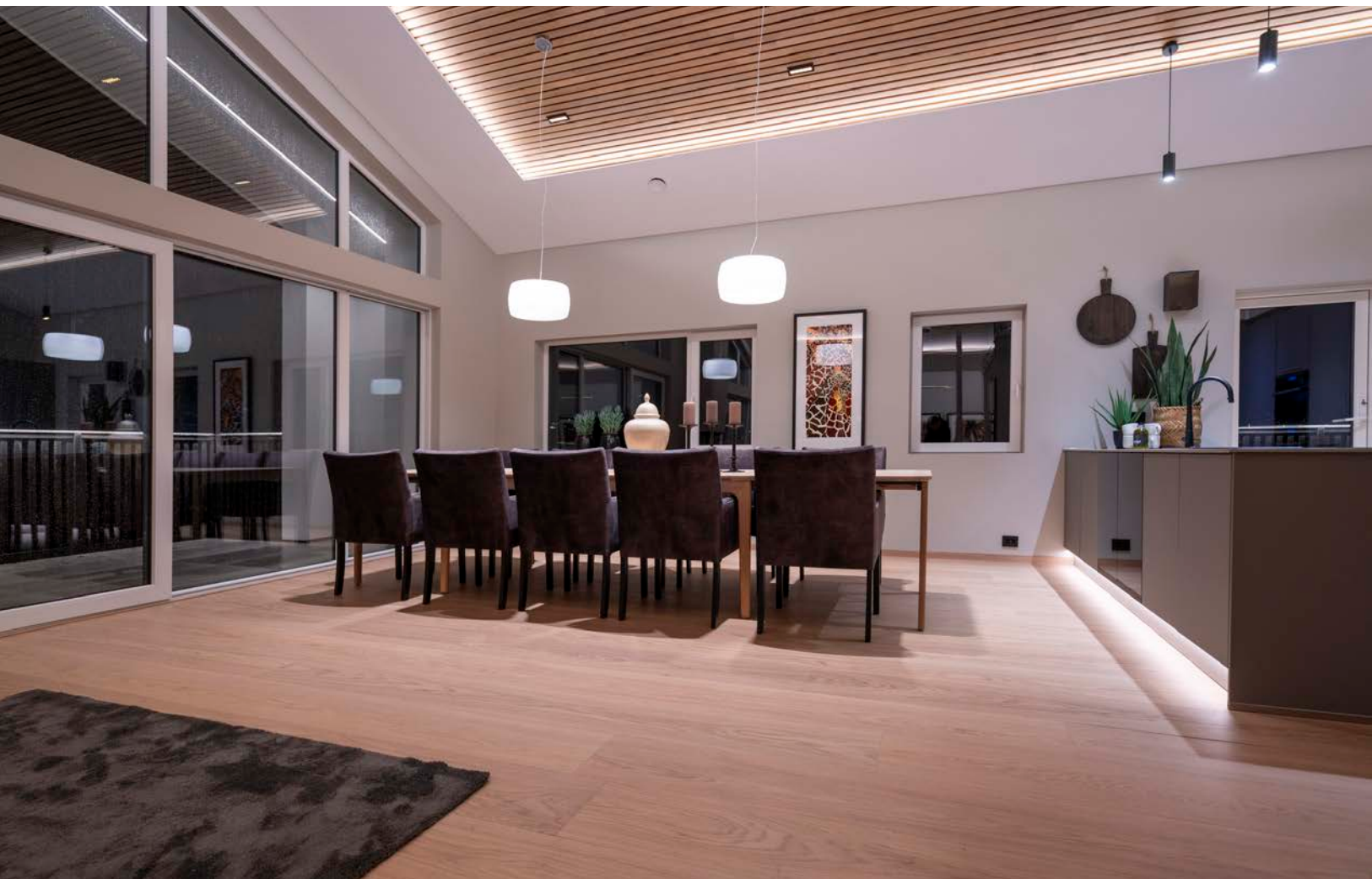


aktiv.





Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 000 000,-
Omkostn.: Kr 11 350,-
Total ink omk.: Kr 12 011 350,-
Felleskostn.: Kr 4 050,-
Selger: Hn Holding AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 262/276 kvm
Tomtstr.: 9757 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 420, bnr. 91
Gnr. 420, bnr. 91
Snr. 47
Oppdragsnr.: 1411250132

Rå toppleilighet over to etasjer med tilhørende "gjesteleilighet"- Svært høy standard

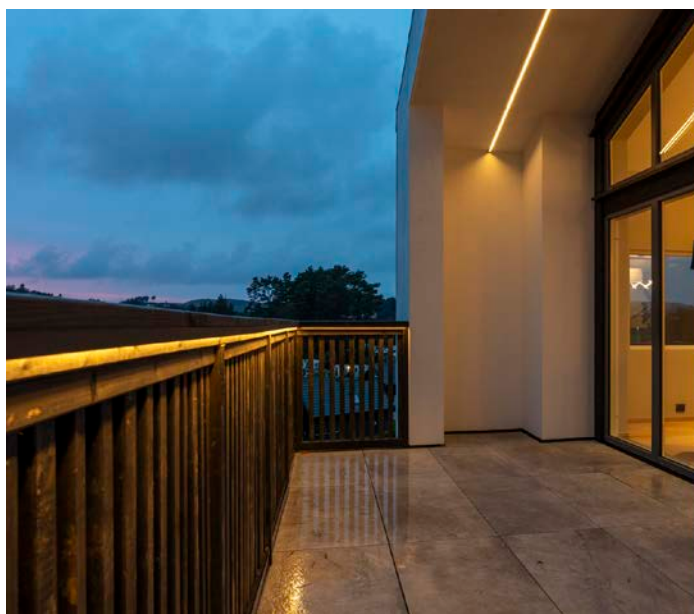
Vi har gleden av å presentere Årossanden 5 B!

Leiligheten ligger i et område som byr på et variert utvalg av fasiliteter for store og små - et steinkast unna sjøen! Leilighetene bygges med gjennomtenkte, gode løsninger og høy standard. Det er utleieklausul på leiligheten. Dette gir mulighet for gode leieinntekter og lave kostnader knyttet til din feriebolig.

Verdt å merke:

- Egen tilhørende "gjesteleilighet" som kan leies ut separat
- Leiligheten har terrasse / balkong og sportsbod.
- Kjøkkeninnredning fra Kvik med integrerte hvitevarer
- Felles innendørs basseng med boblebad og badstue.
- Fellesområder med lekeplass og sittegrupper.
- Gangavstand til langgrunn badestrand - midt i blinken for familier med barn!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 262 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 276 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Bod med garasjeport på gateplan

2. etasje

BRA-i: 8 m²

BRA-i: 69 m²

BRA-e: 5 m²

3. etasje

BRA-i: 156 m²

4. etasje

BRA-i: 29 m² Hems

TBA fordelt på etasje

3. etasje

27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9757 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Flott opparbeidet med lekeplasser, felles sittegrupper og grøntområder. Det er fellesbygg med basseng, badstue og boblebad til fri benyttelse beboerne i sameiet.

Beliggenhet

Her kan du sikre deg en svært praktisk og flott ferieleilighet med umiddelbar nærhet til sjø og badestrand. Et perfekt område for familier med flere lekeplasser, kiosk, volleyballbane m.m. Denne leilighet disponerer tilgang til privat innendørs spaanlegg med oppvarmet basseng året rundt, boblebad m.m. Tangvall sentrum er bare en kort kjøretur unna, her finner du nytt kjøpesenter med kafeer, butikker, restaurant. Flere dagligvarebutikker, samt offentlige kontorer og tjenester er det også. Kristiansand sentrum med alle fasiliteter bare 15 km unna.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Type takst

Arealrapport

Byggemåte

Det foreligger ikke tilstandsrapport for boligen. Arealoppmåling foreligger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke fylt ut egenerklæringsskjema.

Innhold

3. etasje: Stue, kjøkken, 3 bad, 3 soverom

Hems: Hems og 2 innredet rom.

Gjesteleilighet:

2. etasje:

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, baderom og balkong.

Medfølger ekstra utvendig boder på ca. 9m² med garasjeport.

Innbo og løsøre

Selger informerer om at møbler kan medfølge ved avtale. Dette gjelder ikke bilder.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Medfølger biloppstillingsplass.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Info strømforbruk

Eiendommen er ikke bebodd og selger har derfor ingen opplysninger vedrørende strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 000 000

Kommunale avgifter

Kr 24 784

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

Eiendomsskatt utgjør kr 5 264,- og inngår i kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 10 528

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud 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

Eierbrøk

167/4558

Felleskostnader inkluderer

Drift av felles basseng og fellesområder, utvendig forsikring, vaktmestertjenester, forretningsførsel, renovasjon m.m.

Eierbrøken skal korrigeres i følge selger.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 050

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Årosstranda 1-7

Organisasjonsnummer

929068599

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Årosstranda 1 - 7. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Søgne.

Eiendommen er et utleiehyttesameie med til sammen 47 utleieseksjoner. Disse er godkjent for hytteutleie, og hver seksjonene inneholder iht tabell. Det er tinglyst en utleieklausul på alle seksjoner. Se vedlagt utleieklausul i salgsoppgaven.

Se lenke til hjemmeside for alle: <https://www.facebook.com/share/tNRikWvppGyxGdX/?mibextid=K35XfP>

Regnskap/budsjett

Det er ikke planlagt utbedringer som medfører økte kostnader eller fellesgjeld.

Vedtekter/husordensregler

Særlige bestemmelser for eiendommen:

Hver seksjon skal ha bruksrett til en sportsbod. Disse bodene blir organisert som tilleggsdeler til seksjonen. Seksjon 47 har en disposisjonsrett, jf punkt 18 I tillegg skal hver seksjon ha bruksrett på en biloppstillingsplass. Disse blir organisert som tilleggsdel til seksjonen for seksjon 1 til 12, de har carport. De øvrige seksjonene fra seksjon 13 til 47 får tildelt 1 p-plass av utbygger ved overtakelsen. Disse p-plassene er iht situasjonskartet med nummererte p-plasser, jf kart under punkt 18. P-plasser som ikke er tildelt disponeres av utbygger. Utbygger står fritt til å leie ut/selge disse pplassene internt i sameie. Denne avtalen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger.

Denne erklæring/avtale gjelder for kjøpere/utleiere av eiendommer/utleieobjekter på Åros, gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune og Årosstranda Utleie AS, org.nr. 927 974 584, eller den de måtte utpeke som driftsselskapet.

1.2. Eiendommene gnr. 420, bnr. 91 · utgjør del av Åros med utleiehytter/leiligheter og er regulert til næring. Dette innebærer at utleier er forpliktet til å fristille sin eiendom for utleie når utleier selv ikke benytter eiendommen. Utleieforpliktelsen er regulert i reguleringsplan, kjøpekontrakt og denne avtale, og er gjeldende for den til enhver tid eier av eiendommen.

Kjøpere/utleiere skal stille eiendommen med tilknyttede fellesrettigheter til disposisjon for utleie i minimum ni måneder pr. år, hvor av to av utleiemånedene skal være i

perioden juni til august. Driftsselskapet organiserer utleie på vegne av eierne/utleierne. Øvrige tre måneder kan utleier selv disponere eiendommen med gitt begrensning i sommermånedene. Avtaleperioden starter å løpe fra overtakelse av eiendommen og/eller ved signering av avtalen. Denne avtale er tidsbegrenset. Dersom driftsselskapet ønsker å si opp avtalen gjøres dette skriftlig med 6 måneder forhåndsvarsel. eieren av leilighetene/seksjonene er tilknyttet et eierseksjonssameie, som videre velger et "driftsutvalg/styre for å ivareta utleiers interesse iht. denne avtale. Etter en innkjøringsperiode på 3 år, kan denne avtale reforhandles etter initiativ fra styret i sameiet eller fra driftsselskapet. Den reforhandlede avtalen skal godkjennes av kommunen og skal tinglyses.

Sameiet har minstepris ved utleie av hyttene på kr 2500,- pr døgn ved kortidsutleie

Etter hvert 2. leieår kan partene i denne avtale kreve revisjon av avtalen. Dersom driftsselskapet ikke klarer agjennomføre en tilfredsstillende utleie av eiendommen i forhold til budsjett, kan avtalen sies opp med 6 måneders varsel. Det må da inngås ny avtale med et nytt driftsselskap, slik at utleie blir videreført iht råd med denne avtale. Styret i sameiet og styret i det nye driftsselskapet forplikter å holde kommunen orientert om endringer i inngåtte avtaler knyttet til denne avtale.

Det oppfordres til at alle interressenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. Viser til husordensreglement.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

H-Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 420, bruksnummer 91, seksjonsnummer 47 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 420, bruksnummer 91, seksjonsnummer 46 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

22.01.2009 - Dokumentnr: 48688 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:51

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:63

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:72

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:74

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:75

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:80

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:93

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:96

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:98

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:100

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:101

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:102

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:124

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:146

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:186

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:219

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:272

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:431

Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:91

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Vei endret iht ny reguleringsplan.

03.02.2015 - Dokumentnr: 96100 - Jordskifte

Jordskifte - fastsetting av grenser for eiendommene langs veien og vedtekter knyttet til

Den Gamle Hovedvei.

Kommunale rettigheter til å ha og vedlikeholde ledninger og kabler med tilhørende utstyr i Den Gamle Hovedvei i henhold til bestemmelsene i rettsboka s. 21-22.

Jordskiftesak 1000-2014-0015 Åros

Marnar jordskifterett

Overført fra: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:91

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2019 - Dokumentnr: 551807 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2021 - Dokumentnr: 1528910 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Årosstranda Utleie AS
Org.nr: 927 974 584
Bestemmelse om utleieforpliktelser
Utleieplikt minimum 9 mnd. pr. år
Tidsubegrenset
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Skal leies ut til markedspris fastsatt 1. januar hvert år
Overført fra: Knr:4204 Gnr:420 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2023 - Dokumentnr: 885498 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Hn Holding AS
Org.nr: 988 792 985
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2022 - Dokumentnr: 207525 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/4558

01.03.2024 - Dokumentnr: 1166408 - Reseksjonering
Snr: 46
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/4558
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg 1 datert 09.02.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Ligger under reg plan for Åros feriesenter, Søgne Kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det er planer for utvidelse på nabotomten som vil påvirke denne leiligheten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

Alle seksjoner er iht reguleringsplanen regulert til utleie. Det er tinglyst en utleieklausul på alle seksjoner. Alle seksjoner har krav til å innmelde utleieaktiviteten 2 ganger i året i Utleieportalen. Styre setter opp datoer for disse innmeldingene. Styret har fastsette retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles utearealer

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

10 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

11 350 (Omkostninger totalt)

22 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

25 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 011 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 022 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 025 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 700 Kommunale opplysninger
- 8 990 Markedspakke
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 15 990 Tilretteleggingsgebyr

1 900 Visninger per stk.

Totalt kr: 139 460

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Faglig leder/ Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland
Faglig leder/ Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

21.07.2025

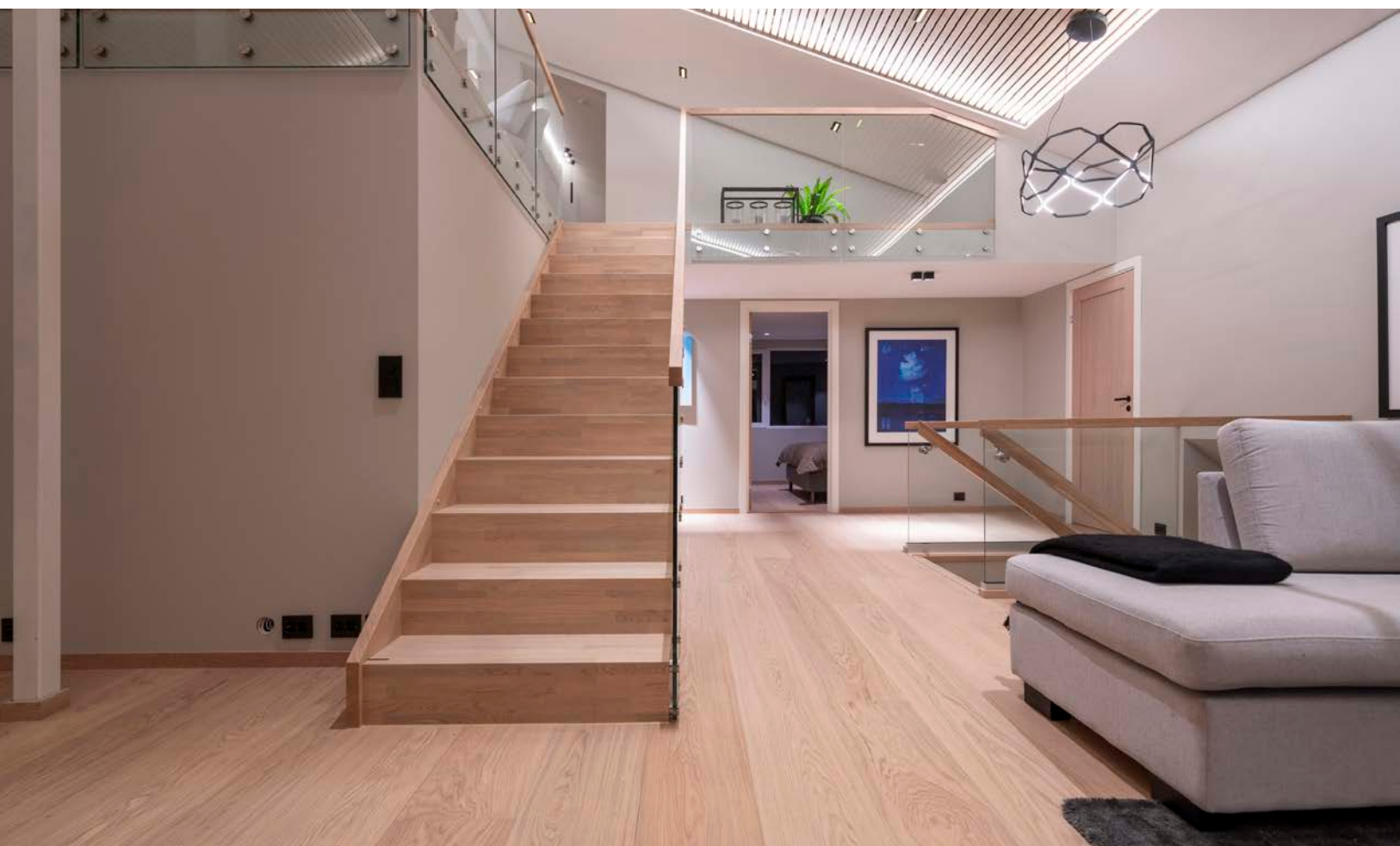




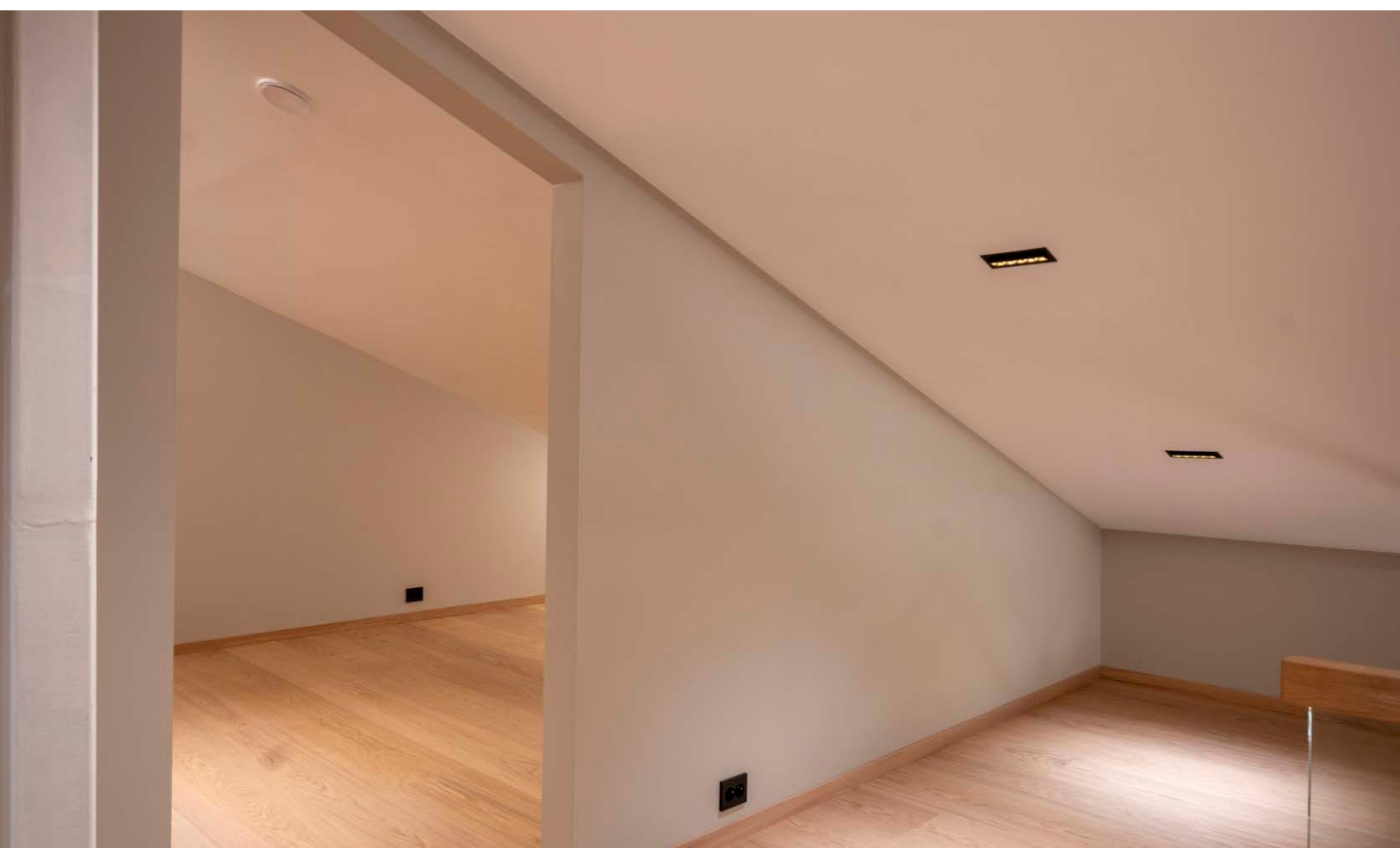








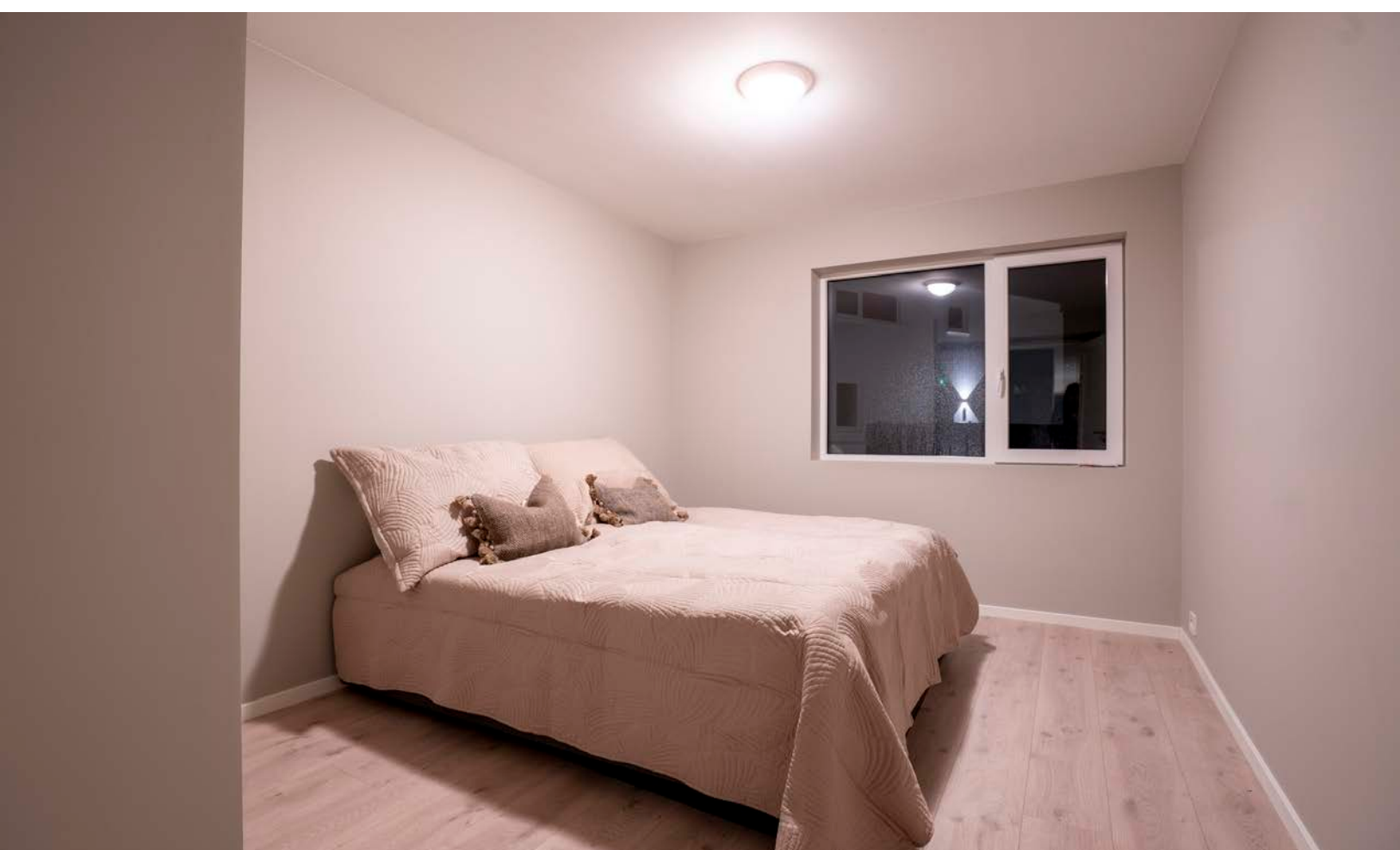




















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

VEDTEKTER
For Sameiet Årossstranda 1-7 - gnr 420, bnr 91 i Kristiansand kommune

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Årossstranda 1 - 7. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Søgne.

Eiendommen er et utleiehyttesameie med til sammen 47 utleieseksjoner. Disse er godkjent for hytteutleie, og hver seksjonene inneholder iht tabell under følgende:

Seksjons Nr	Adresse	Formål	Etasje	BRA m ² Ca.	Sameiebrøk
1	Årossanden 7A	Næring	1. - 2. etg	125	125
2	Årossanden 7B	Næring	1. - 2. etg	125	125
3	Årossanden 7C	Næring	1. - 2. etg	125	125
4	Årossanden 7D	Næring	1. - 2. etg	125	125
5	Årossanden 7E	Næring	1. - 2. etg	125	125
6	Årossanden 7F	Næring	1. - 2. etg	125	125
7	Årossanden 7G	Næring	1. - 2. etg	125	125
8	Årossanden 7H	Næring	1. - 2. etg	125	125
9	Årossanden 7J	Næring	1. - 2. etg	125	125
10	Årossanden 7K	Næring	1. - 2. etg	125	125
11	Årossanden 7L	Næring	1. - 2. etg	125	125
12	Årossanden 7M	Næring	1. - 2. etg	125	125
13	Årossanden 1	Næring	1. etg	74	74
14	Årossanden 1	Næring	1. etg	74	74
15	Årossanden 1	Næring	2. etg +hems	120	120
16	Årossanden 1	Næring	2. etg +hems	120	120
17	Årossanden 3A	Næring	1. etg	74	74
18	Årossanden 3A	Næring	1. etg	74	74
19	Årossanden 3A	Næring	2. etg	73	73
20	Årossanden 3A	Næring	2. etg	73	73
21	Årossanden 3A	Næring	3. etg +hems	120	120
22	Årossanden 3A	Næring	3. etg +hems	120	120
23	Årossanden 3B	Næring	1. etg	74	74
24	Årossanden 3B	Næring	1. etg	74	74
25	Årossanden 3B	Næring	2. etg	73	73
26	Årossanden 3B	Næring	2. etg	73	73
27	Årossanden 3B	Næring	3. etg +hems	120	120
28	Årossanden 3B	Næring	3. etg +hems	120	120
29	Årossanden 3C	Næring	1. etg	74	74
30	Årossanden 3C	Næring	1. etg	74	74
31	Årossanden 3C	Næring	2. etg	73	73
32	Årossanden 3C	Næring	2. etg	73	73

33	Årossanden 3C	Næring	3. etg +hems	120	120
34	Årossanden 3C	Næring	3. etg +hems	120	120
35	Årossanden 5A	Næring	1. etg	74	74
36	Årossanden 5A	Næring	1. etg	74	74
37	Årossanden 5A	Næring	2. etg	73	73
38	Årossanden 5A	Næring	2. etg	73	73
39	Årossanden 5A	Næring	3. etg +hems	120	120
40	Årossanden 5A	Næring	3. etg +hems	120	120
41	Årossanden 5B	Næring	1. etg	74	74
42	Årossanden 5B	Næring	1. etg	74	74
43	Årossanden 5B	Næring	2. etg	73	73
44	Årossanden 5B	Næring	2. etg	73	73
45	Årossanden 5B	Næring	3. etg	73	73
46	Årossanden 5B	Næring	3. etg	73	73
47	Årossanden 5B	Næring	3., 4. etg + hems	94	94
SUM 47 stk				4 558 m²	4558/4558

Hver seksjon skal ha bruksrett til en sportsbod. Disse bodene blir organisert som tilleggsdeler til seksjonen. Seksjon 47 har en disposisjonsrett, jf punkt 18

I tillegg skal hver seksjon ha bruksrett på en biloppstillingsplass. Disse blir organisert som tilleggsdel til seksjonen for seksjon 1 til 12, de har carport. De øvrige seksjonene fra seksjon 13 til 47 får tildelt 1 p-plass av utbygger ved overtakelsen. Disse p-plassene er iht situasjonskartet med nummererte p-plasser, jf kart under punkt 18.

P-plasser som ikke er tildelt disponeres av utbygger. Utbygger står fritt til å leie ut/selge disse p-plassene internt i sameie. Denne avtalen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Sameiet Årosstranda er iht reguleringsplanen regulert til utleiehytter med fritidsformål.

Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser av seksjoner i sameie.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

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

Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, med fellesarealene i parkeringsområdene fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken.
- drift og vedlikehold av felles lekeplass.
- Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser skal avtales med styret.

Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler den enkelte sameier fullt ut. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§ 5 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6 Styret

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal ha 5 – fem medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styre kan velge vararepresentanter

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Alle avtaler som inngås på vegne av sameiet, skal distribueres til alle sameierne.

Styret kan treffe vedtak når minst 2/3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 8 Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap samt budsjett for inneværende år.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer

- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal ha regnskapsfører og styret skal påse at det føres ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 12 Mislighold

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets vedtatte husordensregler, og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 13 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 14 Erstatning

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 15 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 16 Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 18 Særskilte bestemmelser.

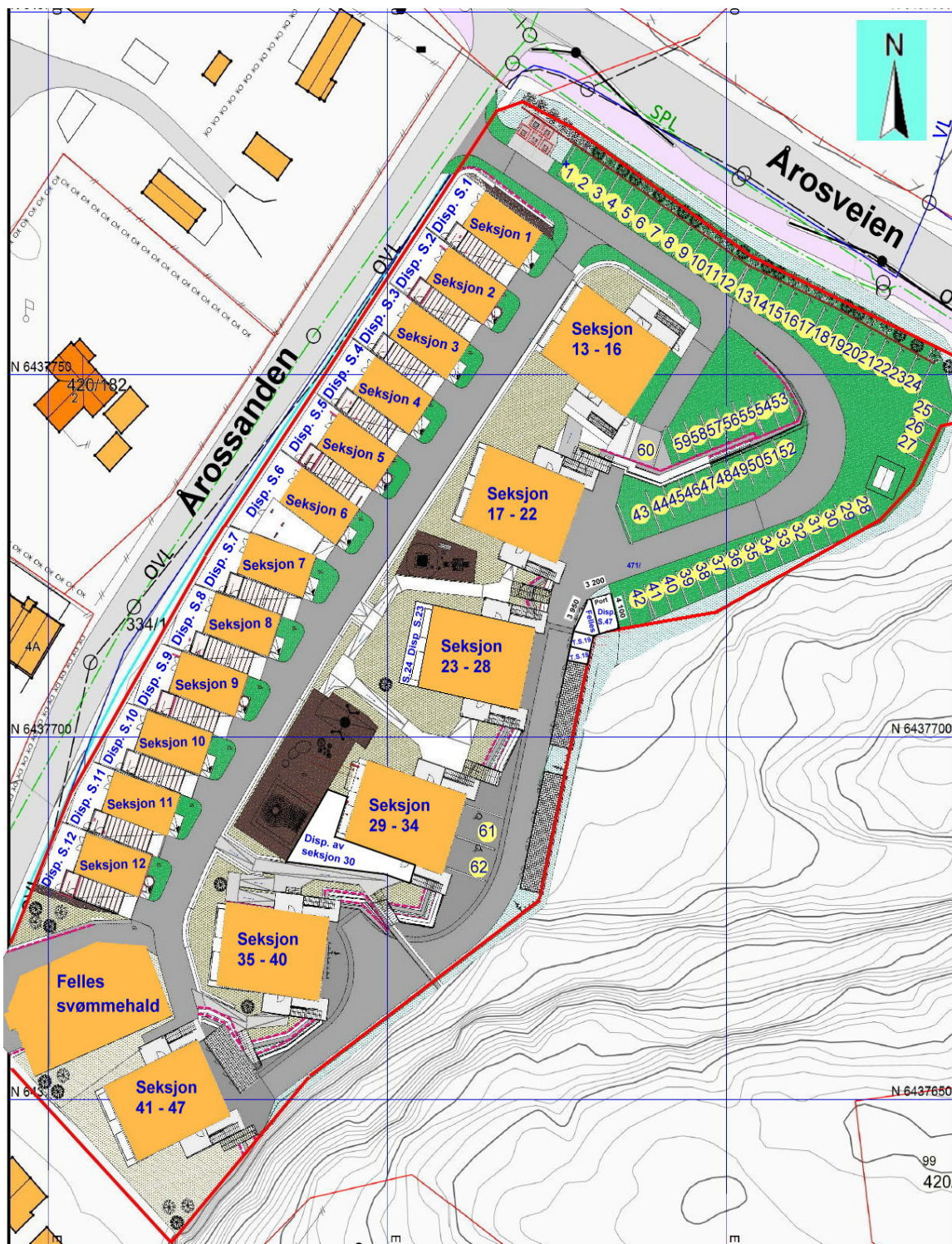
Alle seksjoner er iht reguleringsplanen regulert til utleie. Det er tinglyst en utleieklausul på alle seksjoner. Alle seksjoner har krav til å innmelde utleieaktiviteten 2 ganger i året i Utleieportalen. Styre setter opp datoer for disse innmeldingene.

Styret har fastsette retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles utearealer.

Av hensyn til ensartet fasade har styret utarbeidet bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiennner, vinduer, skjerming av balkonger, utvendige varmelamper o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke. Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Særskilte bestemmelser om disponering av felles uteareal

Det er avtalt for nåværende og fremtidige seksjonseiere en disposisjonsrett av felles uteareal for seksjon 1 til 12, seksjon 23 og 24, samt seksjon 30 for disponering av felles uteareal, jf vedlagte kart. Det er avtalt at seksjon 47 disponerer nyoppført bod ved p-plass 42, jf vedlagte kart over sameiet. Denne retten er iht eierseksjonsloven § 25 og gjelder inntil 30 år. Endringer av denne retten kan ikke gjøres uten samtykke fra den/de berørte seksjonseierne.



for SAMEIET ÅROSSTRANDA 1-7, org.nr 929 068 599
Kristiansand / 2024

Ronny Myrene

Fisnik Tahiraj

Erik Johnsen Espenes

Ole Martin Hagen Sørli

Fisnik Tahiraj

Vedtekter Sameiet Årosstranden 1-7, gnr 420 bnr 91 i Kristiansand

Side 8 av 8

Signature: 
Fisnik Tahiraj (Oct 11, 2024 14:22 GMT+2)
Email: ft@ft-bygg.no

Signature: 
Ole Martin Sørli (Oct 12, 2024 17:21 GMT+2)
Email: om@industribygg.no

Signature: 
Ronny Myrene (Oct 12, 2024 14:37 GMT+2)
Email: myrenehome@gmail.com

Signature: 
Erik Espenes (Oct 12, 2024 15:39 GMT+1)
Email: espenes82@gmail.com

Vedtekter Årossanden

Final Audit Report

2024-10-12

Created:	2024-10-11
By:	Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAhvPi_nDm-UjgdVuTfLgi5KJfyY4i0Rk6

"Vedtekter Årossanden" History

-  Document created by Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no)
2024-10-11 - 12:20:20 PM GMT
-  Document emailed to Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no) for signature
2024-10-11 - 12:20:26 PM GMT
-  Document emailed to Ole Martin Sørli (om@industribygg.no) for signature
2024-10-11 - 12:20:26 PM GMT
-  Document emailed to Ronny Myrene (myrenehome@gmail.com) for signature
2024-10-11 - 12:20:27 PM GMT
-  Document emailed to Erik Espenes (espenes82@gmail.com) for signature
2024-10-11 - 12:20:27 PM GMT
-  Document e-signed by Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no)
E-signature hosted by Fisnik Tahiraj (ft@ft-bygg.no)
Signature Date: 2024-10-11 - 12:22:42 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Erik Espenes (espenes82@gmail.com)
2024-10-11 - 12:37:34 PM GMT
-  Email viewed by Ronny Myrene (myrenehome@gmail.com)
2024-10-12 - 12:36:36 PM GMT
-  Document e-signed by Ronny Myrene (myrenehome@gmail.com)
Signature Date: 2024-10-12 - 12:37:50 PM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Erik Espenes (espenes82@gmail.com)
2024-10-12 - 2:38:53 PM GMT



Adobe Acrobat Sign

 Document e-signed by Erik Espenes (espenes82@gmail.com)
Signature Date: 2024-10-12 - 2:39:42 PM GMT - Time Source: server

 Email viewed by Ole Martin Sørli (om@industribygg.no)
2024-10-12 - 3:21:15 PM GMT

 Document e-signed by Ole Martin Sørli (om@industribygg.no)
Signature Date: 2024-10-12 - 3:21:50 PM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.
2024-10-12 - 3:21:50 PM GMT



Adobe Acrobat Sign

Protokoll fra Sameiermøte for Sameiet Årosstranda 1-7

Eiendom: Gnr 420, Bnr 91 i Kristiansand Kommune
Sameiet: Sameiet Årosstranda 1-7
Sted: På teams / Mjåvannsvegen 162 b
Tid: 05.05.25 kl 18
Referent: Lene Strøm Kjær

Sak 1 Konstituering:

Det møtte representanter fra 32 av 47 enheter.
Ronny Myrene ble valgt til møteleder og Lene Strøm Kjær til referent.
Ole Martin Sørli ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
Erik Espenes ble valgt som tellekorps ved avstemminger.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 2 Informasjon fra styreleder for driftsåret 2024, til orientering

Ronny rask gjennomgang av hva styret har jobbet med. Brukt ekstremt mye tid på bassenghuset som fastpris på strøm, dusjvegger, andre vedlikeholdsavtaler og kjemikalier. Brøyteavtale, handlet redskapet til fellesområder og rabattordninger for eiere og gjester.

Sak 3 Behandling og godkjenning av årsregnskapet

Regnskapet har gått i overskudd, men kommer stadig uforutsette kostnader til vedlikehold. Fra 2025 vil styrehonorar bli utbetalt.
Regnskapet er ført av H-Regnskap AS og revidert av Revisjon Sør AS

Årsregnskapet ble godkjent.

Sak 4 Behandling og godkjenning av budsjett for 2025

Informert hvordan styret jobber med budsjettet og hvordan de har måtte reviderer flere ganger da noen kostnader har økt underveis når budsjettet er laget. F eks forsikring blitt en del dyrere. Også informert om hvordan det flere mnd kommer uforutsette kostnader til vedlikehold.

Budsjettet ble godkjent.

Sak 5 Ny sameiesats fra Mai 2025 til orientering

Nye satser ble godkjent

Sak 6 Spa Hus

- a) Årlig serviceavtale inngått med Pahlen
- b) ALLE må bidra til trivsel og at regler følges. Felles ansvar og eierskap
- c) Det brukes mye tid og penger på vedlikehold og oppfølging i spahus. Det er i den forbindelse hentet inn pristilbud for å kjøpe nytt boblebad som trenger mindre oppfølging og som ikke har så mye knapper og ting som kan trykkes på. Dette vil føre til lavere kostnader for vedlikehold. Styret har fått jobbet ned prisen fra ca 1.000.000,- til ca 500.000,- ferdig montert. Inkl gjenbruk av montasje/anlegget under boblebadet.
- d) Avstemming – kun en stemte imot. Blir fakturert engangssum etter størrelse: Hytter kr 13.500, store leiligheter kr 12.960, små leiligheter kr 7.965

Sak 7 Utleieportalen

Det er fremdeles flere enheter som ikke har registrert sin utleie i utleieportalen. Dette er svært kritisk, da manglende registrering kan føre til alvorlige konsekvenser for alle ved kontroll, inkludert risiko som bruksforbud og bøter.

Styret er i dialog med XR for å lage en brukerveiledningsfilm.

XR har brukernavn og passord til hver enkelt, ta kontakt med dem hvis noe er galt: td@xr.no

Man kan også sende manuelt pr mail hvilke uker som er utleid pr halvår: lene@h-regnskap.no

Det vil bli sendt ut en påminnelse-post i forkant av frist for registrering, 2 ganger i året.

For å sikre at sameiere overholder gjeldene regelverk og unngår alvorlige konsekvenser, har styret vedtatt å innføre en bot på kr 5000 per halvår for enheter som ikke registrerer sin utleie i tide. Vi oppfordrer derfor alle enheter til å ta dette på alvor og sørge for at all utleie blir korrekt registrert innen fristene.

Enstemmig vedtatt.

Sak 8 Tilbud kun til vårt Sameiet

- Fordelsavtale på KID Sørlandssenteret for eiere – se eget vedlegg for oppdaterte fordeler fra KID Interiør Sørlandssenter
- Olearys – gratis dessert ved kjøp av middag. Her jobbes også med en avtale om gratis bowling, oppdatert info kommer på Facebook gruppen til Sameiet
- Leie av sengetøypakke i resepsjonen på Åros, kr 200,- pr person, standard sengetøy
Tlf til resepsjon er: 45812102
- Det er også dialog med et firma som driver med fordeler for Sameier og Borettslag
- Utvendig Renhold tilbyr vask av alle vinduer utvendig for 899,- for alle eierne, se eget vedlegg

Sak 9 Valg av styre

Styret har jobbet bra sammen, og har mye på gang. Styreleder ønsker derfor at styre skal fortsette hvis ikke andre har lyst å inn.

Enstemmig vedtatt.

Styret blir sittende:

Styreleder:	Ronny Myrene	for 2 år
Styremedlem:	Ole Martin Sørli	for 2 år
Styremedlem:	Fisnik Tahiraj	for 1 år
Styremedlem:	Erik Espenes	for 1 år

Styret ønsker at det opprettes en arbeidsgruppe for å få hjelp med lettere dagligdagse gjøremål; som å kjøpe inn manglende utstyr, bytte batteri i klokken, bistå i høysesong med å holde orden, hvis dere er tilstede (Dette ønsker vi alle bidrar med, selv om man ikke er i styret eller arbeidsgruppen)

Ingen meldte seg til dette. Styret følger opp i etterkant i Facebook gruppen.

Sak 10 Andre saker fra styret / eiere

- a) Arild Grande – har innhentet pristilbud fra forskjellige lovlig vaskefirma, se eget vedlegg
- b) Styreleder har innhentet tilbud på vindusvask, kr 890,- pr gang. Utvendig Renhold AS
- c) Vaktmester – han skal brukes til tjenester på fellesarealer. Hvis noen ønsker hans hjelp på private områder, må hver enkel kontakte han direkte.
- d) Parkeringsplasser – det vil ilet kort tid bli sendt ut hvilket nummer på parkering som tilhører den enkelte leilighet.
- e) Dugnad – LØRDAG 24.05.25
Vi ønsker å gjøre klart området før høysesongen. Kom, bli med og bli bedre kjent med andre eiere og oss i styret.
Vi ønsker at flest mulig blir med og det vil bli fakturert kr 500,- for de som ikke har mulighet for å møte- på lik linje som andre borettslag og sameier.

Enstemmig vedtatt.

Det er planlagt at noen fyrer opp grillen eller lignende, avklares når styret ser antall eiere som møter.

Sak 11 Annet / evtnt

- a) Bedre skilting av regler ved badstu og boblebad
- b) Innkjøp til fellesskapet – send kvittering med kontonummer til: lene@h-regnskap.no med ronny.myrene@salgspartner.net på kopi.
- c) Barn under xx år kan ikke gå alene i svømmehall, selv ikke sammen med eldre søsken under 18 år. Ved avstemming ble det ikke vedtatt å heve til 18-årsgrense i svømmehallen. MEN det er viktig at alle eiere er med å passer på og gir beskjed til dem det gjelder hvis de oppdager noen som ikke oppfører seg slik de skal.
Åpningstid i svømmehallen blir ikke endret etter avstemming. Den blir fortsatt 6-23
- d) Det vil bli laget en Parkeringsoversikt for hele området. Det er ikke lov å parkere på plenene foran hyttene, eller langs veien inn mot fjellet. KUN parkering på oppmerkede plasser. Viktig for at brann, ambulanse kan komme frem ved evtnt utrykning.
- e) FT-Bbygg AS kan kontaktes ved ønske om å gjøre arbeid i hytter eller leiligheter. Kontakt Fisnik pr tlf: 40468168 eller pr mail: ft@ft-bygg.no

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023 I SAMEIET ÅROSSTRANDA 1-7

Dato: 5.5.2025 kl 18.00-20.00

Sted: Digitalt Teams

Fysisk oppmøte : FT Bygg

Mjåvannsvegen 162 B

Saker som eierne ønsker behandlet, kan leveres til styreleder innen 1.5.2025

Styreleder: Ronny.myrene@salgspartner.net

Vedlagt følger dagsorden.

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a. Godkjenning av innkalling
- b. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c. Valg av møteleder
- d. Valg av referent/protokollfører
- e. Valg av protokollunderskriver
- f. Valg av tellekorps/avstemningsmetode
- g. Godkjenning av dagsorden

2. Informasjon fra styreleder om hva styret har jobbet med det siste året

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024

- a. Regnskapet for 2024 anbefales

godkjent. Se vedlegg 1 og 2

4. Behandling og godkjenning av budsjett 2025

a. Budsjett for 2025 anbefales

godkjent. Se vedlegg 3

5. Ny sameiesats fra mai 2025 til orientering

6. Spa Hus

a. Innhentes tilbud fra service folk på ukentlig besøk og vakt løsning

- Pahlen får ikke kommet raskt nok, ved problemer med utstyr / basseng / boblebad

- Årlig Service avtale er inngått med Pahlen - uavhengig av ny løsning

b. Alle eiere må bidra til trivsel og at

regler følges – Vi har alle et felles ansvar og eierskap

c. Styret har innhentet tilbud fra Pahlen på industribad / nytt boblebad ca 500 000,- kroner ferdig montert. Dette er inkludert gjenbruk av montasje / anlegget under boblebadet.

Styret har forhørt seg med banken, som ikke ønsker gi ut lån til dette. Styret anbefaler derfor enkelt innbetaling.

Ved enkelt innbetaling blir det følgende fordeling :

100 %	12	kr 13 500	kr 162 000
96 %	12	kr 12 960	kr 155 520
59 %	23	kr 7 965	kr 183 195
	47		kr 500 715

Argumenter for et nytt boblebad er at det vil bidra til lavere kostnader for vedlikehold. Hver utrykning fra Pahlen, SIAS osv koster noen tusen. I tillegg til løpende vedlikehold fra vaktmester og styret.

Tar vi denne kosten nå vil det kunne bidra til å holde månedlig sameiekost så lav som mulig.

d. Avstemming

7. Utleieportalen – Registrering av utleie er pålagt i henhold til avtale med Kristiansand kommune

Det er enda flere enheter som ikke har registrert sin utleie i utleieportalen. Dette er svært kritisk, da manglende registrering kan føre til alvorlige konsekvenser for oss alle, inkludert risiko for bruksforbud ved kontroll, dag mulkt med mer.

For å sikre at sameiet overholder gjeldende regelverk og unngår slike alvorlige konsekvenser, har styret vedtatt å innføre en bot på kr 5.000 per halvår for enheter som ikke registrerer sin utleie i tide. Den siste fristen for registrering er 30. juni og 31. desember hvert år.

Vi oppfordrer derfor alle enheter til å ta dette på alvor og sørge for at all utleie blir korrekt registrert innen fristene som er fastsatt.

Om noen har behov for opplæring i utleieportalen. Vennligst ta kontakt snarest.

9. Tilbud kun for vårt sameiet

- Fordelsavtale KID for eiere
- Olearys
- Leie av sengetøy pakke Åros 200,- kroner per person

10. Valg av styret og valgkomite

Fra vedtektene:

Styret skal ha 4 – fire medlemmer, en av disse skal være styrets leder.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret kan velge vararepresentanter. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen, og kan gjenvelges.

10. Andre saker fra styret / eiere

1. Arild Grande – Innhentet tilbud på vask av enheter legges frem på årsmøte
(Befaring utføres hos Arild og styreleder frem til årsmøte)
2. Styreleder har fått tilbud på vindusvask utvendig legges frem på årsmøte
3. Vaktmester – Løsning på time basert arbeid – Burde fastsettes da han jobber mye dugnad for flere utenom

4. Parkerings plasser (Nummer) blir utdelt før årsmøte

4. Dugnad – Det legges opp til dugnad lørdag 23.5

Vi ønsker få gjort det klart for høy sesongen, og vaktmester får ikke / kan ikke ta seg av hele området. Kom og bli med å bli bedre kjent med de andre eierne og oss i styret.

Vi ønsker flest mulig med, og ønsker ved godkjenning / avstemming – Sette et beløp på kroner 500,- for de som ikke kan møte, på lik linje som andre borettslag / sameier

Det er planlagt at noen tar ansvar for å fyre opp grillen eller lignende

5. Annet / eventuelt



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ÅROSSTRANDA

(Vedtatt i møte 23.03. 2022)

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets 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 sameiets boregler og følge de beslutninger som sameiets 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.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet 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 2300, 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.

Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale systemet. Avfallsstasjonene med nedgravde fraksjoner brukes i samsvar Avfall Sør sine regler.

Merknad:

Ved innflytting og fraflytting av leilighet og hytter, blir det som regel ekstraordinære mengder av ting som må kastes. Avfallsstasjonene er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort dette.

Parkering

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Hyttene har to parkeringsplasser i sin carport og det hører med en parkeringsplass pr leilighet. Det vil bli mulighet for å kjøpe ekstra parkeringsplass.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

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

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Det må søkes til styre vedrørende solskjerming . Styre kan fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Bruksoverlating

Egne regler for utleie

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets 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 sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

**Erklæring om utleieklausul ved Årossanden,
gnr. 420, bnr. 91 i Kristiansand kommune.**

1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

- 1.1.** Denne erklæring/avtale gjelder for kjøpere og senere eiere/utleiere av eiendommer/utleieobjekter på Åros, gnr. 420, bnr. 91 og 624 i Kristiansand kommune og Årossanden AS, org.nr. 987 042 648, eller den de måtte utpeke som driftsselskapet.
- 1.2.** Eiendommene gnr. 420, bnr. 91 og 624 utgjør del av Åros med utleiehytter/leiligheter og er regulert til næring. Dette innebærer at utleier er forpliktet til å fristille sin eiendom for utleie når utleier selv ikke benytter eiendommen. Utleieforpliktelsen er regulert i reguleringsplan, kjøpekontrakt og denne avtale, og er gjeldende for den til enhver tid eier av eiendommen.
- 1.3.** Driftsselskapet er driftsselskap for utleie av eiendommene tilhørende gnr. 420, bnr. 91 og 624 i Kristiansand kommune.
Eierseksjonssameiet eller den de måtte utpeker drifter eiendommene til eierseksjonssameiet med formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 420, bnr. 91 og 624 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art. Partene er enige om å inngå en avtale om at driftsselskapet skal forestå utleie av utleiers eiendom inkludert rettigheter i fellesanlegg på de vilkår som er nærmere beskrevet nedenfor.
- 1.4.** Utleier har rett til på egenhånd å inngå åremålsutleie for sin eiendom. Ved slik utleie skal utleier og driftsselskapet bli enige om en særavtale på utleie, og evt. priser og annet vederlag. En slik særavtale kan f.eks. være at utleier skal betale driftsselskapet 5% av utleieinntekter. En slik særavtale kan gjennomføres ved at utleier signerer en egenerklæring som inneholder informasjon om åremålsutleie utført av utleier, årlig pris etc. Utleier frasier seg da eventuell oppfølging fra driftsselskapet i forbindelse med utleiedelen.

2. Avtalen

A. Leieobjekt/utleieperiode

Utleier skal stille eiendommen med tilknyttede fellesrettigheter til disposisjon for driftsselskapet til utleie i minimum 9 måneder pr. år, hvor av to av utleiemånedene skal være i perioden juni til august. Øvrige 3 måneder kan utleier selv disponere eiendommen. Avtaleperioden starter å løpe fra overtakelse av eiendommen og/eller ved signering av avtalen.

Denne avtale er tidsubegrenset. Dersom driftsselskapet ønsker å si opp avtalen gjøres dette skriftlig med 6 måneder forhåndsvarsel.

Eieren av leilighetene/seksjonene er tilknyttet et eierseksjonssameie, som videre velger et driftsutvalg/styre for å ivareta utleiers interesse iht. denne avtale.

Etter en innkjøringsperiode på 3 år, kan denne avtale reforhandles etter initiativ fra styret i sameiet eller fra driftsselskapet. Den reforhandlede avtalen skal godkjennes av kommunen og skal tinglyses.

Etter hvert 2. leieår kan partene i denne avtale kreve revisjon av avtalen. Dersom driftsselskapet ikke klarer å gjennomføre en tilfredsstillende utleie av eiendommen i forhold til budsjett, kan avtalen sies opp med 6 måneders varsel. Det må da inngås ny avtale med et nytt driftsselskap, slik at utleie blir videreført i tråd med denne avtale. Styret i sameiet og styret i det nye driftsselskapet forplikter å holde kommunen orientert om endringer i inngåtte avtaler knyttet til denne avtale.

B. Vederlag

Hytteeiendommen skal leies ut til markedspriser fastsatt innen 1. januar hvert år. Uenighet om fastsettelse av leiepris fastsettes ved voldgift.

Det er tre alternativer til vederlag:

1. Når driftsselskapet skal stå for utleievirksomheten utover kun hytteformidling. Driftsselskapet skal betale til utleier en leie som utgjør 70 % av netto leieinntekter fra leieobjektet.
2. Når driftsselskapet kun skal stå for leilighet/hytteformidling (annonser og aktivt finne leietakere for utleier), og utleier selv står for innsjekking av leietaker, oppfølging av leietaker under oppholdet, utsjekk og utvask etc. Utleier skal betale til driftsselskapet 5% av netto leieinntekter fra eiendommen. Punkt 5 utgår ved utleie etter dette punkt.
3. Åremålsutleie iht. egen særavtale. Punkt 5 utgår ved utleie etter dette punkt.

Driftsselskapet vil utarbeide periodiske oversikter over inntekter og utgifter tilknyttet eiendommen, og har ansvar for å drive inn utestående husleie, ref. punkt 2. A.

Leien avregnes to ganger i året, for følgende perioder:

1. første halvår, med utbetaling senest 15. august samme år.
2. andre halvår med utbetaling senest 15. februar neste år.

3. Drift og vedlikehold

Utleier har det fulle og hele ansvar for drift og helårs vedlikehold av eiendommen med parkeringsplasser - og anlegg, boder og stier mv. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, inkludert nødvendig oppgradering av innredning og utrustning.

Skader påført egen eiendom inkludert innredning/utrustning må erstattes av utleier. Utleier er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eiendommen, herunder forsikring, kommunale avgifter, etc.

4. Utleiers egen bruk

Som beskrevet ovenfor er utleier forpliktet til å leie ut eiendommen ni måneder i året hvor to av månedene for utleie skal være i perioden juni-august.

Hvert kalenderår skal utleier som nevnt i pkt. 1 stille eiendommen til disposisjon for utleie i minst 9 md.

Utleier velge, selv hvilke måneder som skal leies ut foruten begrensningen i sommermånedene juni til august. Det kan reserveres egenbruk innen 31.12 hvert år.

Planlagt egenbruk kan endres underveis med 1 måneds forvarsel før ønsket egenbruksperiode så lenge hytten ikke er booket for leie av leietakere i perioden som ønskes endret.

Hvis hytten utenom overnevnte bruk/perioder ikke er booket av andre innen onsdag kl. 12 før weekend kan eier innen samme tidspunkt fritt reservere eiendommen i weekenden.

Partene er enige om at utleier kan disponerer evnet egen bod rom inne i ut leiligheten/hytten som kan avstenges i utleieperioden.

5. Levering og tilbakelevering

Utleier stiller eiendommen fullt utrustet og møblert til rådighet for utleie. Utleier forplikter seg til å overlevere eiendommen til driftsselskapet i ryddig og rengjort stand og for øvrig med en innredning og utrustning som følger eiendommen innen kl. 12.00 på avreisedagen. Tilsvarende forplikter driftsselskapet seg for å avtale med leier tilbakelevering av eiendommen i samme stand innen kl. 16:00 den dagen utleier startet egen bruk.

Eventuell klage over at eiendommen ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering må fremsettes av driftsselskapet på vegne av leier/utleier umiddelbart etter at forholdet ble oppdaget. I motsatt fall regnes forholdet som akseptert.

6. Tinglysning/transport

Hjemmelshaver til gnr. 420, bnr. 91 og 624 (skal sammenføres til 91) i Kristiansand kommune aksepterer ved sin underskrift at denne avtale kan tinglyses som en heftelse på eiendommen.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til denne avtale kan ikke transporteres, dog skal driftsselskapet ha rett til å transportere avtalen i forbindelse med en eventuell overdragelse av denne avtale til annet driftsselskap. Avtalen følger eiendommen ved salg og kan ikke skilles fra denne.

Denne avtalen kan heller ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune.

7. Tvister

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelse av og/eller gjennomføringen av denne avtale skal tvisten avgjøres ved de alminnelige domstoler ved eiendommens verneting.

For utbygger / Årossanden AS, org.nr. 987 042 648 iht firmaattest

(Navn)



Kristiansand
kommune

KARLSEN BYGGCONSULT AS
Venneslaveien 68
4619 MOSBY

Vår ref.:
BYGG-21/03405-25
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
09.02.2024

Årossanden 5B - 420/91, ferdigattest for leilighetsbygg 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 420 / 91 / 0 / 0
Ansvarlig søker: KARLSEN BYGGCONSULT AS
Tiltakshaver: FT-BYGG AS

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok komplett 4.1.2024.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for leilighetsbygg 1 slik det er beskrevet i tillatelse av 26.11.2021 og endringstillatelse datert 13.7.2023.

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

Du kan klage på vedtaket

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

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post
gudveig.tonnesol.dalaker@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Renate Stensland
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

A22-100 Plan Underetasje
A22-101 Plan 1. etg
A22-102 Plan 2. etg
A22-103 Plan 3. etg
A22-104 Plan hems
A30-101 Snitt A
A30-102 Snitt B
A40-101 Fasade Nord-Øst
A40-102 Fasade Nord-Vest
A40-103 Fasade Sør-Øst
A40-104 Fasade Sør-Vest
2_KART_Kart_5B-kont

Kopi til:
FT-BYGG AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. 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.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

From: "Karlsen Byggconsult" <karlsen@kbcon.no>
Sent: Thu, 4 Apr 2024 17:32:32 +0200
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Cc: "'FT-Bygg AS'" <post@ft-bygg.no>
Subject: SV: TILSYN-24/00855 - Dokumenttilsyn med FDV-dokumentasjon - Tilsvar
Attachments: Punkt 1.2 - Dokumentasjon på at kjøpere har fått FDV.pdf, Punkt 2 - Innholdsfortegnelse fra KS-system.pdf, Punkt 3 - Rutiner SØK fra KS-system.pdf, Punkt 4.1 - Sjekkliste SØK fra byggesaken.pdf, Punkt 4.2 - FDV-kvittering fra byggesaken.pdf, Punkt 4.3 - Kontrollpunkt for FDV fra digital løsning (Holte).pdf, Punkt 5 - Rutiner SØK fra KS-system.pdf, Punkt 6 - Avviksrapport fra KS-system.pdf, Punkt 7 - Avviksrapport - Øvre Savemyrvei.pdf

Rettelse,

Jeg oppdaget feil med enkelte filer
Vedlegger vedlegg på nytt her, se bort fra forrige oversendelse
Nå er også alle vedlegg som PDF

Alexander Karlsen | Daglig leder

karlsen
byggconsult

+47 97 67 46 27

karlsen@kbcon.no

org.nr. 931 273 280

Denne e-posten inneholder opplysninger som kun er beregnet for rette adressat og mottaker. Hvis du ved en feil har mottatt denne e-posten, ber jeg deg vennligst gi meg tilbakemelding og slette denne, uten å videreforsende eller tilbakeholde kopier.

Fra: Karlsen Byggconsult <karlsen@kbcon.no>
Sendt: torsdag 4. april 2024 17:28
Til: 'Post Byutvikling' <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Kopi: 'FT-Bygg AS' <post@ft-bygg.no>
Emne: TILSYN-24/00855 - Dokumenttilsyn med FDV-dokumentasjon – Tilsvar

TILSYN-24/00855 - Dokumenttilsyn med FDV-dokumentasjon – Tilsvar

Viser til tilsyn i sak BYGG-21/03405 for «Leilighetsbygg 1» med adressen «Årossanden 5B». Her kommer vårt tilsvar som ansvarlig søker i prosjektet

Innledningsvis ønsker vi å presisere at Karlsen Byggconsult AS først overtok SØK-funksjonen med melding, den 13.11.2023, og hvor grensesnittet er begrenset til søknad om ferdigattest. Dokumenttilsynet innebærer likevel oppgaver som Karlsen Byggconsult skal ivareta ved søknad om ferdigattest. Vi gjør også oppmerksom på at denne byggesaken, av kommunen, ble avsluttet med ferdigattest, den 09.02.2024

Punkt 1 – FDV-dokumentasjon for tiltaket

FT-Bygg AS er totalleverandør i byggeprosjektet, og sitter med all FDV-dokumentasjon

Her kommer lenke for nedlastning av dokumentene: <https://we.tl/t-kXOkdztLio>

Obs! Lenken er kun gyldig i 1 uke fra denne e-posten ble sendt

FDV-dokumentasjon er også videreformidlet ifm overlevering til kjøpere, se vedlegg

Punkt 2 – Rutiner for ivaretagelse av SAK10 §10-1 a)

Karlsen Byggconsult innehar et KS-system, og har rutiner for SØK-funksjonen
Innholdsfortegnelse fra KS-systemet er vedlagt

Punkt 3 – Rutiner for ivaretagelse av SAK10 §12-2

Rutiner for SØK-funksjonen er vedlagt

Punkt 4 – Sjekkliste for å påse at FDV-dokumentasjon er ivaretatt

Sjekkliste for SØK-funksjonen på dette prosjektet er vedlagt

Vi legger for ordensskyld også ved kopi av signert FDV-kvittering, signert av byggeier
Sjekkliste ble ikke revidert i forbindelse med oversendelse av ytterligere opplysninger, etter at søknad om ferdigattest ble sendt inn, da vi ikke anså dette som hensiktsmessig
Kontrollpunkt for å påse FDV-dokumentasjon er egen avkrysning i digital løsning (Holte)
Se vedlagt skjermbilde

Punkt 5 – Rutiner for ivaretagelse av SAK10 §10-1 d)

Rutiner for SØK-funksjonen er vedlagt
Karlsen Byggconsult benytter også digital søknadsløsning, til orientering

Punkt 6 – Registreringsskjema for avvik

Mal for avviksrapport er vedlagt

Punkt 7 – Oversikt over avvik for 2023

Karlsen Byggconsult AS åpnet dørene 01.07.2023 og har kun vært i drift 6 måneder i året 2023, videre har dette vært i en oppstartsfase. Foretaket har kun 1 ansatt. Det er derfor begrenset hvor mange saker vi har hatt, og derav hvor mange avvik som er blitt registrert. Vi har likevel registrert 1 avvik fra 2023, og vedlegger kopi av denne.

Alexander Karlsen | Daglig leder

karlsen
byggconsult

+47 97 67 46 27

karlsen@kbcon.no

org.nr. 931 273 280

Denne e-posten inneholder opplysninger som kun er beregnet for rette adressat og mottaker. Hvis du ved en feil har mottatt denne e-posten, ber jeg deg vennligst gi meg tilbakemelding og slette denne, uten å videresende eller tilbakeholde kopier.



Kristiansand
kommune

CONSULT GRUPPEN AS
Vesterveien 15
4613 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03405-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.08.2023

Årossanden 5B - 420/91, midlertidig brukstillatelse for leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 420 / 91 / 0 / 0
Ansvarlig søker: CONSULT GRUPPEN AS
Tiltakshaver: FT-BYGG AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket

I følge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 1.1.2024

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

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ, og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Brukstillatelse	5092	5 000
Totalt gebyr å betale		5 000

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Telefon
38 07 50 00

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

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Saksbehandlers
telefonnummer:
91887648

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Gebyr ettersendes tiltakshaver, FT-BYGG AS, Mjøvannsvegen 162B, 4628
Kristiansand S.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Roger Olsen
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

A22-100 Plan Underetasje
A22-101 Plan 1. etg
A22-102 Plan 2. etg
A22-103 Plan 3. etg
A22-104 Plan hems
A30-101 Snitt A
A30-102 Snitt B
A40-101 Fasade Nord-Øst
A40-102 Fasade Nord-Vest
A40-103 Fasade Sør-Øst
A40-104 Fasade Sør-Vest

Kopi til:
FT-BYGG AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

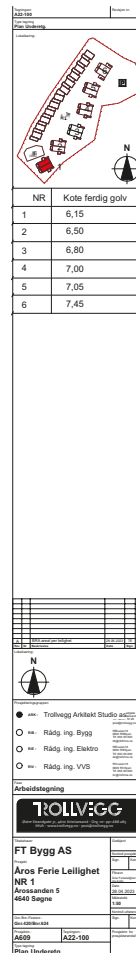
Kostnader ved omgjøring av vedtak

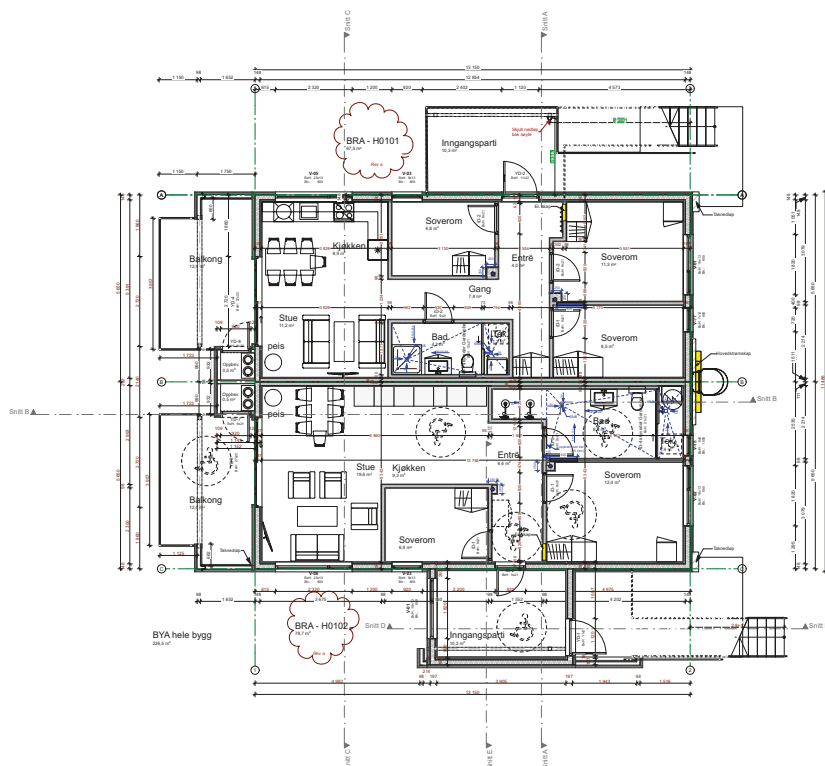
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du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

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

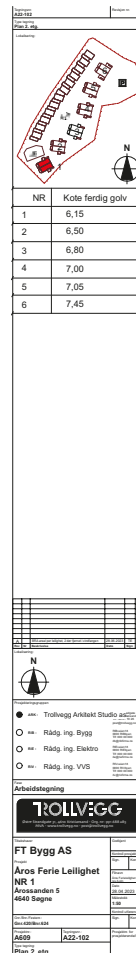


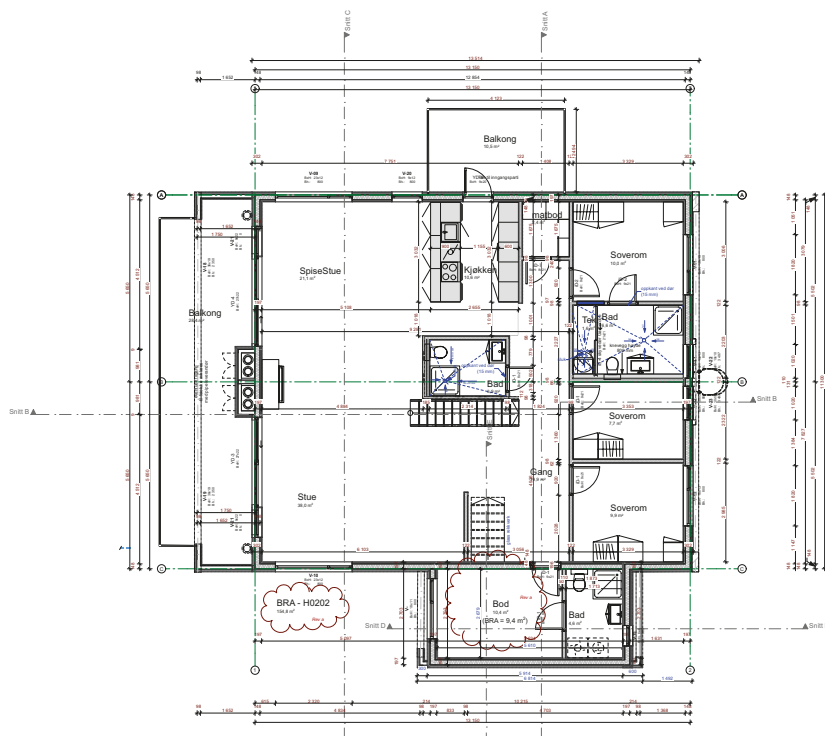


NR	Kote ferdig golv
1	6,15
2	6,50
3	6,80
4	7,00
5	7,05
6	7,45

●	Trollvegg Arkitekt Studio
○	Rådg. ing. Bygg
○	Rådg. ing. Elektro
○	Rådg. ing. VVS

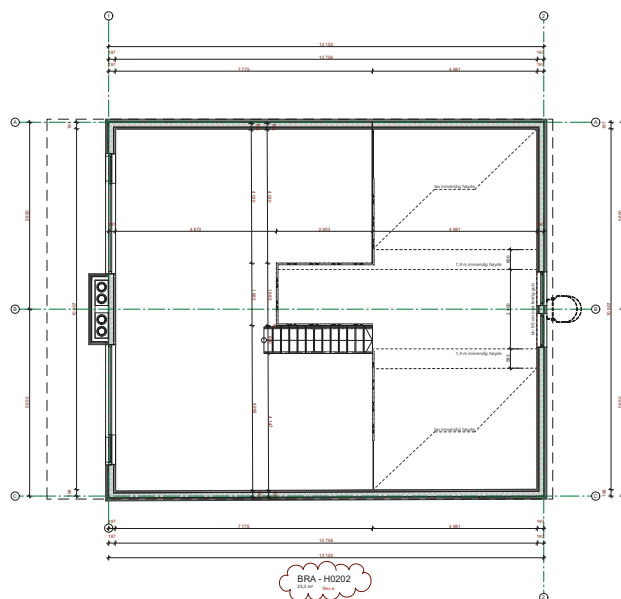
FT Bygg AS	
Aros Ferie Leilighet	
NR 1	
Arossanden 5	
4840 Segne	
Prosjektant	FT Bygg AS
Prosjektleder	AS22-101
Plan 1. etg	





NR	Kote ferdig golv
1	6,15
2	6,50
3	6,80
4	7,00
5	7,05
6	7,45

● Trolvegg Arkitekt Studio ○ Rådg. ing. Bygg ○ Rådg. ing. Elektro ○ Rådg. ing. VVS	Arbeidsbegreping TROLLVEGG FT Bygg AS Aros Ferie Leilighet NR 1 Arrossanden 5 4840 Segne Prosjekt: Aros Ferie Leilighet Dato: 20.10.2011 Rev: 1.00 Arkitekt: A609 Bygghåndtaker: A22-101 Plan 3. etg.

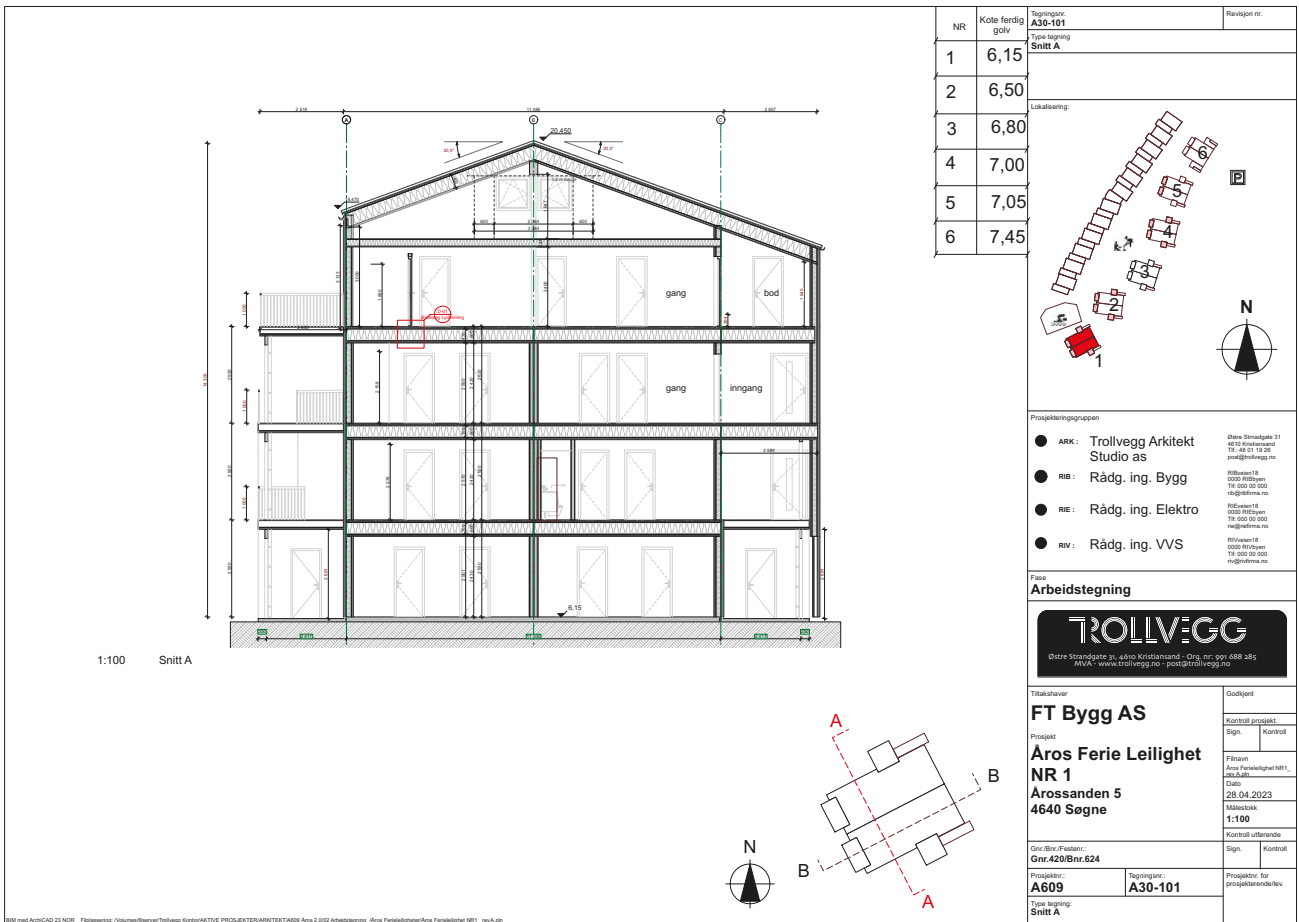


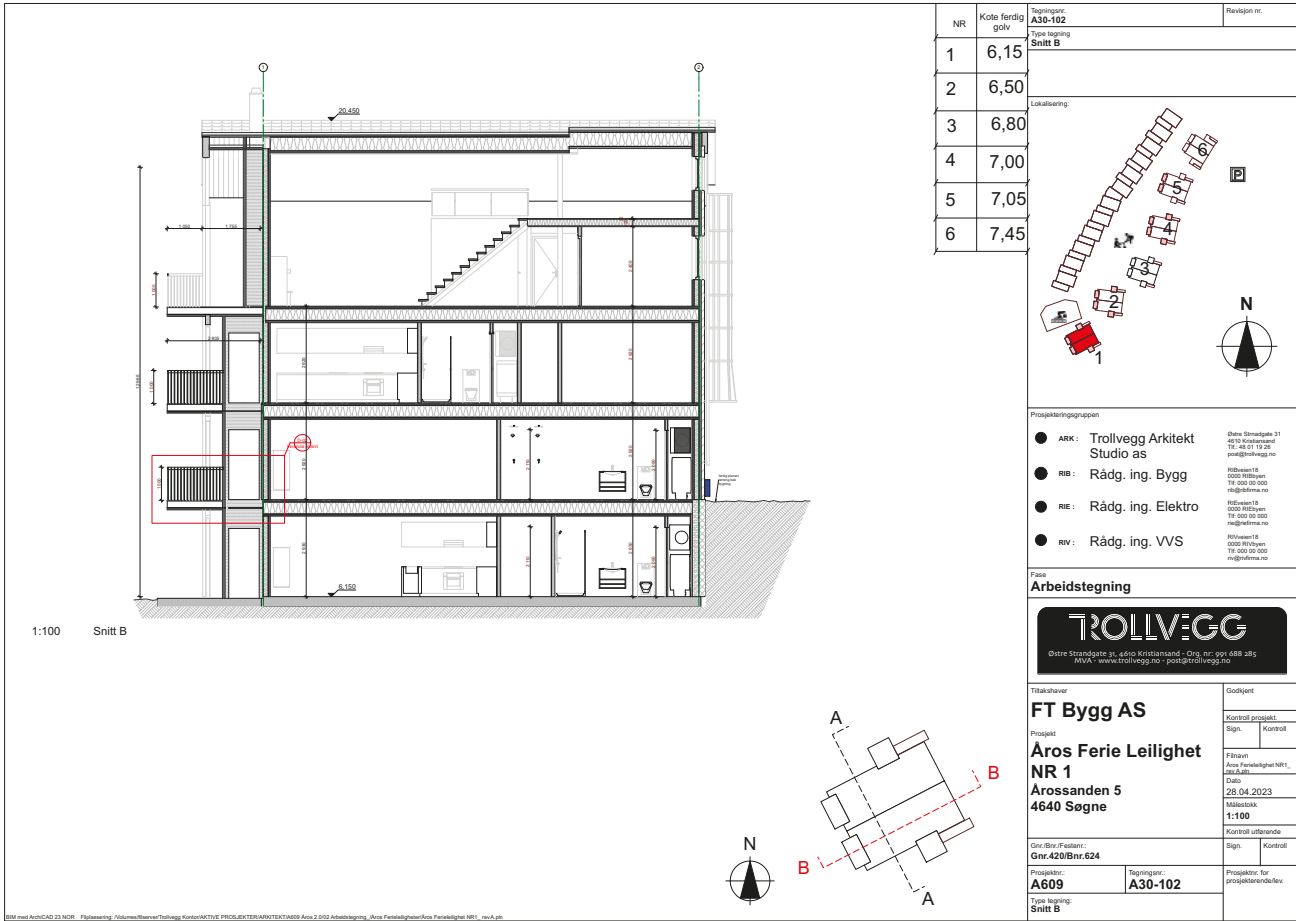
NR	Kote ferdig golv
1	6,15
2	6,50
3	6,80
4	7,00
5	7,05
6	7,45

NR	Kote ferdig golv
1	6,15
2	6,50
3	6,80
4	7,00
5	7,05
6	7,45

● --- Trollvegg Arkitekt Studio arkitekt
 ○ --- Rådg. ing. Bygg
 ○ --- Rådg. ing. Elektro
 ○ --- Rådg. ing. VVS

Arbeidsbegreping
TROLLVEGG
 Arkitektstudio
 TROLLVEGG AS
 Aros Ferie Leilighet
 NR 1
 Arossanden 5
 4840 Segne
 10.10.2015
 1:50
 A009
 A22-104
 Plan 1/10







Kristiansand
kommune

CONSULT GRUPPEN AS
Vesterveien 15
4613 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03405-18
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
13.07.2023

Årossanden 5B - , 420/91, godkjent endring av tillatelse leilighetsbygg 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 420 / 91 / 0 / 0
Ansvarlig søker: CONSULT GRUPPEN AS
Tiltakshaver: FT-BYGG AS

Vedtak

Vi viser til søknad om endring av gitt tillatelse datert 26.11.2021, som vi mottok komplett 28.06.2023.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende endringer er godkjent:

1. tilbygg med endret adkomst til enhetene
2. etablering av hems

Betingelsene for endringstillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang. Ferdigmelding for arbeidet på privat vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, og kan sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

For øvrig gjelder vilkår satt i rammetillatelse og dispensasjon også for endringstillatelse.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om endring av gitt tillatelse datert 26.11.2021 den 12.05.2023. Søknaden anses som komplett mottatt den 28.06.2023.

Søknaden omfatter endring av inngangspartier og etablering av hems. Bygget blir dermed høyere enn tidligere omsøkt. Ny topp møne ligger på kote + 20,5 og topp gesims ligger på kote + 18,5.

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 529, overnattings- og serveringsvirksomhet

etasje	Leilighet	BRA leilighet
Underetasje	HU101	67,3 m ²
	HU102	67,3 m ²
1 etasje	H0101	67,5 m ²
	H0102	78,7 m ²
2 etasje	H0201	67,5 m ²
	H0202	78,7 m ²
3 etasje	H0202	154,8 m ²
	hems	23,3 m ²
Sum BRA hele bygg:		605,1 m ²

Sum BRA leilighet H0202= 256,8 m²

BYA hele bygg (fotavtrykk) = 226,5 m²

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U0101	3	1	1	1
U0102	3	1	1	1
H0101	4	1	1	1
H0102	3	1	1	1
H0201	4	1	1	1
H0202	3	1	1	1
3.etasje H0202	5	3	3	1
Hems (inngår i H0202)	1			
Sum	26	9	9	7

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til formål næringsvirksomhet i kommuneplanen for gamle Søgne kommune.

Eiendommen er regulert til formål utleiehytter i reguleringsplan for Åros Feriesenter, med plan-id plan-id 20101125, sist revidert 20.09.2021.

Tiltaket er ikke nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av tiltaket, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Det vises til hovedvedtaket. Eventuelle endringer i forhold til innvendige rørleggerarbeider forutsettes avklart med ingeniørvesenet, avdeling abonnement.

Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Avfallshåndtering

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. TEK17 §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

Ansvar

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Bygningsmyndighetens vurderinger**Krav til tilgjengelighet**

Dette forutsettes ivaretatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.

Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jf. pbl. § 27-2 femte ledd.

Området er registrert med naturfare

Det vises til hovedvedtaket.

Privatrettslige forhold

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

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

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

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser. Omsøkte endringer vil ikke gi en vesentlig endring i ytre rammer, og bygget fremstår som godt tilpasset omkringliggende bebyggelse og miljø.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Tilsyn

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven ha tilsyn i byggesaker. Det bygget som er søkt om er en type bygg som vi prioriterer å ha tilsyn med. Det er derfor sannsynlig at det vil bli foretatt tilsyn med ett eller flere områdene i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

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

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Endring av gitt tillatelse (6 enheter à kr 6100,-)	5078	36 600,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<u>Totalt å betale</u>		37 600,-

Faktura ettersendes tiltakshaver FT Bygg AS, Mjåvannsvegen 162B, 4628 KRISTIANSAND S.

Gyldighet:

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

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post
gudveig.tonnesol.dalaker@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Mette Erklev
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

A22-100 Plan Underetasje
A22-101 Plan 1. etg
A22-102 Plan 2. etg
A22-103 Plan 3. etg
A22-104 Plan hems
A30-101 Snitt A
A30-102 Snitt B
A40-101 Fasade Nord-Øst
A40-102 Fasade Nord-Vest
A40-103 Fasade Sør-Øst
A40-104 Fasade Sør-Vest

Kopi til:
FT-BYGG AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. 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.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

CONSULT GRUPPEN AS
Vesterveien 15
4613 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03405-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.12.2021

Årossanden 5B - , rammetillatelse for leilighetsbygg 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 420 / 91 / 0 / 0
Ansvarlig søker: CONSULT GRUPPEN AS
Tiltakshaver: FT-BYGG AS

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), 20-2, 20-3 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 22.10.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter «leilighetsbygg 1» med tilhørende støttemurer og boder i eget frittliggende bygg.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle levegger etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det foreligger protester til søknaden.

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

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 22.10.2021 med tilleggsdokumentasjon mottatt 5.11.2021. Det søkes om oppføring av "Leilighetsbygg 1". Leilighetsbygget får til sammen 6 leiligheter og oppføres i 4 etasjer. Det etableres tilhørende støttemurer rundt tiltaket. Leilighetsbygg 1 har to boder i byggets 1.etasje og 4 boder i eget utvendig bygg.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Ny bebyggelse har et BYA oppgitt til 223,8m² (parkeringsarealer, se punkt i teksten under). Leilighetsbygget har oppgitt BRA på totalt 673,6m² fordelt slik; 1.etg. 184,6 m² + 2.etg. 173,2 m² + 3.etg. 162,9 m² + 4.etg. 152,9m². Bod-bygg 1 har BYA oppgitt til 32,5m² og BRA oppgitt til 20m².

Spesielle forhold:

Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:
https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/903f2ef1649e4cf7b16e0038352776d5/royalimpregnert-kledning-og-mb_fa.pdf

Tiltaket inngår i område avsatt med markering for mulig marin leire. Ved søknaden ligger det en sikkerhetsvurdering av fare for skred. Vurderingen er utarbeidet av Consult Gruppen og datert 21.10.2021. Konklusjonen i vurderingen er; *«I følge offentlig tilgjengelige rapporter for et større område og etter egne vurderinger, har vi kommet frem til at eiendommen bør kunne bebygges med planlagte tiltak, uten at dette medfører fare for skred.*

På bakgrunn av dette ser vi det ikke nødvendig med prosjektering etter PBL og SAK10.»

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Åros Feriesenter, Søgne kommune. Revidert 20.9.2021.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 22.10.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp møne fastsettes til kote + 19,1 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000)

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

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 1 parkeringsplass pr enhet. Disse er vist på situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav om 0,5 gjesteparkeringsplass og del av HC-plass pr enhet. Totalt parkeringsareal for Leilighetsbygg 1 er 75m² ordinær parkering, 37,5m² gjesteparkering og 11,74m² HC – parkering. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk.

Uteareal skal være felles for alle enhetene.

VA-tilkobling:

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

Eiendomsforhold:

Eiendommene må sammenføres før det blir gitt igangsettingstillatelse, jf. pbl. § 21-4 5. avsnitt punkt b.

Overvann:

Pbl § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Protester/bemerkninger:

Det er mottatt en merknad fra Iren Gundersen, datert 13.10.2021. I merknaden vises det til at leilighetsbygg 1 og leilighetsbygg 2 ut fra tegninger ser ut til å bli høye og vil dermed sjenere merknadshaver som eier eiendommen Stifjellet 8 på gbnr. 420/208. Utsikten til merknadshaver vil bli redusert. Det bes om at disse byggene blir tatt ut av planen eller at antall etasjer reduseres. Det vises også til at en mottok nabovarslet svært tett opp til frist for nabomerknad.

Søkers kommentarer til protester:

Søker viser til telefonsamtale der høyder på bygg er diskutert. Det opplyses at bygg ikke vil bli så høye at de hindrer sol og utsikt fra merknadshavers eiendom. Søker oppgir følgende; «Deres eiendom er, slik jeg kan se det på kommunekartet 25-30 meter opp. Leilighetsbyggene bli ca. 12-13 meter høye.»

Plan og byggs kommentarer til protester:

Omsøkte tiltak er innenfor begrensningene som er fastsatt i plan vedtatt 20.9.2021. Ut fra dette foreligger det ikke grunnlag for å avslå søknaden slik den ligger. Ut fra kart og bilder fra området ser det ut til at merknadshavers eiendom ligger vesentlig høyere i terrenget og at disse byggene på fire etasjer ikke vil kunne gi vesentlige ulemper i forhold til utsikt og lysforhold på deres eiendom.

Adresse:

Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket adressen: Årossanden 5B

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver\ søker et rettskrav på å få gjennomført sine bygge ønsker ubeskåret dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden. Kommunen kan ikke avslå fordi den ikke finner det hensiktsmessig eller ønskelig å gi tillatelse. Tiltaket er ikke i strid med gjeldende regulering og det er derfor ikke grunnlag for å avslå søknaden.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK17 §§ 9-6 og 9-7

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. TEK17 § 9-8.

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

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. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Følgende skal dokumenteres ivarettatt ved søknad om igangsettingstillatelse;
 - Før det gis igangsettelsestillatelse til området BUH skal vegetasjonsskjerm GV være opparbeidet.
 - Før det gis igangsettelsestillatelse til BUH skal sandlek være opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan innenfor BUH.
 - Avfallshåndtering skal løses ihht. enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_BRE.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jmfør 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.

Gebyr

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bygg med en boenhet	5033	29 000
Tillegg pr enhet (5stk)	5034	44 000
Bodbygg	5027	8 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		82 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver, FT-Bygg AS, Midtheilia 26A, 4645 Nodeland.

Klageadgang:

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

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler Gudveig T Dalaker på e-post
gudveig.tonnesol.dalaker@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Håkon Andre Arnesen
Saksbehandler\sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
FT-BYGG AS
Iren Hansine Marie Gundersen

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 og bygg. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

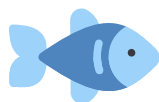
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Nabolagsprofil

Årossanden 5B

Avstand til sjø

222 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	34 min	🚗
🚆 Nodeland stasjon Linje F5	15 min	🚗 11.2 km
🚆 Kristiansand stasjon Linje F5	17 min	🚗 16.2 km
🚆 Åros Feriesenter Linje 40, 40E, N40	2 min	🚶 0.2 km
🚆 Ytre Åros Linje 40, 40E, N40	4 min	🚶 0.4 km

Avstand til byer

Kristiansand	19 min	🚗
Arendal	1 t 6 min	🚗
Stavanger	3 t 19 min	🚗
Bergen	294.3 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Åros feriesenter	7 min	🚶
🚗 Øygarden 13. Langenes - Kristiansan...	5 min	🚗

Havner i området



- Åros Feriesenter
- Høllen småbåthavn
Drivstoff, matvarer
- Sjøfrakt Sør AS
Drivstoff
- Helgøya brygge
- Hundsøya småbåtsbrygge

Aktiviteter

Årossanden badeplass	6 min	🚶
Åros Ridesenter	8 min	🚶
Høllesanden badeplass	15 min	🚶

Sport

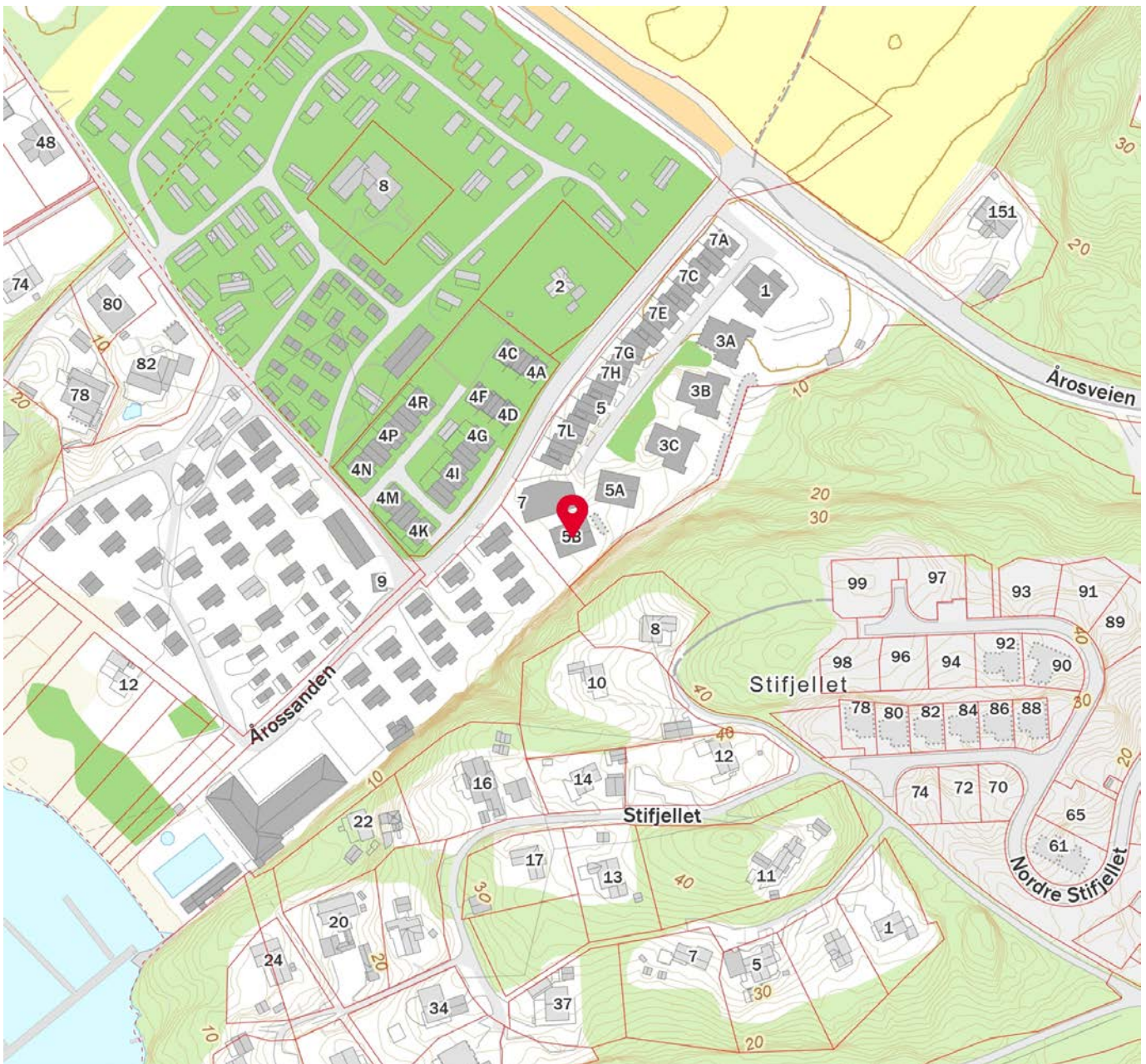
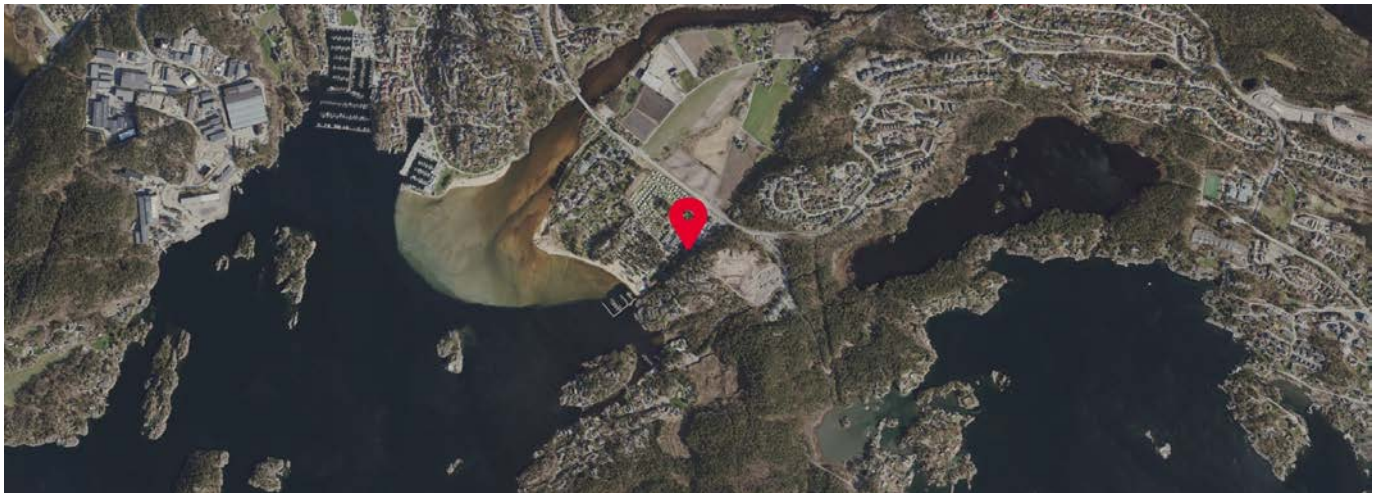
⚽ Giskedalen balløkke Ballspill	10 min	🚶 0.9 km
⚽ Årosskogen Ballspill	12 min	🚶 1 km
🏊 Family Sports Club Søgne	5 min	🚗
🏊 PDL Center Søgne	5 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	21 min	🚶 1.8 km
Kiwi Tangvall	6 min	🚗

Varer/Tjenester

📦 Brennåsen senter	11 min	🚗
🏪 Apotek 1 Søgne	5 min	🚗





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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Årossanden 5B
4640 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@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 viderefremidlet 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