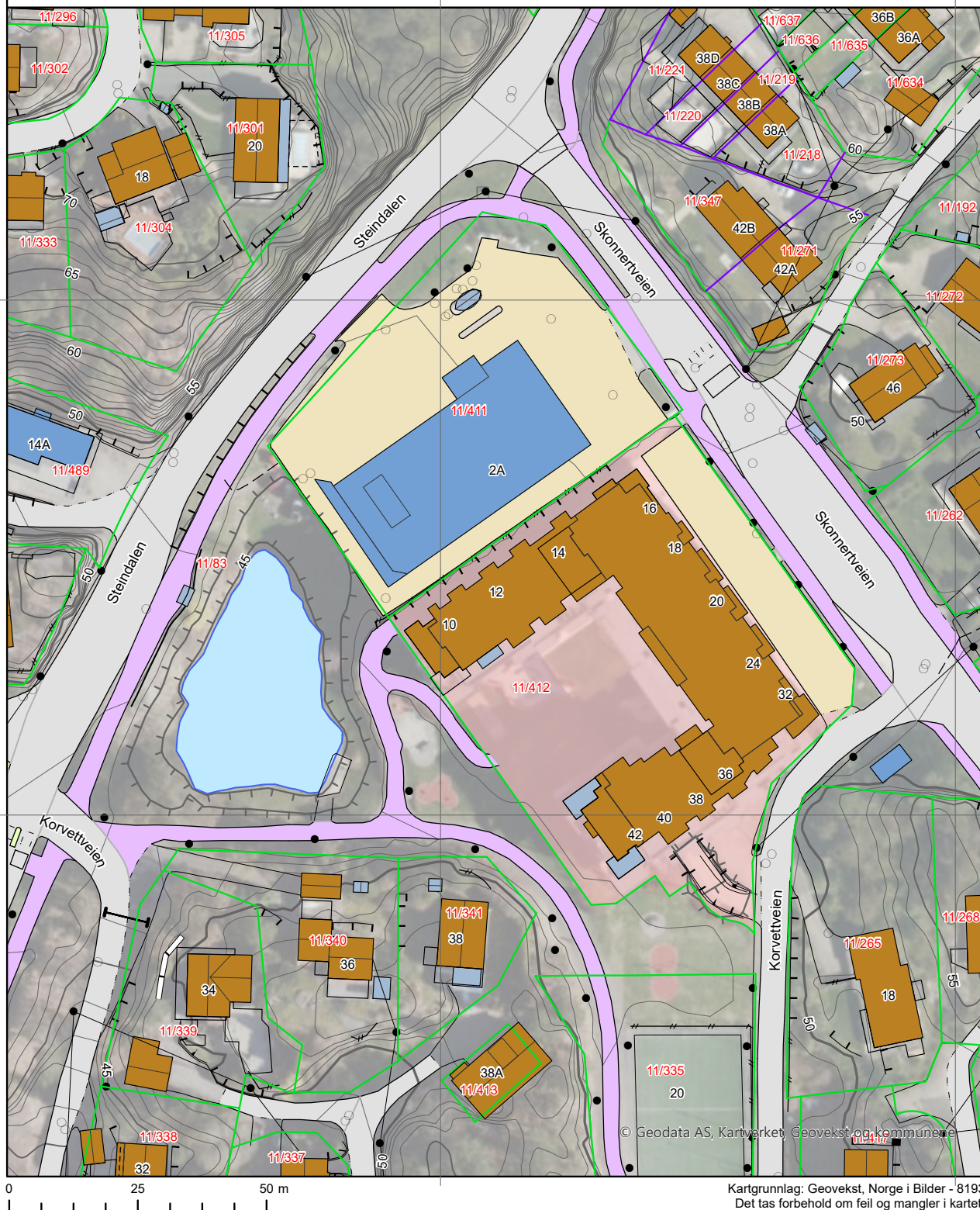
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 22.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/11/412/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

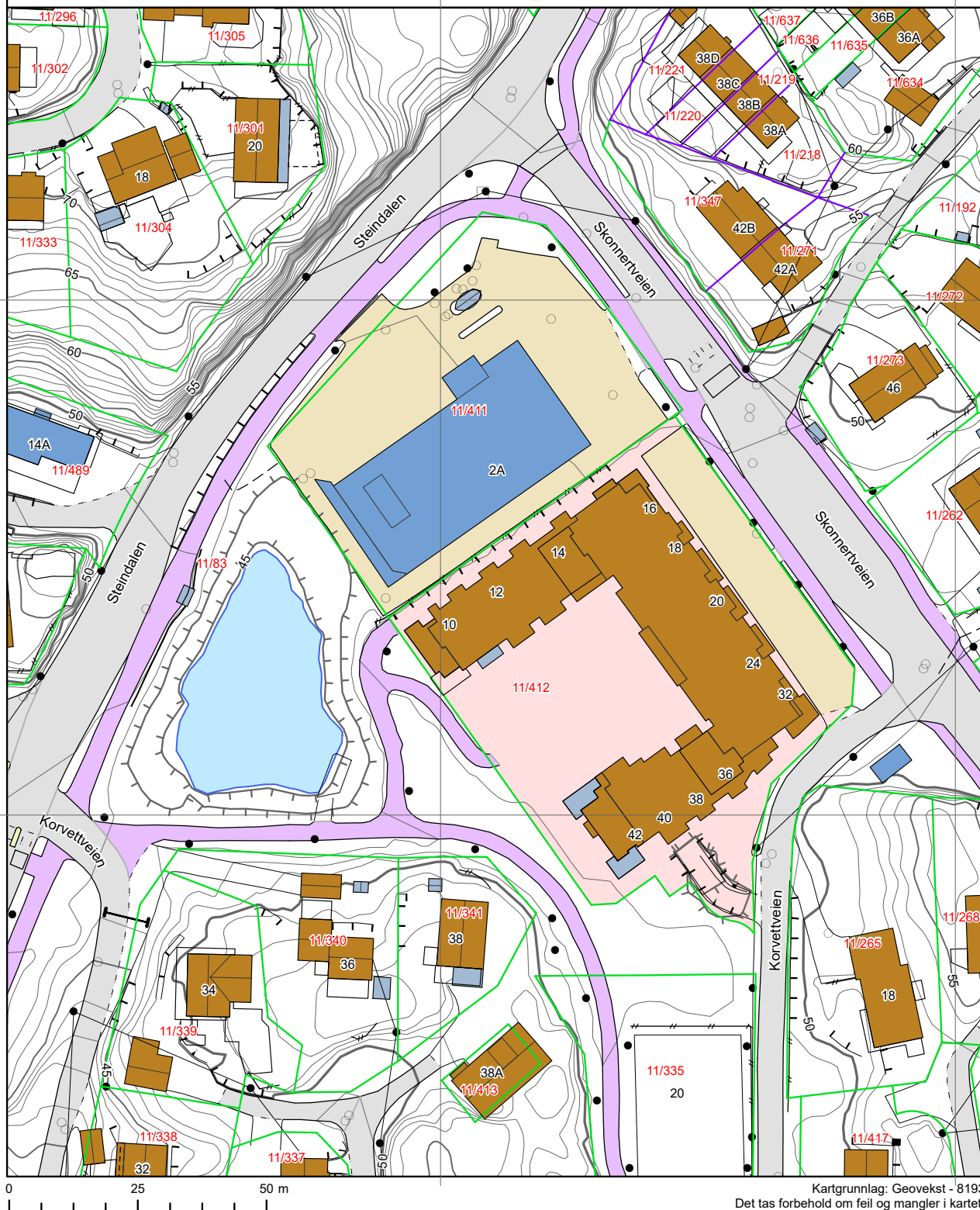
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 22.9.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Nabolagsprofil

Skonnertveien 18 - Nabolaget Voiebyen sørøst - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Voieåsen Linje M2, N2, A26	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 6.1 km
Kristiansand Kjevik	27 min

Skoler

Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 43 elever, 5 klasser	8 min 0.7 km
Voiebyen skole (1-7 kl.) 309 elever, 17 klasser	15 min 1.3 km
Sjøstrand skole (1-7 kl.) 290 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	5 min 2.6 km
Møvig skole (8-10 kl.) 304 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 7.6 km

«Tett til sjøen med utsikt over innseilingen. Tett til skog og vann»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

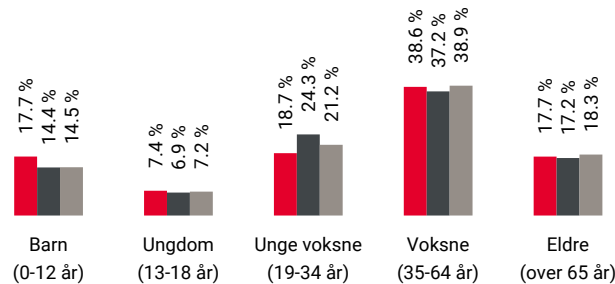
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voiebyen sørøst	998	416
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voietun barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.6 km
Ternevig barnehage (1-5 år) 19 barn	15 min 1.3 km
Mummidalen barnehage (1-5 år) 33 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Voiebyen Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Joker Ytre Vågsbygd PostNord	12 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



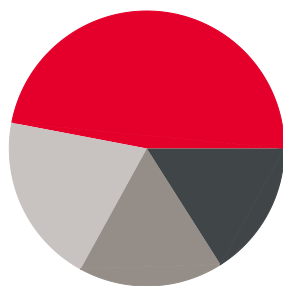
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Korvettveien balløkke østre	2 min	
	Ballspill	0.2 km	
	Mellomveien balløkke	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	20 min	
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	6 min	

Boligmasse



- 47% enebolig
- 16% rekkehus
- 17% blokk
- 20% annet

«Kombinasjonen av nærhet til naturen og godt nabolag med mulighet for å være for seg selv.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

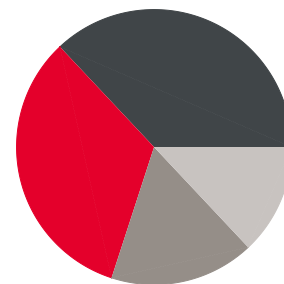
6 min



Boots apotek Vågsbygd

0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



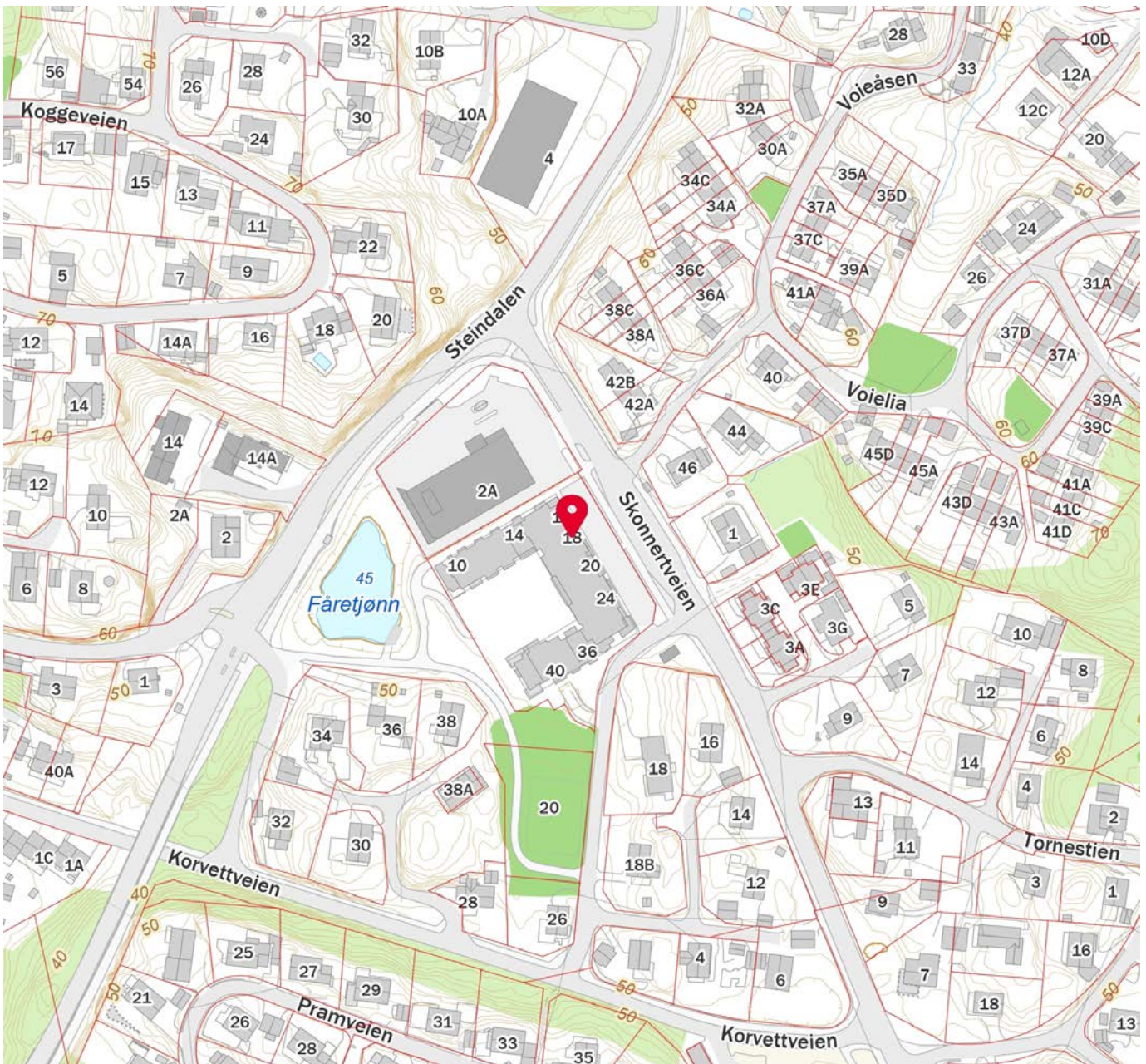
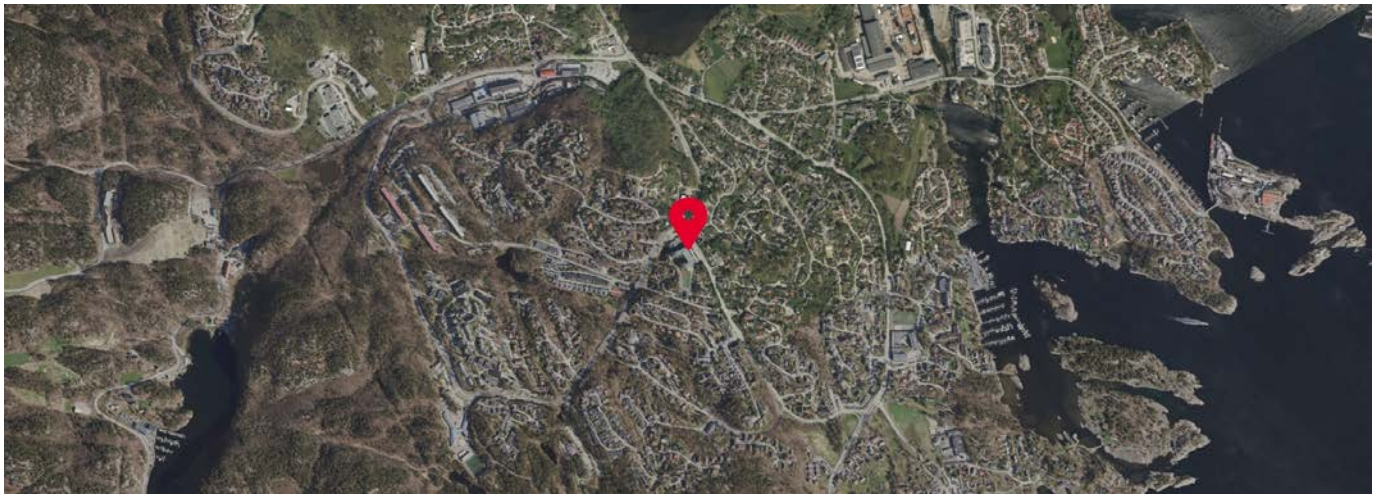
0%

45%

- Voiebyen sørøst
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skonnertveien 18
4624 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre