





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 640,-
Total ink omk.: Kr 3 947 640,-
Felleskostn.: Kr 3 808,-
Selger: Willy Skøie
Lene Skøie Gilleberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 4755 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 74
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1411260008

Strøken bolig/leilighet | Bredt servicetilbud for beboere | Solrik balkong | Flytt rett inn

Dette er en bolig som oppleves som en leilighet for de som ønsker en enkel hverdag. Randesund Hageby er et attraktivt boligområde spesielt utviklet for personer over 45 år uten hjemmeboende barn. Leiligheten består av entré, soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken. Beboerne har tilgang til et bredt spekter av servicetilbud og fasiliteter, med et moderne servicesenter som samlingspunkt for sosiale aktiviteter, trening, hobbyer og arrangementer. I Randesund Hageby står trivsel, livskvalitet og fellesskap i sentrum, og mange beboere uttrykker stor tilfredshet med å bo her.

Verdt å merke seg:

- Fantastisk fellesskap
- 2 store boder v/parkering og loft
- Leie av parkering i kjeller
- Terrasse på 9m²
- Strøken leilighet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	166
Budskjema	174

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Entré, soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4755 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Søm. Barnevennlig sted med kort vei til barnehager, skoler, lysløype og Sukkevann idrettsanlegg. Beliggende i et helt nytt boligområde med supre dagligtilbud gjennom sameiet.

Sameiet Randesund Hageby 3 består av 61 leiligheter/ tunhus, en underjordisk parkeringskjeller i én etasje samt 22 næringsseksjoner (boder/ parkeringsplasser). Eierseksjonssameiet består totalt av 83 seksjoner. Det er nytt innholdsrikt

servicesenter, minigolfbane, amfi og dagligvarebutikk.

Servicesenterets lokaler: Over 500 m². Betjent resepsjon. Kontaktperson for beboerne. Peisestue / dagligstue som er den trivelige møteplassen i hjertet av servicesenteret. Hobbyrom. Møterom. Anretningskjøkken. Lyse selskapslokaler. Treningsrom. Sal for gruppetimer. It-support. Gjestehotellrom.

Hjelp til å koordinere: Håndverkstjenester, helsetjenester, fellesturer, gruppeaktiviteter.

Utendørs: Stor hagestue. Pergola med utegrill. Drivhus med egen hagegruppe som organiserer vaktlistene, slik at det alltid er ryddig og pent i drivhuset. Amfi. Hageparseller. Lekeplass. Badmintonbane. Volleyballnett. Bocciabane. Minigolfbane.

Fasiliteter i parkeringskjeller: Bilvaskehall. El-sykler til utlån. Løpebane. Sykkelparkering. Hobbyverksted. Adkomst til sportsboder. Gjesteparkering.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.

- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Jevnlig bytte av filter må påregnes.
- I leiligheten er det vannbåren varme i gulvet på badet.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen selges som et dødsbo.
- Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 måneder
- Boligselger har ikke tegnet boligselgerforsikring

Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. etasje: Entré, soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken
Det medfølger en stor bod ved parkeringsplass, og rom over soverom på loft.

Standard

Boligen har ingen tilstandsgrad 2 eller 3.

Innbo og løsøre

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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia inkludert i felleskostnader.

Parkering

Mulighet for leie av parkering rett under leiligheten.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Radonmåling

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

Diverse

Medlemskap er obligatorisk for alle beboere og dekker adgang til fellesområder og -tjenester. Blant annet:

- Park, amfi, drivhus, puttinggreen, badminton- og bocciabane.
- Betjent resepsjon med kontaktperson for beboere.
- Peisestue med aviser, informasjon, internett og kaffe.
- Treningsrom med treningsutstyr.
- Hobbyverksted med verktøy og arbeidsbenk.
- Organisering av turer, aktiviteter og tilleggstjenester.

Tilleggstjenester betales etter forbruk:

- Helse og velværetjenester (eks. frisør, fotpleie, fysioterapi).
- Omsorgstjenester og individuell tilrettelegging (eks. handlehjelp, rengjøring, bespisning).
- Gjestehotell og selskapslokale.
- Turer, kurs og aktiviteter.

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av vannbåren varme i gulvet på badet. Det er balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 850 000

Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

97 640 (Omkostninger totalt)

109 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 959 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 962 340 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 904 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 874 163 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 496 653 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

69/5427

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr 2 508,-
Telia/bredbånd kr 500,-
Parkering kr 100,-
Fjernvarme kr 700,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 808

Andel fellesformue

Kr 12 789

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Randesund Hageby 3

Organisasjonsnummer

921 783 655

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er «Sameiet Randesund Hageby 3». Sameiet er etablert i eiendommen gnr. 60, bnr. 74 i Kristiansand kommune. Eiendommen består av 61 leiligheter/tunhus som hver for seg utgjør én boligseksjon, en underjordisk parkeringskjeller i én etasje samt 22 næringsseksjoner (boder/ parkeringsplasser). Eierseksjonssameiet består totalt av 83 seksjoner.

Eierseksjonssameiet er etablert på 60, bnr. 74 i Kristiansand kommune, adresser er Strømmeveien 44 - 82.

Regnskap/budsjett

Informasjon fra styret:

Budsjett for 2026 er aktivert fra 1/1-2026 og detaljer kan hentes fra BOSØR (vår forretningsfører) for den enkelt leilighet. Det er ikke planlagt endringer for 2026.

Sameiet vil i 2026 bli utvidet (reseksjonert) med et nytt bygg (Blokk-A) med 20 leiligheter og vi blir da totalt 81 leiligheter. BOSØR kan også supplere med informasjon her. Det er ikke forventet økte kostnader ifm. denne utvidelsen.

Sameiet har en langsiktig plan på vedlikehold, men det generelle prisnivået i

samfunnet har vi ingen kontroll på (den dominerende usikkerhet). Det er et vedtak fra Årsmøte om å styrke egenkapitalen til ca 2 mill. uten at det er heftet noe tidsfrist til dette.

Vår nåværende leverandør av Fiber-bredbånd/TV Telia vil i løpet av sommeren 2026 bli byttet til Altibox basert på en 5-års avtale.

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60, bruksnummer 74, seksjonsnummer 18 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/60/74/18:

27.03.2008 - Dokumentnr: 242946 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:1

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2008 - Dokumentnr: 242946 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:1

Rett til bruk av brønn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2008 - Dokumentnr: 242946 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:10

Rett til bruk av brønn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2016 - Dokumentnr: 753694 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om veilys
Bestemmelse om gassledninger
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2016 - Dokumentnr: 753694 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2016 - Dokumentnr: 753694 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2016 - Dokumentnr: 753694 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om antenner av større dimensjoner
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2016 - Dokumentnr: 753694 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2016 - Dokumentnr: 1020110 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2016 - Dokumentnr: 1020110 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2016 - Dokumentnr: 1020110 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veilys
Bestemmelse om gassledning
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2016 - Dokumentnr: 1020110 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2016 - Dokumentnr: 1048955 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:3
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2017 - Dokumentnr: 947703 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2017 - Dokumentnr: 947703 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2018 - Dokumentnr: 1129664 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2018 - Dokumentnr: 1129664 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:59

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:66
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:67 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:70 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:61 Bnr:804
Rettighet også for senere utskilte parseller og seksjoner
Overført fra: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2018 - Dokumentnr: 1283560 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 69/5427

Registrert feil formål/tilleggsdel for snr. 62-83

Rettet etter tingl. §18

24.09.2018 Arkivref. 18/44835-2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1739570 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:60 Bnr:74 Snr:18

05.07.2021 - Dokumentnr: 819973 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:75

Gjelder også for senere utskilte parseller

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2021 - Dokumentnr: 819973 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:75
Gjelder også for fremtidige utskilte parseller
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2021 - Dokumentnr: 819973 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:60 Bnr:34 Snr:75
Gjelder også senere utskilte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/tjenesteyting. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Sameiet Randesund Hageby 3 har vedtatt å utvide sameiet med 20 nye leiligheter med tilhørende parkeringsplasser og boder, kalt Randesund Hageby 3 bygg A. Dette gjennomføres i praksis når de nevnte leiligheter er bygget ferdig, antatt høsten 2026.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet til personer over 45 år uten hjemmeboende barn.

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent

for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke 16990,- Januarkampanje

9 990 Oppgjørshonorar

0 Opplysninger fra forretningsfører - Belastes selger, beløp ikke mottatt

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

0 Eierskiftegebyr, Belastes selger, beløp ikke mottatt

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 90 350

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

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

08.04.2026

















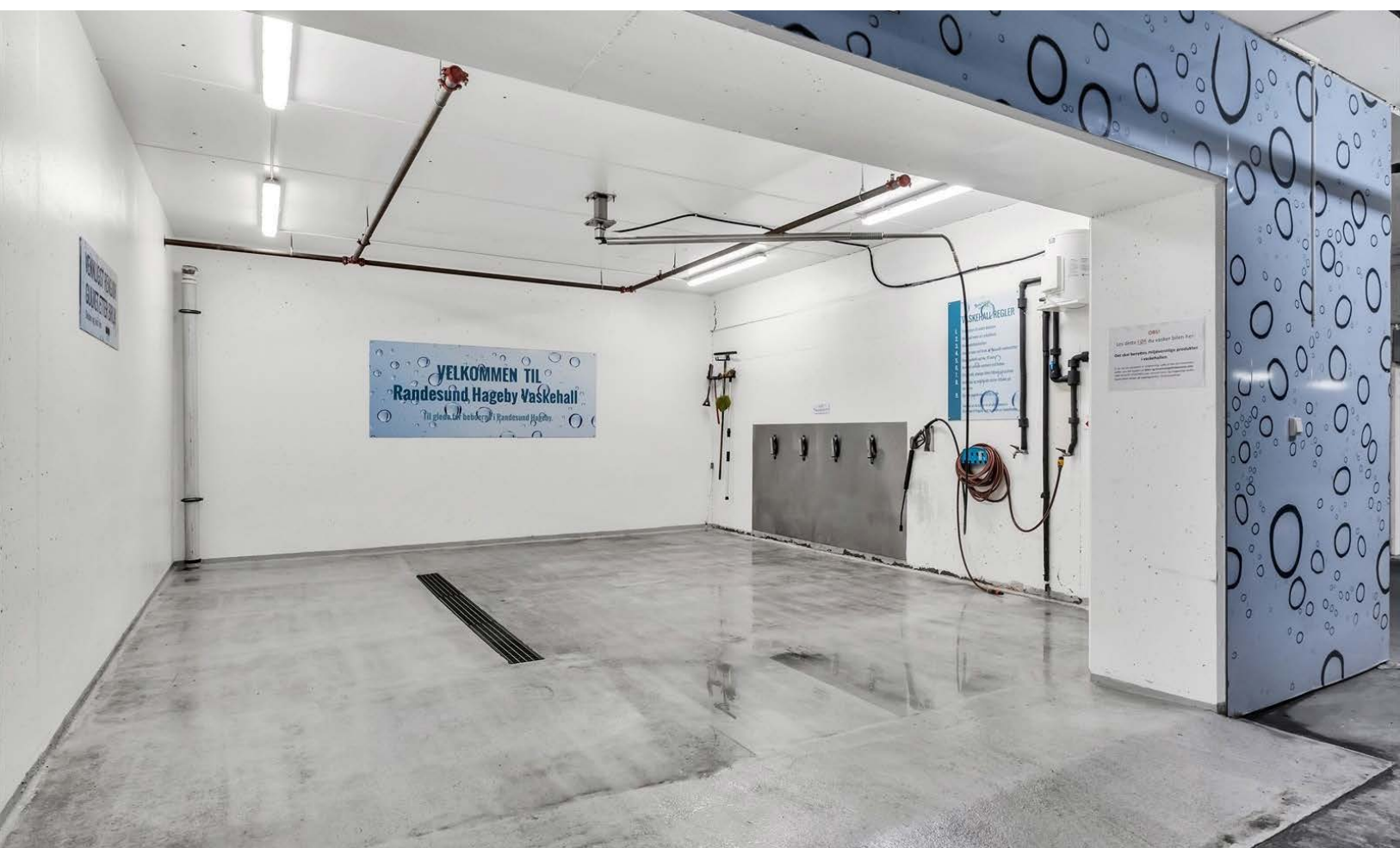




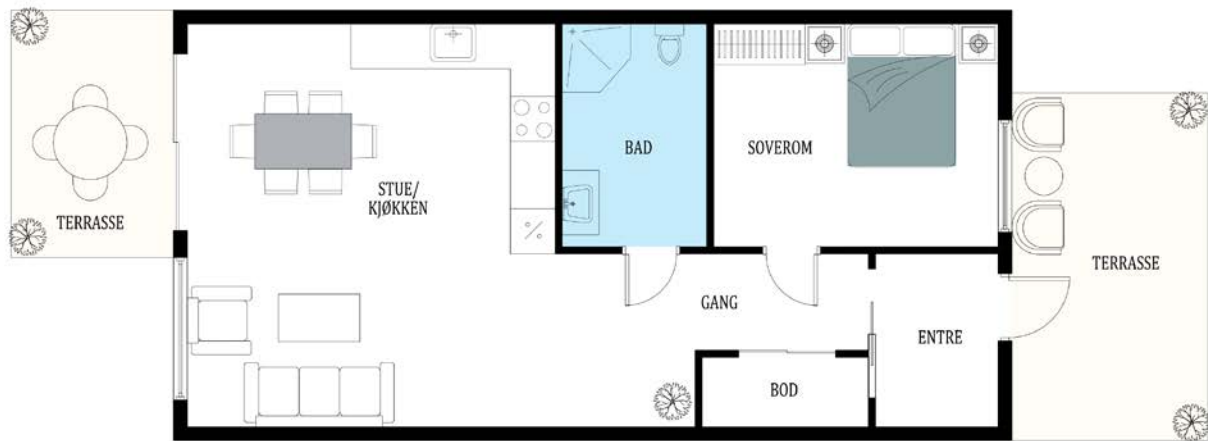












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Strømmeveien 80, 4638 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 60, bnr. 74, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20924-2676

Referansenummer: VK6636

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvet på badet og gangen.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

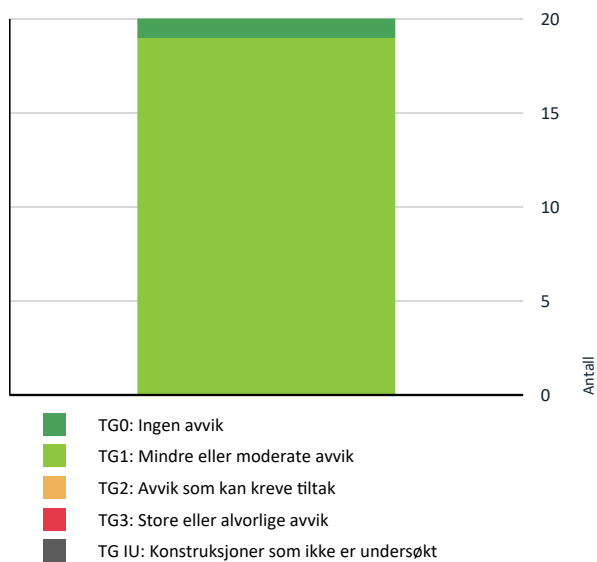
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Anvendelse
Selveierleilighet (i blokk)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand. I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt

Tilstandsrapport

leilighet.

🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +7 mm gjennom hele rommet.

🕒 TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

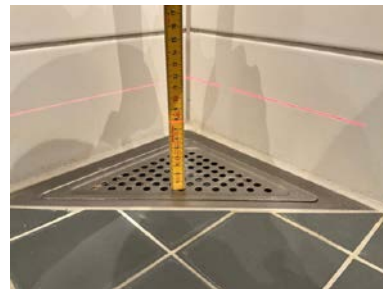
🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

🕒 TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 40 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner med totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Dersom den bygnings sakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmålevertøy. Den bygnings sakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🕒 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



🕒 TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

🕒 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Jevnlig bytte av filter må påregnes.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Varmesentral

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvet på badet.

Skapet for tilførsel er i boden.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.

Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.

📍 TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene på badet og i gangen.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

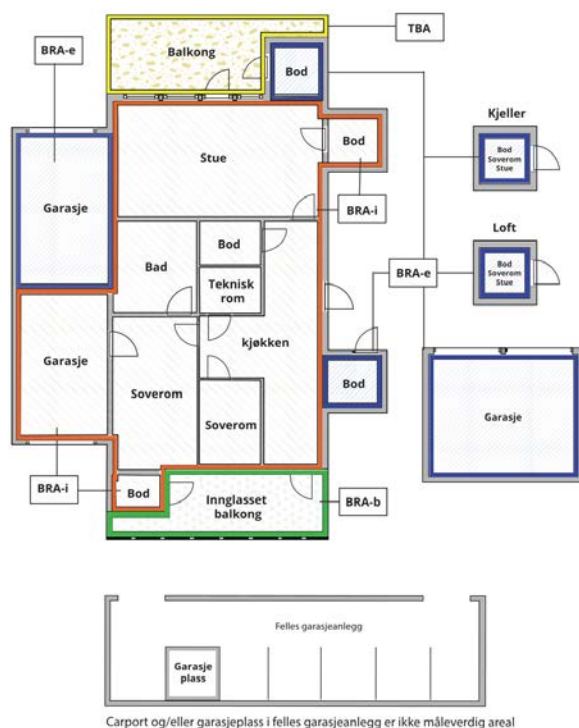
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70			70	9
Kjeller		5		5	
SUM	70	5			9
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	60	74		18	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strømmeveien 80

Hjemmelshaver

Skøie Kjell-Ove, Skøie Sigrid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	12.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Byggesak	15.01.2026		Gjennomgått	41	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaringen er utført 12.1.2026 Klokket 13.00

Det var snø og 0 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Willy Skøie

Lene Skøie Gilleberg

Boligen

Strømmeveien 80
4638 KRISTIANSAND S

4204-60/74/0/18

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 13.01.26 Side 1 av 2

SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3	Vår ref.: 227/18	Fødselsdato eier: 21.07.1945
Strømmeveien 80	Type: Sameie	Fødselsdato medeier: 02.05.1945
4638 KRISTIANSAND	Eiere: Kjell-Ove Skøie, Sigrid Skøie	
Organisasjonsnr: 921 783 655	Seksjonsnr: 18	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 3 808

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 508
Tilleggsytelser:	Telia/ Bredbånd	500
	Parkering	100
Måler:	Fjernvarme: Enhet: 227/18 (2271 - 18)	700

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Else Olsen
Adresse: STRØMMEVEIEN 52
Postnr/-sted: 4638 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 41601904
E-post: rh3@sbbk Kunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.01.2026**Utestående saldo:** 3 808

Felleskostnader:	3 808	Restanse:	3 808
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 789	Gjeld:	0	Andre inntekter:	561
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 60/74 - seksjon:18
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 13.01.26 Side 2 av 2

SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3
Strømmeveien 80
4638 KRISTIANSAND

Vår ref.: 227/18
Type: Sameie
Eiere: Kjell-Ove Skøie, Sigrid Skøie

Fødselsdato eier: 21.07.1945
Fødselsdato medeier: 02.05.1945

Organisasjonsnr: 921 783 655

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP1961841



Kristiansand
kommune

SKØIE KJELL-OVE
STRØMMEVEIEN 80
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 60/74/0/18/1 - STRØMMEVEIEN 80
Eier SKØIE KJELL-OVE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501017198

Kundenr. 4006498

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 976,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1942500,00 kr	2,01	1/1 010125-310325	976,00	
		Netto		976,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Belastes avtalegiro		976,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SKØIE KJELL-OVE
STRØMMEVEIEN 80
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 60/74/0/18/1 - STRØMMEVEIEN 80
Eier SKØIE KJELL-OVE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501066364

Kundenr. 4006498

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 976,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1942500,00 kr	2,01	1/1 010425-300625	976,00	
		Netto		976,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Belastes avtalegiro		976,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SKØIE KJELL-OVE
STRØMMEVEIEN 80
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 60/74/0/18/1 - STRØMMEVEIEN 80
Eier SKØIE KJELL-OVE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501116309

Kundenr. 4006498

Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 976,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1942500,00 kr	2,01	1/1 010725-300925	976,00	
		Netto		976,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Belastes avtalegiro		976,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SKØIE SIGRID
STRØMMEVEIEN 80
4638 KRISTIANSAND S

Eiendom 60/74/0/18/1 - STRØMMEVEIEN 80
Eier SKØIE SIGRID

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501165523

Kundenr. 4029441

Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 976,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1942500,00 kr	2,01	1/1 011025-311225	976,00	
		Netto		976,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Belastes avtalegiro		976,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

VEDTEKTER FOR SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3
Vedtatt i konstituerende møte 30.10.2018, sist endret på årsmøte 06.06.2024

1. Navn / formål / eiendommen

Eierseksjonssameiets navn er «Sameiet Randesund Hageby 3». Sameiet er etablert i eiendommen gnr. 60, bnr. 74 i Kristiansand kommune. Eiendommen består av 61 leiligheter/tunhus som hver for seg utgjør én boligseksjon, en underjordisk parkeringskjeller i én etasje samt 22 næringsseksjoner (boder/ parkeringsplasser). Eierseksjonssameiet består totalt av 83 seksjoner.

Eierseksjonssameiet er etablert på 60, bnr. 74 i Kristiansand kommune, adresser er Strømmeveien 44 - 82.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsareal til seksjon i oppdelingsbegjæringen. Dette kan gjelde blant annet parkeringsplasser og boder.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens (hoveddelen) areal BRA, slik at blant annet boder og parkeringsplasser ikke medregnes.

Boligseksjonene er tilknyttet et bokonsept hvor det til hver enkelt seksjon er knyttet en rett og en plikt til å motta forskjellige tjenester fra en ekstern privat aktør mot et nærmere bestemt vederlag, som tjenesteleverandøren utfører på basis av en tjenesteavtale ("Tjenesteavtalen").

Bokonseptet er nærmere beskrevet i punkt 2.2 og Tjenesteavtalen.

Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i følgende seksjoner:

Seksjons nr	Formål	Areal	Sameiebrøk	Seksjons nr	Formål	Areal	Sameiebrøk
1	Bolig	129	129/5427	43	Bolig	86	86/5427
2	Bolig	120	120/5427	44	Bolig	54	54/5427
3	Bolig	120	120/5427	45	Bolig	87	87/5427
4	Bolig	120	120/5427	46	Bolig	98	98/5427
5	Bolig	87	87/5427	47	Bolig	101	101/5427
6	Bolig	105	105/5427	48	Bolig	130	130/5427
7	Bolig	81	81/5427	49	Bolig	77	77/5427
8	Bolig	81	81/5427	50	Bolig	87	87/5427
9	Bolig	99	99/5427	51	Bolig	123	123/5427
10	Bolig	65	65/5427	52	Bolig	119	119/5427
11	Bolig	87	87/5427	53	Bolig	119	119/5427
12	Bolig	54	54/5427	54	Bolig	63	63/5427
13	Bolig	86	86/5427	55	Bolig	63	63/5427
14	Bolig	86	86/5427	56	Bolig	63	63/5427
15	Bolig	54	54/5427	57	Bolig	63	63/5427
16	Bolig	87	87/5427	58	Bolig	63	63/5427
17	Bolig	69	69/5427	59	Bolig	63	63/5427
18	Bolig	69	69/5427	60	Bolig	61	61/5427
19	Bolig	69	69/5427	61	Bolig	61	61/5427
20	Bolig	69	69/5427	62	Næring	20	20/5427
21	Bolig	69	69/5427	63	Næring	20	20/5427
22	Bolig	69	69/5427	64	Næring	20	20/5427
23	Bolig	87	87/5427	65	Næring	20	20/5427
24	Bolig	105	105/5427	66	Næring	20	20/5427
25	Bolig	81	81/5427	67	Næring	20	20/5427
26	Bolig	81	81/5427	68	Næring	20	20/5427
27	Bolig	99	99/5427	69	Næring	20	20/5427
28	Bolig	65	65/5427	70	Næring	20	20/5427
29	Bolig	87	87/5427	71	Næring	20	20/5427
30	Bolig	54	54/5427	72	Næring	20	20/5427
31	Bolig	86	86/5427	73	Næring	20	20/5427
32	Bolig	86	86/5427	74	Næring	20	20/5427
33	Bolig	54	54/5427	75	Næring	20	20/5427
34	Bolig	87	87/5427	76	Næring	5	.5/5427
35	Bolig	87	87/5427	77	Næring	5	.5/5427
36	Bolig	120	120/5427	78	Næring	5	.5/5427
37	Bolig	81	81/5427	79	Næring	5	.5/5427
38	Bolig	99	99/5427	80	Næring	5	.5/5427
39	Bolig	65	65/5427	81	Næring	5	.5/5427
40	Bolig	87	87/5427	82	Næring	5	.5/5427
41	Bolig	54	54/5427	83	Næring	5	.5/5427
42	Bolig	86	86/5427				
				83	seksjoner	sum	5427

2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med eventuelt tilleggsareal. Denne bruksretten følger sameieandelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver seksjonseier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover, Tjenesteavtalen eller ordensregler. Bortleie skal meddeles styret for sameiet.

Hver boligseksjon som i forbindelse med kjøp av leilighet har kjøpt parkeringsplass, får sin p-plass tillagt boligseksjonen som tilleggsareal. Inndelingen av p-plasser kan kun endres ved reseksjonering. Boder og parkeringsplasser for boligseksjonene er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i seksjonsbegjæringen. Parkeringsplasser og boder som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke selges uten sammen med den respektive leilighet. Boder og parkeringsplasser som er opprettet som næringsseksjoner kan fritt omsettes.

I parkeringskjeller er 2 ekstra parkeringsplasser dimensjonert for forflytningshemmede. Disse plassene forvaltes av styret i sameiet. Personer med nedsatt funksjonsevne og dokumentert behov for parkeringsplass dimensjonert for forflytningshemmede, kan kreve å bytte sin ordinære parkeringsplass med plass dimensjonert for forflytningshemmede. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer annen parkeringsplass i sameiet og det for øvrig er ledige plasser dimensjonert for forflytningshemmede på aktuelt tidspunkt for bytte. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Tildeling av parkeringsplasser fremgår av oppdelingsbegjæringen.

Leiligheter i 1. etasje og på bakkeplan, tunhus E1-E4 og leiligheter i underetasje i tunhus D disponerer uteareal i tråd med utomhusplan. Areal som disponeres er vist på vedlegg til vedtektene. Disposisjonsretten er i utgangspunktet tidsbegrenset til 30 år i tråd med bestemmelsene i eierseksjonsloven.

2.2 Betingelser knyttet til boligseksjoner

Borett i sameiet er forbeholdt personer som er over 45 år. Beboere som flytter inn i sameiet må dokumentere dette kravet overfor styret i sameiet. Kravet er ikke til hinder for at personer under 45 år står som eier eller sameier i boligseksjon(er), men disse må da leie seksjonen(e) ut til personer over 45 år.

De til enhver tid eiere av boligseksjonene har gjennom Tjenesteavtalen rett og plikt til å være medlem i servicesenteret som skal tjene sameierne i de eierseksjonssameier som etableres i Randsund Hageby. Servicesenteret er etablert midlertidig i lokaler i sameiet Randsund Hageby 2. Servicesenterets beliggenhet er nærmere beskrevet i Tjenesteavtalen.

Dette punkt 2.2 kan ikke endres /slettes uten tilslutning fra samtlige av seksjonseiere med pliktig medlemskap i servicesenteret, jf. punkt 8.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Vedlikehold

1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 32.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 33.

(6) Sameiet etablerer infrastruktur for lading av elbiler i parkeringskjelleren. Sameiere kan ved behov og for egen regning bestille ladeboks av typen ZapCharge Pro og knytte denne opp til flatkabelsystemet. Den enkelte sameier blir fakturert for strøm etter eget forbruk. Eksisterende ladebokser på egne kurser, forutsatt forskriftsmessig montering, kan beholdes. Det forutsettes at kun godkjente ladebokser brukes i fellesanlegget.

3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles av samtlige sameiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold og drift
- Eventuelle andre utgifter

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

Næringsseksjonene (snr. 62-83) som hver for seg er en bod eller parkeringsplass svarer kun en forholdsmessig andel av vedlikeholdskostnader, forsikring og drift av p-anlegg.

3.3 Vedlikeholdskostnader - vedlikeholdsfond

Som del av fellesutgiftene skal det innkreves et månedlig beløp (forskudd à konto i henhold til budsjett) fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte at det tilsvarende skal innkreves forskudd for fremtidige vedlikeholdskostnader mv. (avsetning vedlikeholdsfond).

3.4 Bygningsmessige arbeider

Byggearbeider/utskiftinger skal alltid varsles styret, som enten selv fatter vedtak om godkjenning/nektelse eller gir anvisning på om sameiermøtets godkjenning er påkrevet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

4. Ansvar

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt 3.2.

Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. ESL § 30.

5. Skader /forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring for eiendommen med påstående bebyggelse på vegne av alle sameierne.

Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

6. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, vedlikehold, installasjon og/eller reparasjoner. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier som eier den aktuelle bruksenheten.

7. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet (tidligere sameiermøtet). Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes sakliste.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder
2. Gjennomgang av regnskapet
3. Driftsbudsjett
4. Fastsettelse av fellesutgifter, herunder eventuell avsetning til vedlikeholdsfond
5. Valg av styremedlemmer, vararepresentanter og valgkomite, samt godtgjørelse til disse
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av årsmøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

8. Stemmevekt / flertallskrav

I årsmøtet har hver seksjon en - 1 stemme, jfr. eierseksjonslovens § 37.

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for (alminnelig flertall). Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Årsmøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs. seksjonens hoveddel og tilleggsareal)
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene og vedlikehold enn bestemt i punkt 3.1 og 3.2
- d) Beslutning om å endre prinsipper for fordeling av fellesutgifter

Beslutning om å avslutte pliktig medlemskap i Servicesenteret krever tilslutning fra samtlige av de sameiere som har pliktig medlemskap i Servicesenteret, jfr. punkt 2.2.

9. Styret

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jf. punkt 2 og 3 ovenfor, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for sameiermøtet. For øvrig gjelder reglene om styrets beslutningsmyndighet slik de er nedfelt i ESL § 58.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. pkt 5.

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av 3-4 medlemmer, og inntil 1, en varamedlemmer.

Styremedlemmene og leder velges for 2 år av gangen, dog slik at ved første gangs valg skal to av medlemmene kun velges for ett år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles for avholdelse av styremøte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10. Fjernvarme

Eiendommen er pliktig til å knytte seg til fjernvarmenettet for Kristiansand, på tidspunkt for fremføring av dette.

11. Salg/Utleie

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet.

12. Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Strøm i bod kan ikke benyttes til lading av el-biler eller liknende da det ikke er påregnet for slik bruk.

13. Annet

(1) Det er ikke tillatt med utvendige antenner som parabolantener eller lignende uten samtykke fra styret.

(2) Solavskjerming skal følge standard for bygget og kan ikke monteres uten godkjenning av styret.

(3) Det tillates plassert nødvendige hjelpemidler (rullestol, rullator o.l.) i heis/trappehus.

(4) Vaskehall som kan benyttes av samtlige beboere i Randesund Hageby er delvis plassert på fellesareal i Randesund Hageby 3 og delvis på fellesareal tilhørende Bygg A.

(5) Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av adkomst for brann/nødetater på og rundt eiendommen.

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (ESL).

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3

Tirsdag 13.05.2025 Kl: 17:00
Servicesenteret

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår at Else Olsen leder Årsmøtet, men at Arvid Kittelsen presenterer regnskapet. Torbjørn Flatnes er valgt til å føre fremmøte protokoll.

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger/godkjenner styrets forslag.

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Årsmelding følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskap m/budsjett, revisorberetning og en egen økonomi-analyse er vedlagt.

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt fra eiere.

Forslag til vedtak: Ingen saker behandlet.

5. Saker fra styret

5.1 Etablering av Ressursgruppe

Noen sameiere har overskudd til å hjelpe andre sameiere med enkle oppgaver. Det er fremsatt ønske om at slik innsats blir noe formalisert. Vi har ikke mulighet til å avlønnne slik innsats uten å være formelle arbeidsgivere som er en omfattende og kostbar prosess rent lovmessig/formelt. Gavekort på inntil Kr. 1000,- er tillatt som "avlønning" for slik ekstra innsats og styret har vedtatt at alle som ønsker å bidra i en ressursgruppe belønnes med ett gavekort per år - regnes fra Årsmøte til Årsmøte (ikke kalender-år) og utdeles i Årsmøter.

Uformelt har Kåre Mushom og Jon Holmen bidratt med slik innsats siden forrige Årsmøte (belønnes med gavekort). For neste periode vil Erik Kopperud sammen med Jon Holmen og Kåre Mushom utgjøre Ressursgruppen i RH3.

Innsats som ytes avklares med hver enkelt i Ressursgruppen og medlemmene må selv avgrense innsatsen etter evne/kompetanse og begrenses til små og enkle oppgaver.

Forslag til vedtak: Årsmøtet slutter seg til prinsippet om etablering av en Ressursgruppe hvor hvert medlem "avlønnes" med et gavekort på Kr. 1000,- per periode.

5.2 Valg av fiber-aktør for kommende 4-5 år

RH3 sin avtale med Telia på levering av Internett og TV utgår sammenen 2026. I tillegg til Telia kan også Telenor og Altibox levere fiber-innhold til RH3. Styret har valgt å invitere alle 3 aktører til å presentere hva de kan levere for en fast angitt månedspris på Kr. 450,- per leilighet. Dvs. at vi ikke lar aktørene konkurrere direkte på pris, men på innhold, fleksibilitet og servicegrad.

Årsmøtet skal derfor velge en av de 3 aktørene som styret skal gå i dialog med, for å etablere en ny avtale for kommende år. Dette valget skal gjøres på grunnlag av alt annet enn pris. Som hjelp til dette har styret i god tid publisert oppslag på Min Side med informasjon fra de ulike leverandører. Vedlagt innkallingen følger noen betraktninger fra styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet fordeler sine oppmøtte stemmer på de tre aktørene slik at summen av alle stemmer skal være identisk med antall fremmøtte stemmer (kun en stemme per seksjon). Den som får flest stemmer er vinner:

Telenor får antall stemmer: _____

Altibox får antall stemmer: _____

Telia får antall stemmer: _____

Styrets innstilling: Styret anbefaler Altibox som omtalt i vedlagt orientering.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 125 000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Else Olsen
Styremedlem, Erik Gunnar Larsson
Styremedlem, Arvid Kittelsen
Styremedlem, Åse Stien
Varamedlem, Torbjørn Flatnes

Styret gjør oppmerksom på at alle stemmeberettigede har mulighet til å stille "benkeforslag" på alternative kandidater gitt at foreslåtte kandidater aksepterer dette.

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

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Else Olsen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Kun styremedlem Erik Larson (B24) er på valg i år og har akseptert gjenvalg for 2 nye år.

Styremedlemmer Åse Stien og Arvid Kittelsen har begge ett år igjen av sine perioder.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Erik Larson valgt for 2 år.
Åse Stien, ikke på valg 1 år igjen av perioden.
Arvid Kittelsen, ikke på valg 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Torbjørn Flatnes (E2) er på valg i år og har akseptert gjenvalg.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Torbjørn Flatnes valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Følgende forslag foreligger til Valgkomite:

- Olga Kjøstvedt (C12)

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3 2024

Styrets årsmelding for SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3 2024

SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Else Olsen, Strømmeveien 52
Styremedlem, Erik Gunnar Larsson, Strømmeveien 54
Styremedlem, Arvid Kittelsen, Strømmeveien 54
Styremedlem, Åse Stien, Strømmeveien 52
Varamedlem, Torbjørn Flatnes, Strømmeveien 46

Styrets arbeid i 2024

2024 er første året etter at garantitiden utgjikk i november 2023. Styret har måttet sikre seg at eksisterende avtaler blir videreført og etablering av noen nye avtaler er på plass.

Det har vært avholdt 10 styremøter og to årsmøter hvorav ett ekstraordinært. Årsmøtet 2024 besluttet å utvide styret med ett styremedlem.

Nedenfor listes kortfattet noen saker vi har jobbet med i 2024

- Det er beplantet og satt ut en flyttbar plantekasse i innkjøringen til Atriumet. Det ser ut som denne fysiske hindringen er noe som bilistene forstår.
- Programvaren **BevarHMS** (levert av SØBO) ble tatt i bruk og brukes aktivt som et godt verktøy for å ivareta styrets HMS ansvar.
- Styret har forhandlet frem nye serviceavtaler med Tratec for Elektro, VVS og Sprinkler. Avtalen med Bravida er avsluttet.
- Styret har stadig måttet henvende seg til HSH for utbedring av lekkasjer. Det blir stadig gjort tiltak til forbedring, men helt i mål er vi ikke enda. Vi håper ting vil bedre seg når Blokk-A blir bygd.
- Etter gjentatte klager fra styret har HSH endelig gjennomført en revidert plan for tilkomst av brannvesenets stigebiler. (Dette er en del av brankonseptet for RH3).
- Som avklart i Årsmøtet 2024, har Tratec assistert oss gjennom høsten for plan med utskifting av Fjernvarme-målere (bytte ble utført i januar 2025).
- Styret har jobbet mye med å få på plass en god plan for BRABO 's oppdrag hos oss. Det er etablert nye avtaler ang brøyte-plan og vaske-plan. Brøyte-planen tilfredsstillende nå kravene for adkomst til Brannvesenets stigebil.
- Det har vært avholdt møter med HSH hvor utbygger fremla sine tegninger på ny Blokk-A. Styret la også frem krav til utbygger som vi håper vil bli tatt til følge. Det er blitt avholdt informasjons-møte til eierne vedr. utvidelse av sameiet vårt.
- Styret har diskutert forberedelsen til nyetablering av fiberleverandør da eksisterende avtale med Telia går ut i 2026.
- Styret har hatt ny gjennomgang med VIA Partner vedr. hva som skal utføres av hagearbeider og hva som ikke skal utføres.
- Garasjevask ble greit gjennomført sist, og styret mener denne oppgaven ikke bør gjøres samtidig med vask i RH4.
- Styret bruker nå portalen **Min Side** hos SØBO som primær informasjonskilde til sameierne.
- Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling i november 2024 vedrørende utvidelse av sameiet med Blokk-A. Generalforsamlingen godtok utvidelsen, og ga styret fullmakt til å signere dokumenter vedrørende utvidelsen.
- Det er kommet en ny sameier til sameiet i 2024, da HSH nå har bestemt at Tunhus syd vil bli solgt etter hvert som leieforholdene sies opp.
- Avklaring og mas med kommunen har resultert at de nå klipper gresset på feltet

- mellom gangvei og kjørevei langs Strømmeveien.
- Styret har benyttet seg av SØBO sine kurs for styremedlemmer.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Det er ikke utført rene oppgraderinger i 2024, men det er utført løpende vedlikehold med bytte av defekte komponenter vedr. belysning og annet.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Malermester Knutson A/S vil i samarbeid med styret utarbeide en plan for årlig vedlikehold av utvendige fasader. For 2025 er det fasaden mot Strømmeveien som skal behandles. Hele nordsiden utelates i år av hensyn til bygging av Blokk-A. Videre avtaler styret omfanget av dette vedlikeholdet fra år til år.

Gitt valg av ny leverandør for bredbånd (Internett og TV) forventes en oppgradering av utstyr (utført høst 2025 - vår 2026)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 227 SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 003 328	1 740 036	2 003 400	2 003 400
Innbetalt kabel TV/Internett		302 316	294 813	298 000	315 000
Inntekt garasjer		73 200	73 200	73 200	73 200
Oppvarming		456 216	519 919	625 000	540 000
Andre driftsinntekter	1	78 998	157 169	80 000	81 000
Sum inntekter		2 914 058	2 785 137	3 079 600	3 012 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 250	10 500	11 000	12 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Forretningsførerhonorar		86 929	82 856	85 000	90 000
Rådgivningstjenester		9 600	54 513	20 000	27 500
Vaktmestertjenester		1 213	25 798	50 000	0
Vakthold		37 661	44 273	46 000	46 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	14 100	14 100	14 100	14 100
Vedlikehold/serviceavtaler	5	764 137	636 224	715 000	890 000
Kabel-tv/Internett		301 637	287 893	298 000	315 000
Forsikring		214 580	202 245	215 000	231 000
Kommunale avgifter		662 922	572 062	656 000	715 000
Strøm		140 867	127 925	160 000	177 000
Oppvarming		456 201	519 262	625 000	540 000
Andre leiekostnader		0	48 671	0	0
Renhold, fellesareal		95 752	55 686	60 000	100 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 107	5 310	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		405	0	0	0
Telefon og porto		22 000	0	0	0
Drift maskiner		0	7 298	0	0
Andre driftsutgifter	6	18 914	13 442	20 000	22 675
Sum driftskostnader		2 939 274	2 808 058	3 080 100	3 285 275
Driftsresultat		-25 216	-22 922	-500	-272 675
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		37 667	2 064	500	10 500
Annen finansinntekt		3 860	2 258	0	3 875
Resultat av finansinntekt- og kostnad		41 527	4 322	500	14 375
Arsresultat	7	16 310	-18 600	0	-258 300
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-16 310	18 600	0	-258 300
Sum disponering av resultat		-16 310	18 600	0	-258 300

Balanserapport klient 227 SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser			
Andre fordringer			
	9	24 077	0
		329 918	302 577
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto			
		858 517	908 168
Sum omløpsmidler		1 212 512	1 210 746
SUM EIENDELER		1 212 512	1 210 746

Balanserapport klient 227 SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		942 310	942 310
Årets resultat		16 310	0
Sum egenkapital	8	958 620	942 310
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 631	8 979
Leverandørgjeld		237 261	158 338
Annen kortsiktig gjeld		0	101 118
Sum kortsiktig gjeld	7	253 892	268 435
Sum gjeld		253 892	268 435
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 212 512	1 210 746

SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3

Kristiansand, 28.03.2025

(Signert elektronisk)

Eise Olsen
Styreleder

Åse Stien
Styremedlem

Erik Gunnar Larsson
Styremedlem

Arvid Kittelsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Andre Inntekter består av:

Kr. 31 998,- gjelder ladestrøm El-bil

Kr. 47 000,- viderefakturert installasjon av el-bil ladere.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	11 250	10 500
Sum	11 250	10 500

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	14 100	28 200
5405 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	0	-14 100
Sum	14 100	14 100

Sameiet har ikke ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	31 744	18 545
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	13 713	3 075
6603 VEDLIKEHOLD VVS	369 518	211 584
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	29 213	56 160
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	47 699	58 867
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	90 981	94 987
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	55 944	22 387
6626 SKADEDYRKONTROLL	13 153	15 906
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	43 326	40 399
6630 BRØYTING	25 847	27 816
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	43 000	86 500
Sum	764 137	636 224

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	5 560	3 035
7720 GENERALFORSAMLING	4 875	5 838
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 677	3 137
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	4 927	200
7793 KOSTNADER VELFERD	0	1 233
Sum	18 914	13 442

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	942 310	960 910
Årets resultat	16 310	-18 600
B. Årets endringer i disponible midler	16 310	-18 600
C. Disponible midler UB	958 620	942 310
Omløpsmidler	1 212 512	1 210 746
- Kortsiktig gjeld	253 892	268 435
Disponible midler 31.12	958 620	942 310

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	942 310	960 910
Årets resultat	16 310	-18 600
Sum egenkapital 31.12	958 620	942 310

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader som gjelder neste år samt mellomregning Klare.

Note 9 - Andre fordringer

Resultat og balanse med noter for SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3

Styreleder	Else Olsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Arvid Kittelsen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Åse Stien (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Erik Gunnar Larsson (sign.)	09.04.2025



Til årsmøtet i SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3 som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 28.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 227

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-28 14:24



This document package contains:

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



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

Alternativ Økonomi-analyse 2024 for RH3

Hvorfor en alternativ analyse?

SØBO er forretningsfører for RH3 og leverer i den sammenheng en revidert regnskapsrapport som standard innhold i Innkalling til Årsmøtet (Generalforsamlingen). For styret i RH3 er arbeidet med og forståelsen av sameiets økonomi av vesentlig betydning. Derfor har styret valgt å supplere økonomi-biten av Årsmøtet med en alternativ økonomianalyse hvor vi vil forsøke å illustrere vår økonomi på en litt annen måte enn standard-rapporten fra SØBO.

Styrets oppfatning er at den økonomiske historikken er av vesentlig betydning for forståelsen av sameiets økonomiske utvikling. I vår presentasjon er første år 2019. Dette er et litt spesielt regnskapsår da det inkluderte de to siste månedene fra 2018 (altså totalt 14 måneder). Videre var 2019 et oppstartsår på mange økonomiområder. År 2019 må derfor vurderes som et noe avvikende år i en historisk sammenligning.

I styrets forståelse av driftskostnader er det to områder som vi ønsker å holde utenfor da de rent teoretisk er å betrakte som forbruks-kostnader, og det er Bredbånd-fiber og Fjernvarme. Fjernvarme avregnes nå 100% etter forbruk. Innbetalte forskudd for "TV og Bredbånd" søkes å være identisk med sameiets faktura på tjenesten (det er en lik kostnad for alle seksjoner). I styrets analyse vil derfor Fjernvarme og Bredbånd falle utenfor vårt fokus på de ulike driftskostnader (synliggjort i følgende illustrasjoner og oppstillinger).

Budsjett-avvik - med ref. til resultatrapporten

For 2024 hadde vi et lite underskudd på driften, men inkl. finansposter ble det et lite overskudd. Den store ekstrakostnaden i 2024 var utbygging av Fjernvarmemålere. Her fikk vi levert og bokført selve måler-kostnadene i 2024 mens arbeidet med å bytte disse belaster 2025 budsjettet da arbeidet ble utført i januar.

Langtidsbudsjett

Som en følge av garanti-opphør for sameiets bygninger og infrastruktur i november 2023 har vi fom. 2024 budsjettet med avsetninger for fremtidig vedlikehold. Bortsett fra utvendig vedlikehold av bygninger forventer vi ingen store investeringer i nær fremtid. Vi oppdager dog løpende behov for å forbedre den tekniske infrastrukturen da den på flere områder viser seg å være i enkleste laget selv om det forskriftmessig var tilstrekkelig.

Tidligere vedtatte oppbygging av egenkapital til ca 2 mill. gjelder fortsatt, men grunnet utvidelse av RH3 med Blokk-A må den oppbyggingen tilpasses utvidelsen og et økt antall sameiere. Blokk-A vil de første 5 årene kun ha løpende driftskostnader da utbygging må bære garantiforpliktelser de 5 første årene. Dvs. at de nye sameierne vil bidra med en relativ netto økning av egenkapitalen i de 5 første årene. Oppbygging av egenkapital til 2 mill. vil derfor ta litt lengre tid. En konsekvens er at det budsjettes med et underskudd for 2025.

Inntektene til RH3 i 2024

Inntektene til RH3 er primært de faste månedlige innbetalingene som seksjonseiere kreves for. I tillegg fakturerer vi noen seksjoner for EI-bil lading som føres som inntekt (konto 3634). Også montering av nye EI-bil ladere føres som inntekt på konto "Andre inntekter". Nye EI-bil ladere faktureres med en normert pris da kostnadene kan variere avhengig om det er en vegg-hengt eller tak-hengt lader. Kostnaden for nye ladere føres på konto for "Lade-anlegg Zaptec" (under drift og vedlikehold av bygg/infrastruktur).

Fjernvarme avregnes 100% mot kostnader slik at alle betaler ift. forbruk. Opprinnelige forskudd er basert på sameiebrøk og egentlig bare et statistisk forslag. Da forbruket her er en personlig sak og kan variere en del med leilighetens størrelse og plassering, ser vi at noen jevnt over betaler inn for lite eller for mye forskudd på Fjernvarme. For å unngå et stort avvik i avregningen (mye tilbakebetalt eller mye ekstra å betale) er det mulig for dere som ønsker å justere forskuddet litt - ta kontakt med SØBO (de som utsteder fakturaen) – en typisk justering kan være +/- Kr. 50,- eller 100,- pr. måned i forskudd på Fjernvarme (SØBO praktiserer trinn på Kr. 50,- her).

Inntekter	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bud. 2025
Innbetaling driftskostnader	1 767 924	1 532 100	1 558 188	1 604 832	1 740 036	2 003 328	2 003 400
Innbetalt garasje	84 573	73 200	73 200	73 200	73 200	73 200	73 200
Andre inntekter	255 350	122 500	121 000	12 224	127 155	47 000	50 000
Innbetalt for EI-bil lading	0	2 176	24 030	27 178	30 014	31 998	31 000
Sum Driftsinntekter	2 107 847	1 729 976	1 776 418	1 717 434	1 970 405	2 155 526	2 157 600
Innbetalt fiber/TV (Telia)	141 520	273 036	276 330	317 993	294 813	302 316	315 000
Inntekter oppvarming	0	0	438 741	593 775	519 919	456 216	540 000
Sum inntekter	2 249 367	2 003 012	2 491 489	2 629 202	2 785 137	2 914 058	3 012 600

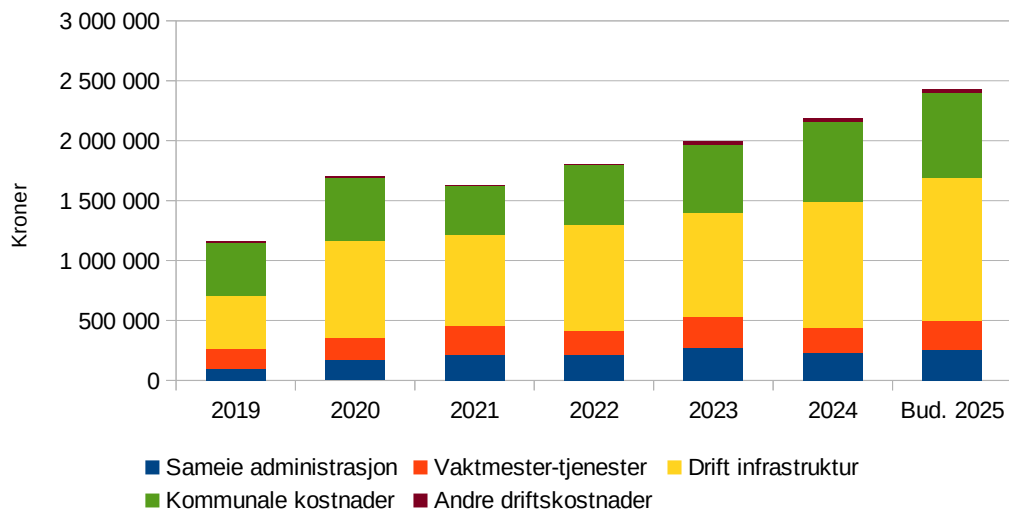
Analyse av kostnadene i sameiet RH3 for 2024

Fordeling på de ulike kostnads-områder

Kostnadene fordeles på ulike kostnads-områder hvor vi har valgt å ekskludere det vi oppfatter som forbruks-kostnader (Fjernvarme og Bredbånd). Hvert kostnads-område inkluderer flere konti. I tabellen nedenfor er også Driftsresultatet, Finansposter og Årsresultat inkludert. Vi får da en oppstilling med illustrasjon som følger:

Driftskostnader inndelt i kostnads-områder for sameiet RH3							
Kostnads-område	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bud. 2025
Sameie administrasjon	95 953	175 481	219 537	218 868	270 944	230 306	253 775
Vaktmester-tjenester	163 728	179 536	241 858	192 389	261 111	208 172	246 000
Drift infrastruktur	450 328	811 645	751 754	887 579	863 807	1 054 886	1 188 000
Kommunale kostnader	437 492	523 246	409 656	500 132	572 062	662 922	715 000
Andre driftskostnader	15 936	8 385	5 597	3 128	32 982	25 152	27 500
Sum Driftskostnader	1 163 437	1 698 293	1 628 402	1 802 096	2 000 906	2 181 438	2 430 275
Forbruks-kostnader	235 395	273 034	716 418	903 787	807 155	757 838	855 000
Driftskostnader inkl. forbruk	1 398 829	1 971 325	2 344 818	2 705 881	2 808 058	2 939 274	3 285 275
Driftsresultat (inntekter – utgifter)	850 538	31 687	146 671	-76 679	-22 921	-25 216	-272 675
Finansposter (renteinntekter)	2 612	3 102	1 427	1 552	4 322	41 527	14 375
Årsresultat	853 150	34 789	148 098	-75 126	-18 600	16 310	-258 300

Driftskostnader fordelt på områder

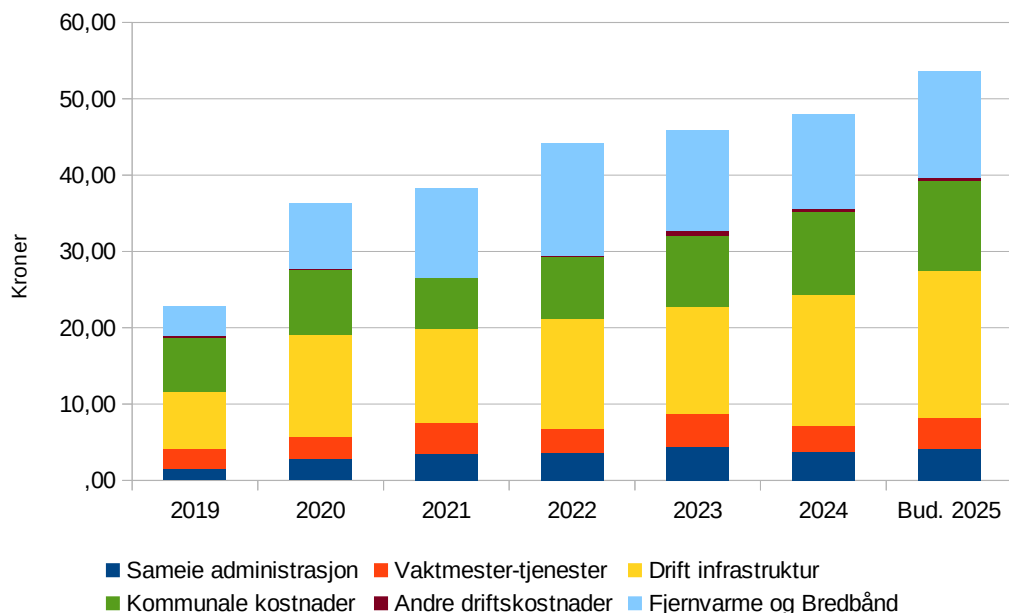


Driftskostnader per kvadratmeter per måned

Dette er ofte et referansetall som ulike bosteder sammenlignes med. Sameiebrøken for RH3 er for tiden basert på totalt 5107 m² fordelt på 61 seksjoner – endres når Blokk-A er ferdig. Vi har i oversikten også inkludert hva vi velger å kalle forbruks-kostnader (Fjernvarme + Bredbånd), men dette regnes vanligvis ikke som driftskostnader (kun inkludert for dimensjons-betraktning). For 2024 var driftskostnadene **Kr. 35,60** per m² per måned. Som vi ser er økningen fra 2023 til 2024 litt mindre enn økningen de foregående 2 årene, men det er usikkert om vi kan holde veksten under 10% i kommende år.

Tidsfordelte driftskostnader pr område, m ² og måned							
Formål	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bud. 2025
Sameie administrasjon	1,57	2,86	3,58	3,57	4,42	3,76	4,14
Vaktmester-tjenester	2,67	2,93	3,95	3,14	4,26	3,40	4,01
Drift infrastruktur	7,35	13,24	12,27	14,48	14,10	17,21	19,39
Kommunale kostnader	7,14	8,54	6,68	8,16	9,33	10,82	11,67
Andre driftskostnader	0,26	0,14	0,09	0,05	0,54	0,41	0,45
Fjernvarme og Bredbånd	3,84	8,62	11,69	14,75	13,17	12,37	13,95
Driftskostnader for områder	18,98	27,71	26,57	29,41	32,65	35,60	39,66
Totalt inkl. forbruk	22,83	36,33	38,26	44,15	45,82	47,96	53,61
Økning av driftskostnader fra forrige år:		45,97%	-4,12%	10,67%	11,03%	9,02%	11,41%

Tidsfordelte driftskostnader pr. område, kvadratmeter og måned

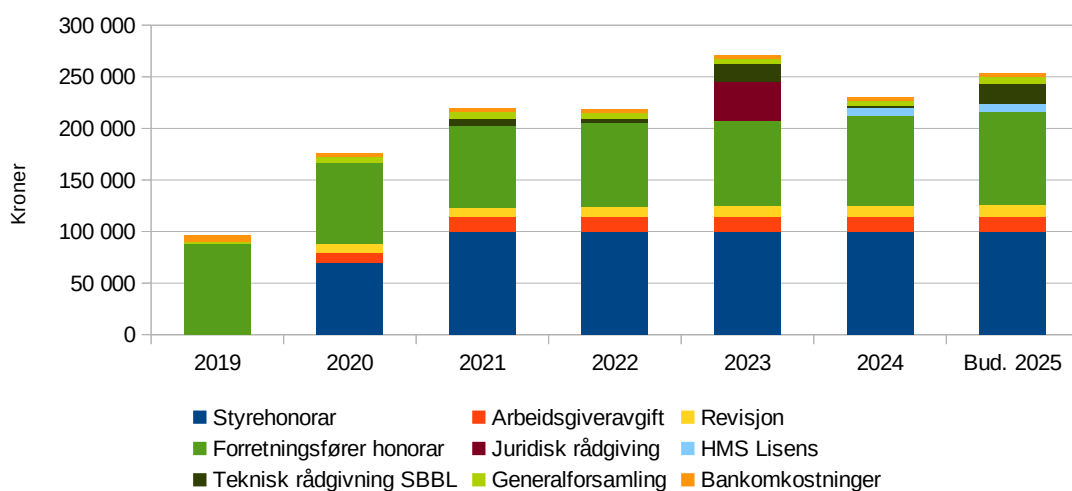


Sameie-administrasjon

Dette kostnads-området gjelder administrasjonen av sameiet som domineres av kostnader til Forretningsfører og Styrehonorarer (etterbetalt – derfor ikke noe i 2019). Abonnement for eget HMS-system ble tegnet høsten 2023 med årlig kostnad fom. 2024. Nedenfor er disse kostnadene detaljert på art:

Kostnader for administrasjon av sameiet RH3 fordelt på år							
Kostnads-art	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bud. 2025
Styrehonorar	0	70 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	0	9 870	14 100	14 100	14 100	14 100	14 100
Revisjon	0	8 750	9 000	9 750	10 500	11 250	12 000
Forretningsfører honorar	88 512	77 943	79 120	81 199	82 856	86 929	90 000
Juridisk rådgiving	0	0	0	0	37 638	0	0
HMS Lisens	0	0	0	0	0	7 500	7 500
Teknisk rådgivning SBBL	0	0	7 500	3 750	16 875	2 100	20 000
Generalforsamling	1 277	5 841	6 332	6 600	5 838	4 875	6 500
Bankomkostninger	6 164	3 077	3 485	3 469	3 137	3 552	3 675
Sum Administrasjon	95 953	175 481	219 537	218 868	270 944	230 306	253 775

Kostnader for Sameie-administrasjon fordelt på år

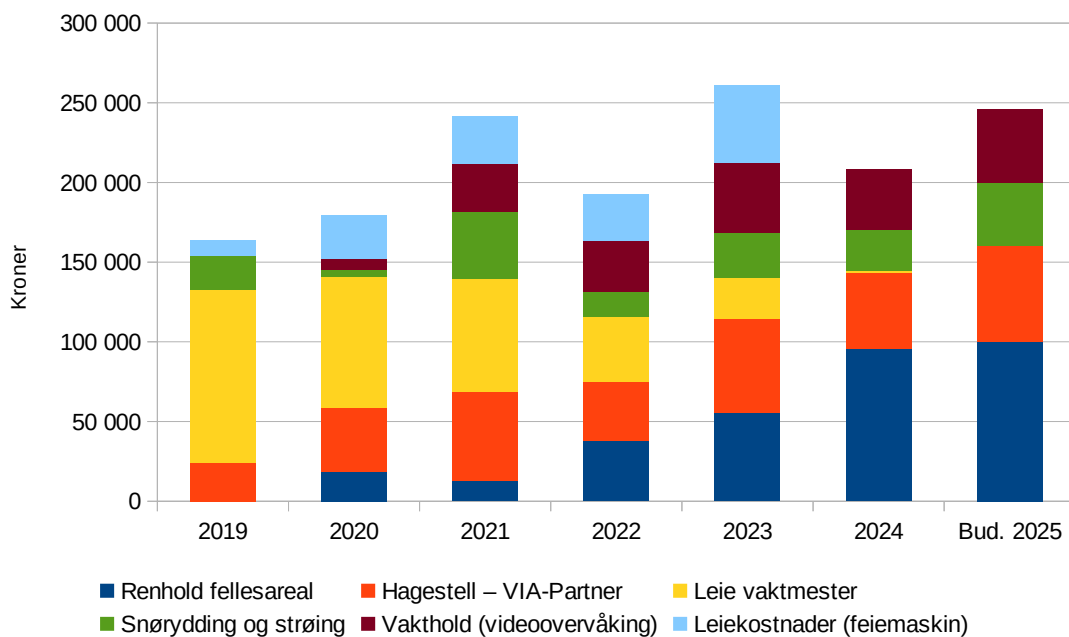


Vaktmester tjenester

"Renhold fellesareal" gjelder oppganger, garasje og vindusvask i oppganger – dette omfatter fra 2024 også skuring/boning av gulv en gang i året (ved juletider). "Leie vaktmester" gjelder div. ekstra-innsats fra Brabo ved behov. Brabo utfører også "Snørydding og strøing". Videoovervåking er en tjeneste vi deler med RH2 (beløpene viser bare RH3 sin andel). "Hagestell – VIA-Partner" omfatter også det vi steller selv i hagen ved behov (egeninnsats). "Leiekostnader" knyttes til den feiemaskinen vi tidligere delte med RH2, men som støvet for mye, slik at vi gikk over til våt-vask av garasjen. Nedenfor er dette området detaljert på art:

Kostnader for Vaktmester-tjenester fordelt på år							
Kostnads-art	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bud. 2025
Renhold fellesareal	0	18 246	13 024	38 115	55 686	95 752	100 000
Hagestell – VIA-Partner	23 945	40 459	55 475	37 161	58 867	47 699	60 000
Leie vaktmester	108 677	81 781	71 500	40 399	25 798	1 213	0
Snørydding og strøing	21 313	5 000	41 472	15 472	27 816	25 847	40 000
Vakthold (videoovervåking)	0	7 043	30 483	32 271	44 273	37 661	46 000
Leiekostnader (feiemaskin)	9 793	27 007	29 904	28 971	48 671	0	0
Sum Vaktmester-tjenester	163 728	179 536	241 858	192 389	261 111	208 172	246 000

Kostnader fordelt på ulike vaktmester-tjenester per år

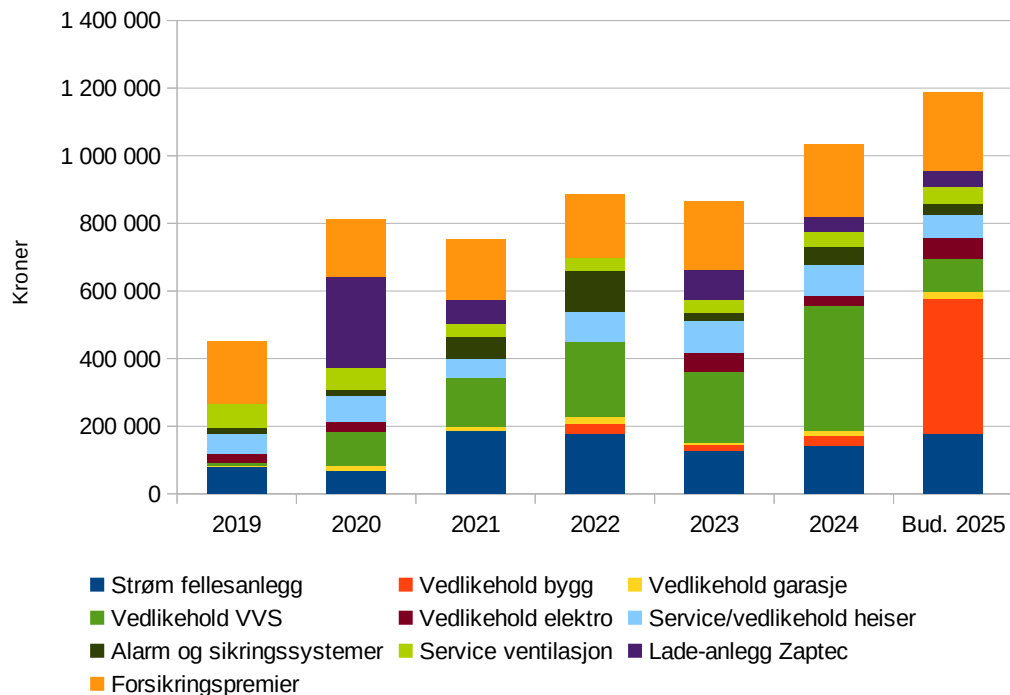


Drift av Infrastruktur

Her går de største kostnadene i RH3 – derfor er også forsikring og strøm en del av dette. "Lade-anlegg Zaptec" i 2020 dekket installasjon av infrastrukturen for EI-bil lading. For etterfølgende år betales nye ladere av seksjonseier etter en normert pris slik at disse egentlig ikke er reelle kostnader (dvs. de har en motpart på inntektssiden). "Vedlikehold garasje" er RH3 sin andel av kostnadene til drift/vedlikehold av garasjeporten. Budsjett for 2025 viser på art "Vedlikehold bygg" de avsetninger som gjøres for fremtidig vedlikehold/oppgradering – dvs. at det som ikke benyttes for uforutsette og antatte behov i kommende år vil medvirke til oppbygging av egenkapital.

Infrastruktur kostnader fordelt på år							
Kostnads-art	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bud. 2025
Strøm fellesanlegg	80 927	66 461	184 788	178 919	127 925	140 867	177 000
Vedlikehold bygg	0	0	0	28 288	18 545	31 744	400 000
Vedlikehold garasje	2 288	17 080	14 707	19 779	3 075	13 713	20 000
Vedlikehold VVS	6 950	102 016	142 600	223 014	211 584	369 518	100 000
Vedlikehold elektro	29 501	27 216	2 125	0	56 160	29 213	60 000
Service/vedlikehold heiser	57 484	78 334	56 436	87 441	94 987	90 981	70 000
Alarm og sikringssystemer	19 019	15 558	63 093	122 294	22 387	55 944	30 000
Service ventilasjon	68 425	67 375	38 475	38 475	40 399	43 326	50 000
Lade-anlegg Zaptec	0	266 316	70 875	0	86 500	43 000	50 000
Forsikringspremier	185 734	171 289	178 655	189 369	202 245	214 580	231 000
Sum Infrastruktur	450 328	811 645	751 754	887 579	863 807	1 054 886	1 188 000

Infrastruktur kostnads-arter fordelt på år



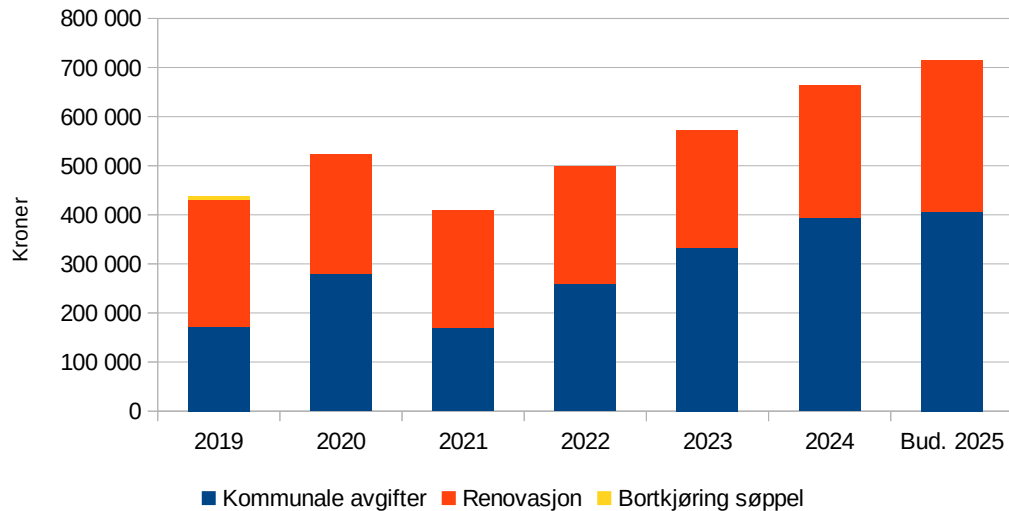
Kommunale avgifter/kostnader

Dette er kostnader vi egentlig ikke kan gjøre så mye med. "Bortkjøring søppel" var relatert til den store innflyttingen vinteren 2018/2019 hvor emballasje ble samlet inn på anvist plass i kjelleren og kjørt bort i flere omganger. Nedgangen i 2021 skyldes at vår vannmåler ikke ble avlest i 2020 (styret var ikke klar over denne). HSH hadde avlest den ved utgangen av 2019. Avlesing skjedde i januar 2022 og da viste det seg at vi hadde brukt mye mindre i 2020 og 2021 enn stipulert fra kommunen for de to årene, slik at vi fikk tilbakebetalt et større beløp som ble bokført for 2021 (derfor reduksjonen i 2021 regnskapet).

Detaljert på art blir de kommunale avgiftene som følger:

Kommunale avgifter/kostnader fordelt på år							
Kostnads-art	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bud. 2025
Kommunale avgifter	171 183	280 298	169 652	260 128	331 960	394 118	406 000
Renovasjon	259 272	242 948	240 004	240 004	240 102	268 804	309 000
Bortkjøring søppel	7 037	0	0	0	0	0	0
Sum Kommunale avgifter	437 492	523 246	409 656	500 132	572 062	662 922	715 000

Kommunale avgifter/kostnader per år



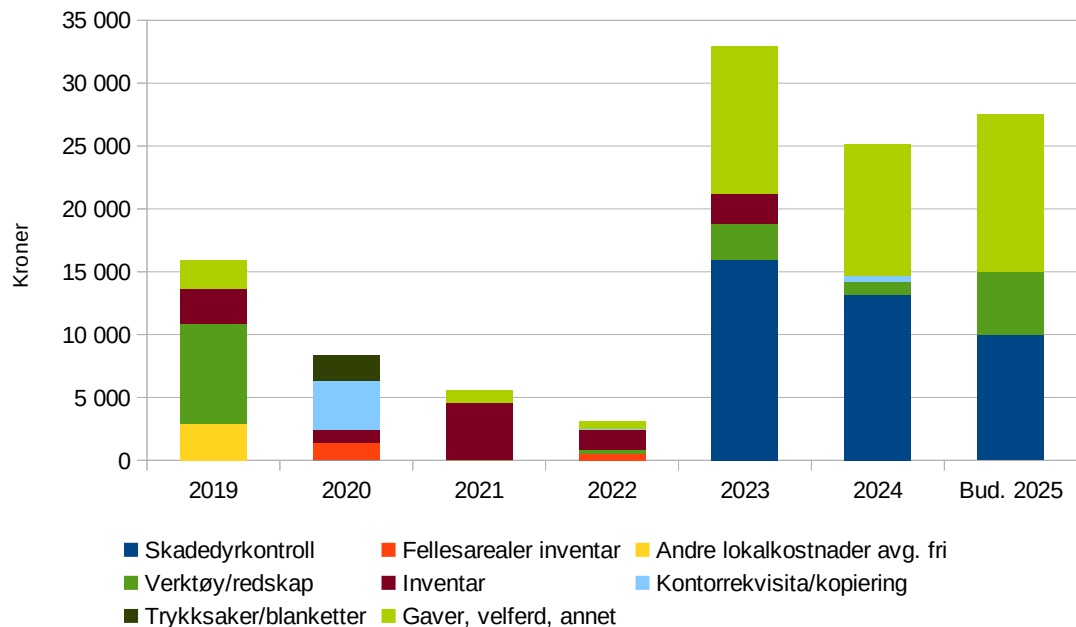
Andre driftskostnader

Dette er en liten del av de totale drifts-kostnadene som er spredt over flere konti med små beløp (noen konti er derfor summert sammen i oversikten). Her er det innsats mot rotteplagen i RH som dominerer de siste årene (kun RH3 sin andel av disse kostnadene).

Gavekort som deles ut til Ressursgruppe og andre som har påtatt seg små regelmessige oppgaver vil bli ført under arten "Gaver, velferd, annet".

Andre driftskostnader fordelt på år							
Kostnads-art	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Bud. 2025
Skadedyrkontroll	0	0	0	0	15 906	13 153	10 000
Fellesarealer inventar	0	1 350	0	500	0	0	0
Andre lokalkostnader avg. fri	2 907	0	0	0	0	0	0
Verktøy/redskap	7 992	0	0	309	2 930	1 107	5 000
Inventar	2 787	1 113	4 597	1 581	2 380	0	0
Kontorrekvisita/kopiering	0	3 859	0	135	0	405	0
Trykksaker/blanketter	0	2 063	0	0	0	0	0
Gaver, velferd, annet	2 250	0	1 000	603	11 766	10 487	12 500
Sum Andre driftskostnader	15 936	8 385	5 597	3 128	32 982	25 152	27 500

Andre driftskostnader fordelt på år



Utvikling i egenkapital

Driftsresultatet korrigeres med finansposter (egentlig renteinntekter og kunde-utbytte fra bank) og blir da årsresultatet som overføres egenkapitalen. Ved overskudd styrkes egenkapitalen og ved underskudd svekkes egenkapitalen.

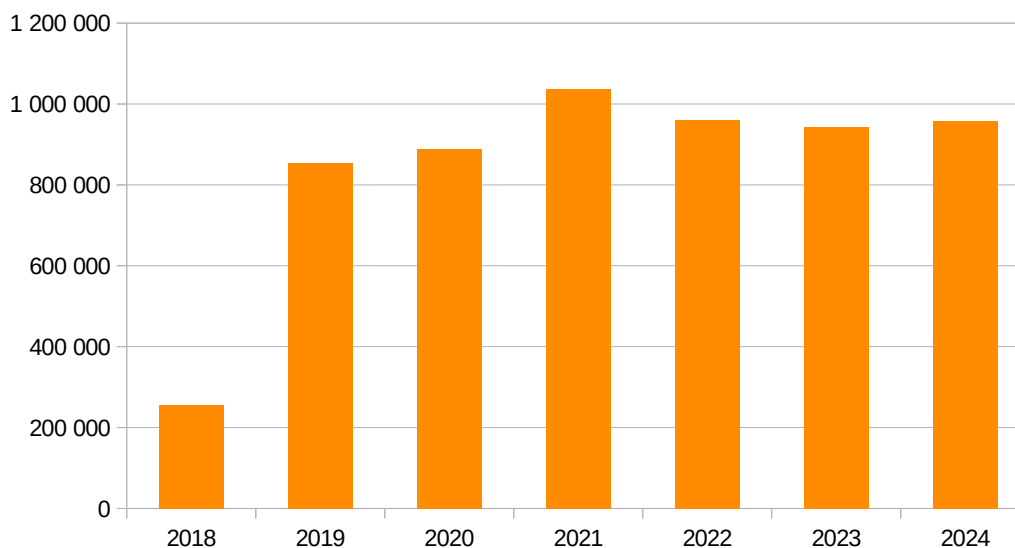
Utviklingen i egenkapital har vært positivt hvert år frem til 2022 som gav litt underskudd. Også 2023 gav et lite underskudd, men i 2024 sikrer finanspostene oss et lite overskudd.

Årsmøte vedtak ønsker en oppbygging av egenkapitalen - i første omgang mot 1,5 mill og på litt sikt til 2.0 mill. I 2025 forventes et underskudd grunnet tilpassing i måneds-kostnader for utvidelsen med Blokk-A (ref. ekstraordinær generalforsamling i 2024). Dette kompenseres med 20 flere bidragsyttere som alle vil bidra med mer enn driftskostnadene for Blokk-A som har 5 års garanti.

Egenkapitalutvikling				
År	Egenkapital	Resultat	Overført	Forklaring
2018	255 350	0	0	Innskudd
2019	853 150	597 800	255 350	Overskudd
2020	887 939	34 789	853 150	Overskudd
2021	1 036 037	148 098	887 939	Overskudd
2022	960 910	-75 126	1 036 037	Underskudd
2023	942 310	-18 600	960 910	Underskudd
2024	958 620	16 310	942 310	Overskudd
2025			958 620	????

Utvikling i egenkapital ved årsslutt

Besluttet egenkapital-mål er Kr. 1 000 000,-



Sak 5.2 - valg av TV og Internett for RH3 kommende 4-5 år

Ved fornying av Bredbånd-avtale er det relevant å vurdere erfaring og alternativer. Fornyng gjøres normalt etter 4-5 år og siden sist er det nå to nye alternativer (Telenor og Altibox) som må involveres i valget (ikke bare erfaring med Telia). Styret har publisert noe underlag siste måneden på **Min Side** som hjelp til å velge en aktør.

De tre aktørene tilbyr alle et stort utvalg kanaler og strømme-tjenester hvor den enkelte kan justere en god del mellom kanaler og Internett-hastighet (Flex funksjon). Poengsystemet kan benyttes for tilpassing til eget behov/ønske (ekstra poeng kan kjøpes av den enkelte). Den enkelte må selv vurdere alternativene ut fra tilgjengelig innhold som kan velges (evt. kjøpes) – styret har ingen preferanse her.

Hvorfor vurdere alternativer kan man spørre, men faktum er at styret gjennom årene har mottatt mange klager på Telia – ikke minst at TV2 uteblir i perioder (skjedd før også). Dere som har klaget har nå mulighet for å stemme på et alternativ. Styret har brukt litt tid for å fremheve reelle forskjeller mellom de 3 og gjør vår vurdering ut fra dette nedenfor.

Bortsett fra små forskjeller i utvalget TV-kanaler og Strømme-tjenester finnes det teknologiske forskjeller som kanskje ikke betyr så mye for oss i RH3, men her kommer Telia litt dårligere ut enn de to andre som er relativt like. Felles for de to nye er at alle får personlig tilpassing og opplæring ved et bytte, med minimalt brudd på forbindelsen (ca 1 time etter avtale).

Telenor og Telia er store børsnoterte konsern som opererer i flere land og med stort utvalg av produkter/tjenester hvor Bredbånd er en mindre del av virksomheten. Altibox skiller seg litt ut her selv om de er eid av Lyse-Tele (del av Lyse konsernet som er eid av kommuner i Rogaland). Altibox har en regional filosofi hvor det er firmaet **Altifiber** som betjener Agder. I Agder er de lokalisert i Kr.sand, Evje og Hauge i Dalane hvor support-senteret er. En vesentlig forskjell fra de to andre er at det er et eget regionalt senter som gir tlf. og E-post støtte til Agder (kort svar-tid) – ikke et sentralt senter for hele landet som hos de to andre. Altibox kommer også hjem til den enkelte om nødvendig – altså litt mer lokal omsorg for kundene.

For dere som elsker TV2 så er det viktig å presisere at Altibox er den eneste som har en langsiktig TV2 avtale – det ble et resultat etter at også Altibox mistet TV2 for et par år siden grunnet en kortsiktig avtale. Altibox tilbyr E-post tjenester (konto) i en Fellesavtale, hos Telenor kan dette kjøpes eksternt og Telia tilbyr ikke E-post. Altibox er den eneste som tilbyr "fast-telefon" som et eget abonnement via Bredbånd. Aktørene tilbyr ulike varianter for å "ta med seg" en sending ut av hjemmet – enten som et opptak eller en App på mobilen (Altibox har kanskje det beste alternativet her).

Styrets medlemmer ser Altibox som en favoritt da det har vært klager innenfor support som har dominert vedr. Telia. RH2 og RH1 har benyttet Telenor et par år nå med noe blandet erfaring på flere forhold, men RH1 har antydnet at de gjerne vi prøve andre.

I Årsmøtet er det derimot den enkelte sameier som avgjør hvem styret skal forhandle frem en avtale med. Den som får flest stemmer er den som vinner – enkelt og greit demokrati.

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3 tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Servicesenteret.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår at Else Olsen leder Årsmøtet, men at Arvid Kittelsen presenterer regnskapet. Torbjørn Flatnes er valgt til å føre fremmøte protokoll.

Vedtak:

Årsmøtet velger/godkjenner styrets forslag.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Kåre Mushom ble valgt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Arvid Kittelsen signerer sammen med møteleder Else Olsen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

32 stemmer var representert i Årsmøtet.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding følger vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskap m/budsjett, revisorberetning og en egen økonomi-analyse er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt fra eiere.

Vedtak:

Ingen saker behandlet.

5. Saker fra styret

5.1 Etablering av Ressursgruppe

Noen sameiere har overskudd til å hjelpe andre sameiere med enkle oppgaver. Det er fremsatt ønske om at slik innsats blir noe formalisert. Vi har ikke mulighet til å avlønne slik innsats uten å være formelle arbeidsgivere som er en omfattende og kostbar prosess rent lovmessig/formelt. Gavekort på inntil Kr. 1000,- er tillatt som "avlønning" for slik ekstra innsats og styret har vedtatt at alle som ønsker å bidra i en ressursgruppe belønnes med ett gavekort per år - regnes fra Årsmøte til Årsmøte (ikke kalender-år) og utdeles i Årsmøter.

Uformelt har Kåre Mushom og Jon Holmen bidratt med slik innsats siden forrige Årsmøte (belønnes med gavekort). For neste periode vil Erik Kopperud sammen med Jon Holmen og Kåre Mushom utgjøre Ressursgruppen i RH3.

Innsats som ytes avklares med hver enkelt i Ressursgruppen og medlemmene må selv avgrense innsatsen etter evne/kompetanse og begrenses til små og enkle oppgaver.

Vedtak:

Årsmøtet slutter seg til prinsippet om etablering av en Ressursgruppe hvor hvert medlem "avlønnes" med et gavekort på Kr. 1000,- per periode.

5.2 Valg av fiber-aktør for kommende 4-5 år

RH3 sin avtale med Telia på levering av Internett og TV utgår sammenen 2026. I tillegg til Telia kan også Telenor og Altibox levere fiber-innhold til RH3. Styret har valgt å invitere alle 3 aktører til å presentere hva de kan levere for en fast angitt månedspris på Kr. 450,- per leilighet. Dvs. at vi ikke lar aktørene konkurrere direkte på pris, men på innhold, fleksibilitet og servicegrad.

Årsmøtet skal derfor velge en av de 3 aktørene som styret skal gå i dialog med, for å etablere en ny avtale for kommende år. Dette valget skal gjøres på grunnlag av alt annet enn pris. Som hjelp til dette har styret i god tid publisert oppslag på Min Side med informasjon fra de ulike leverandører. Vedlagt innkallingen følger noen betraktninger fra styret.

Vedtak:

Altibox ble valgt som Bredbåndsleverandør for neste 5-års periode (som erstatning for Telia). Årsmøtet gav styret tillitt til å fremforhandle en raskest mulig overgang med minimum av ekstrakostnader for evt. avkortet avtale med Telia. Altibox fikk 30 stemmer, Telenor fikk 2 stemmer og Telia 0 stemmer.

6. Styrehonorar

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

Vedtast:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 125 000,-. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Else Olsen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Kun styremedlem Erik Larson (B24) er på valg i år og har akseptert gjenvalg for 2 nye år.

Styremedlemmer Åse Stien og Arvid Kittelsen har begge ett år igjen av sine perioder.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Erik Larsen ble gjenvalgt for 2 nye år.
Åse Stien, ikke på valg - 1 år igjen av perioden.
Arvid Kittelsen, ikke på valg - 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Torbjørn Flatnes (E2) er på valg i år og har akseptert gjenvalg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Torbjørn Flatnes ble gjenvalgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Følgende forslag foreligger til Valgkomite:

- Olga Kjøstvedt (C12)

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

- Knut Petter Lindberg (B34)
- Olga Kjøstvedt (C12)

Protokoll for SAMEIET RANDESUND HAGEBY 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Else Olsen (sign.)	14.05.2025
Sekretær	Arvid Kittelsen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Arvid Kittelsen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Kåre Mushom (sign.)	14.05.2025



Asplan Viak AS avd. Kristiansand
Vestre Strandgate 27
4611 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201614141-36 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 08.10.2018

Strømmeveien 40-82 - 60/34, 60/73 og 60/74 – ferdigattest.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 § 8-1.

Byggeplass:	Strømmeveien 40-82	Eiendom:	60/34, 73 og 74
Ansvarlig søker:	Asplan Viak AS avd. Kristiansand	Adresse:	Vestre Strandgate 27 4611 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Randesund Hageby 3 AS	Adresse:	Markens gate 42 4612 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

Ferdigattesten er avslutningen på byggeperioden og utstedes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven [§ 21-10](#) og byggesaksforskriften 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 byggverkets/tiltakets tekniske kvalitet, men dokumentasjon på kommunens avslutning av saken. Det fremgår imidlertid av plan- og bygningsloven [§§ 23-3](#) og [25-2](#) at kommunen kan gi pålegg/føre tilsyn med byggesaken i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 19.01.2017 samt endringstillatelser av 10.08.2017 og 22.03.2018.

Det minnes om at før ny bygning/boenhet kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikelloven [§ 21](#) og matrikelforskriften [§ 57](#) 2. ledd.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Randesund Hageby 3 AS, Markens gate 42, 4612 KRISTIANSSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan, bygg og oppmålingsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

- hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn og adresse
- klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning) til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [§ 42](#). Slik søknad sendes til Plan, bygg og oppmålingsetaten og begrunnes. Plan, bygg og oppmålingsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, 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 dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [Kap. IV](#), [V](#) og [VI](#). Du må i tilfelle ta kontakt med Plan, bygg og oppmålingsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan, bygg og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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



Asplan Viak AS avd. Kristiansand
Vestre Strandgate 27
4611 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201614141-29 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.03.2018

Strømmeveien 40-70 - 60/34 og 60/59 – endringstillatelse.
Svar på søknad om endringstillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Byggeplass:	Strømmeveien 40-70	Eiendom:	60/34, 59 og 61/802
Ansvarlig søker:	Asplan Viak AS avd. Kristiansand	Adresse:	Vestre Strandgate 27 4611 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Randesund Hageby 3 AS	Adresse:	Markens gate 42 4612 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ [20-1](#), [20-2](#), [20-3](#) og [21-4](#) godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt henholdsvis 06.02.2018, 13.03.2018 og 22.03.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter utvidelse av oppdeling av tunhus D i 6 nye boenheter samt etablering av nytt inngangsparti. Samtidig slås 3 leiligheter i 4. etg. sammen til 2.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § [21-3](#), har ansvarlig søker utelatt varsling av naboer/gjenboer da disse i liten grad berøres av endringstiltakene. Etter byggesaksavdelingens vurdering er derfor vilkårene for utelatt varsling å anse som oppfylt.

Tidligere situasjonsplan, plantegning samt fasadetegninger utgår og erstattes av tilsvarende mottatt henholdsvis 13.03.2018 og 22.03.2018.

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

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse og tidligere endringstillatelse ble gitt henholdsvis 19.01.2017 og 10.08.2017. Igangsettingstillatelser er gitt henholdsvis 17.02.2017, 03.05.2017 og 11.08.2017.

Søknaden:

Endringssøknaden omfatter utvidelse av oppdeling av tunhus D i 6 nye boenheter samt etablering av nytt inngangsparti. Samtidig slås 3 leiligheter i 4. etg. blokk C sammen til 2 (C41 og C42).

Spesielle forhold:

Det vises til hovedvedtaket.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

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

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til hovedvedtaket.

Beliggenhet og høydeplassing:

Det vises til hovedvedtaket samt tidligere endringstillatelse.

Tiltaksklasser:

Det vises til hovedvedtaket.

Uavhengig kontroll:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjennomføringsplan og ansvar:

Gjennomføringsplan er mottatt i kommunen 06.02.2018. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan, må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak/ansvarshavere starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som erklærer ansvar for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jf. byggesaksforskriften SAK10 §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres, jf. plan- og bygningsloven § 23-7. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal innenfor sitt kontrollområde utarbeide kontrollerklæring og sluttrapport, jf. byggesaksforskriften SAK10 § 12-5. Prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i byggesaksforskriften SAK10 § 12-6.

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtaket.

VA-tilkobling:

Utvendig tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg er godkjent av Ingeniørvesenet 21.02.2017.

Fjernvarme:

Det vises til hovedvedtaket.

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket.

Dispensasjoner:

Endringstiltaket slik det foreligger, er så langt byggesaksavdelingen har fått opplyst og erfarer ikke betinget av dispensasjoner etter plan- og bygningslovgivningen.

Tilsyn:

Det vises til hovedvedtaket.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak (økning med 5 nye boenheter) **kr. 47500,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse. Etter den tid, faller endringstillatelsen og tilhørende rammetillatelse bort dersom tiltaket ikke er fysisk igangsatt innen gyldighetsfristen eller dersom arbeidene innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Randsund Hageby 3 AS, Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan, bygg og oppmålingsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

- hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn og adresse
- klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning) til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [§ 42](#). Slik søknad sendes til Plan, bygg og oppmålingsetaten og begrunnes. Plan, bygg og oppmålingsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, 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:

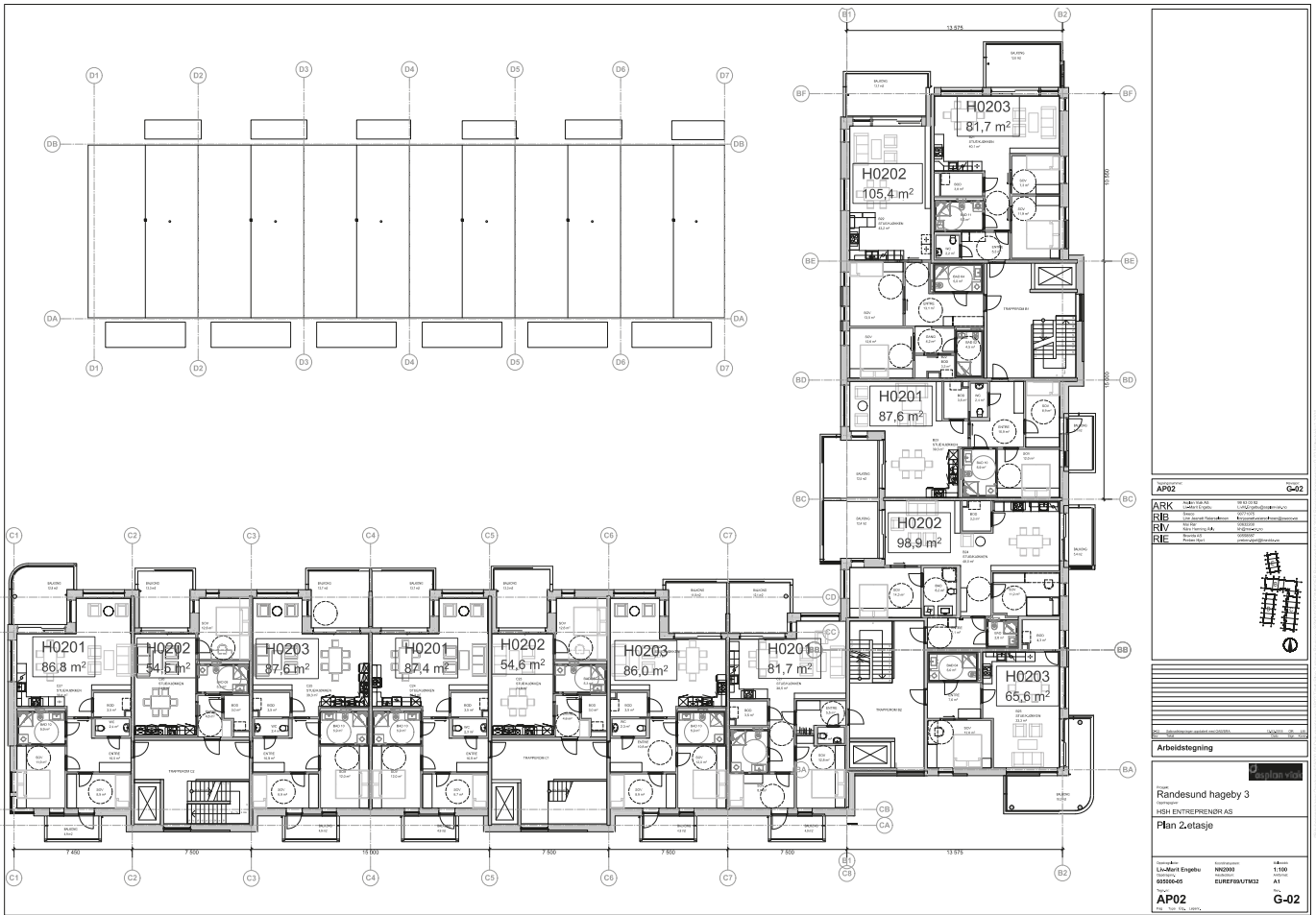
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [Kap. IV](#), [V](#) og [VI](#). Du må i tilfelle ta kontakt med Plan, bygg og oppmålingsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om:

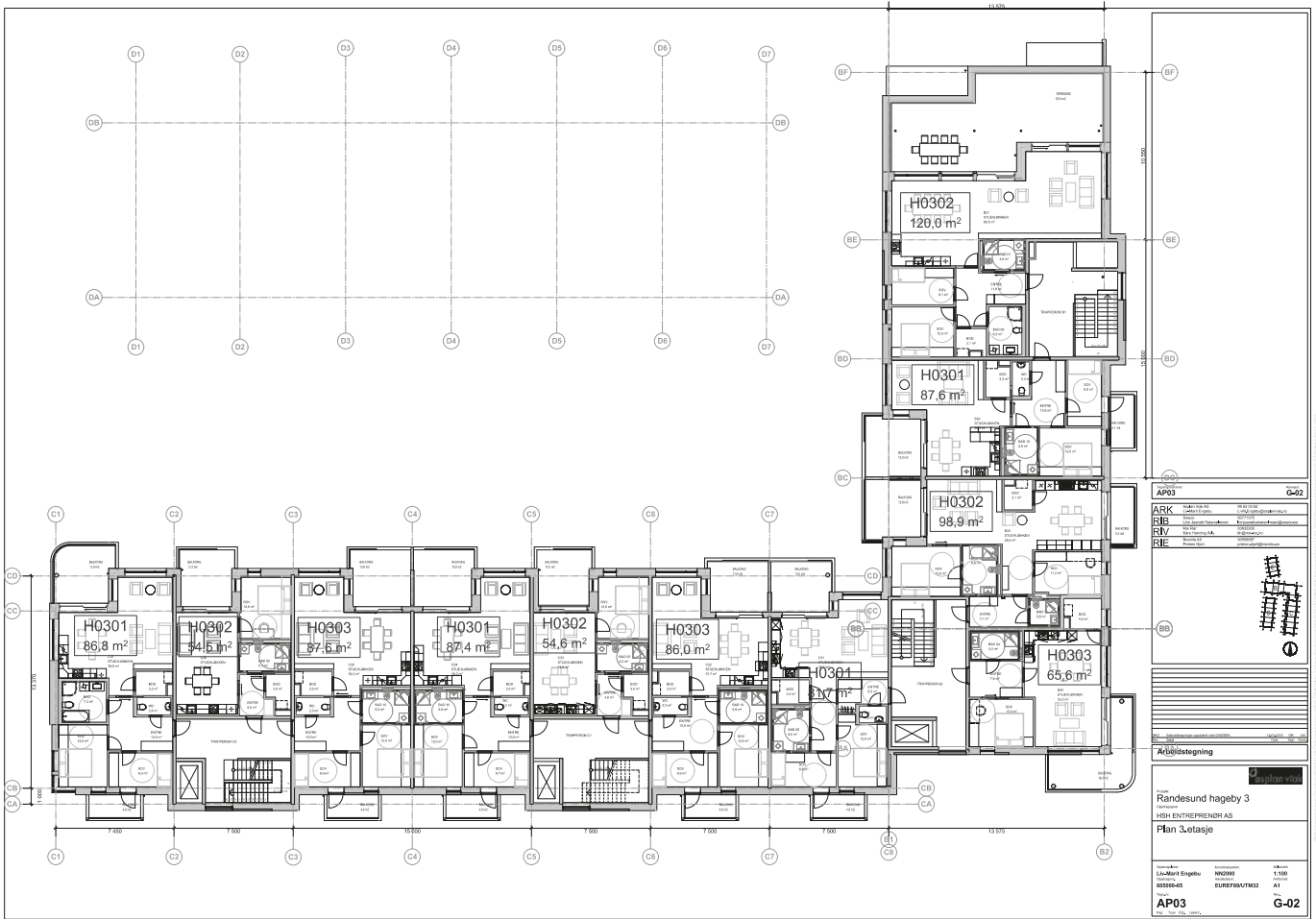
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

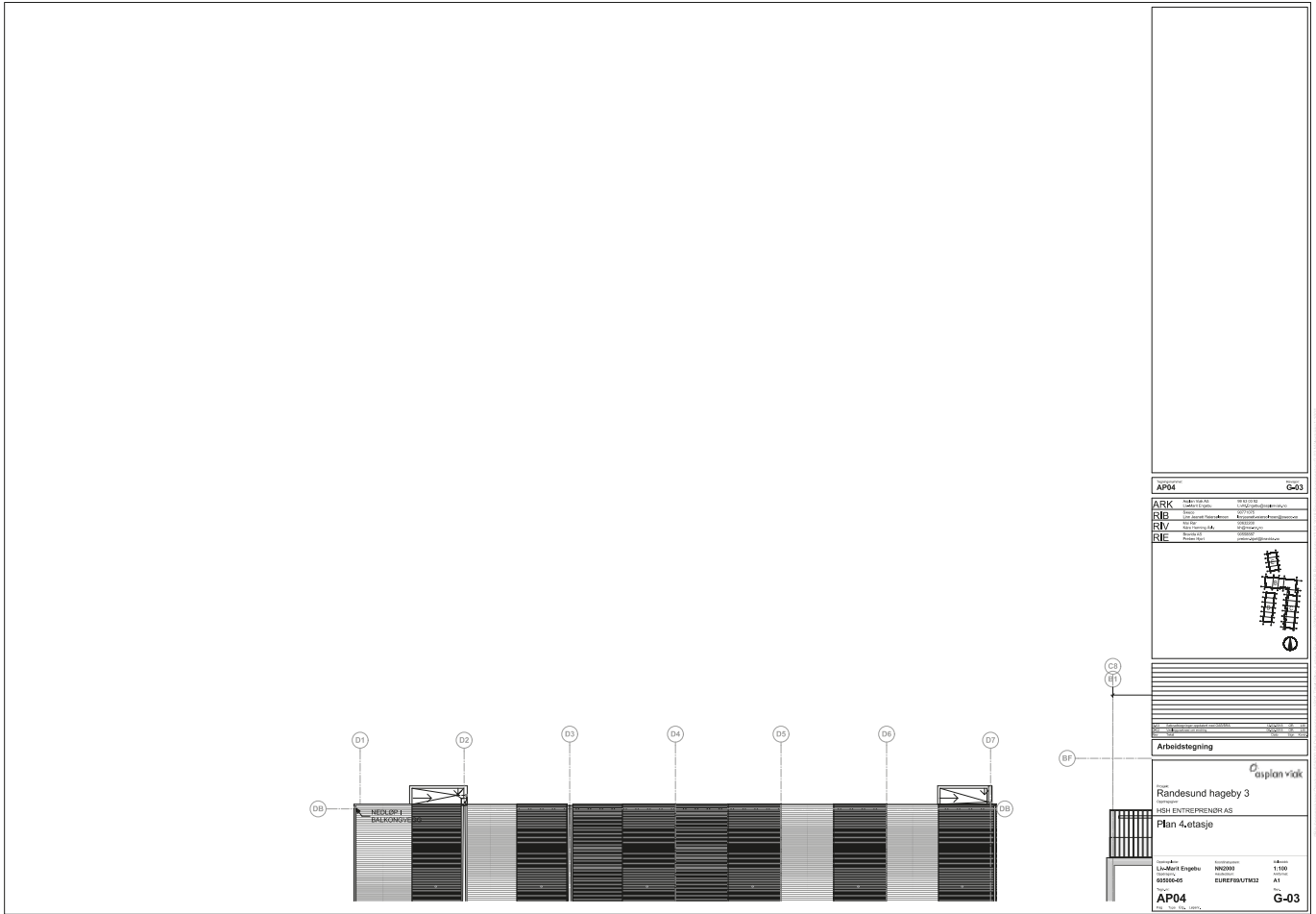
Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan, bygg og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

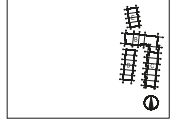






AP04 G-03

ARK	Arkitekt	12/12/2012
RB	Revisør	12/12/2012
RV	Revisor	12/12/2012
RE	Revisor	12/12/2012



CF	12/12/2012
DF	12/12/2012

Arbejdstegning

displan v/ik

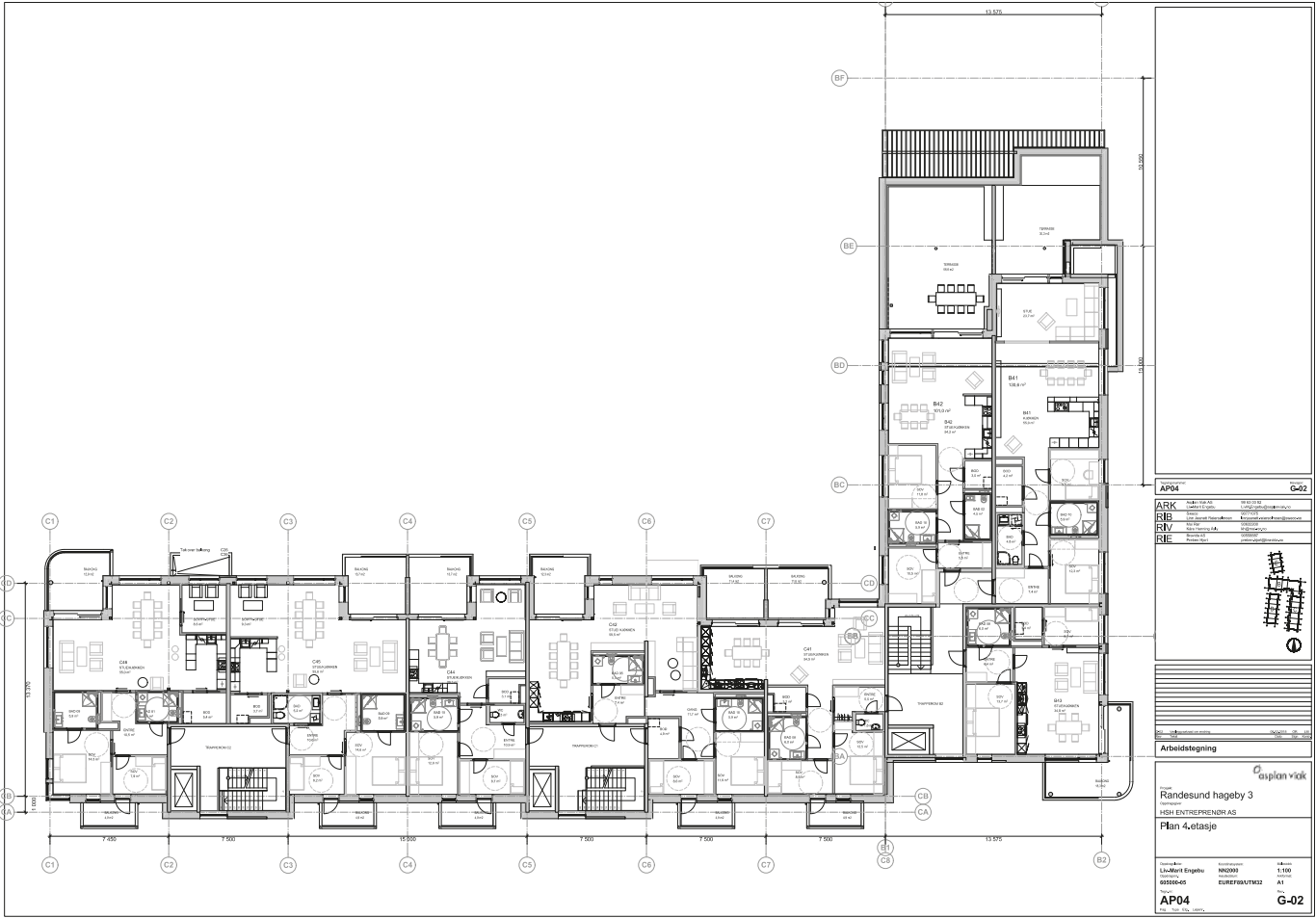
Randesund hageby 3

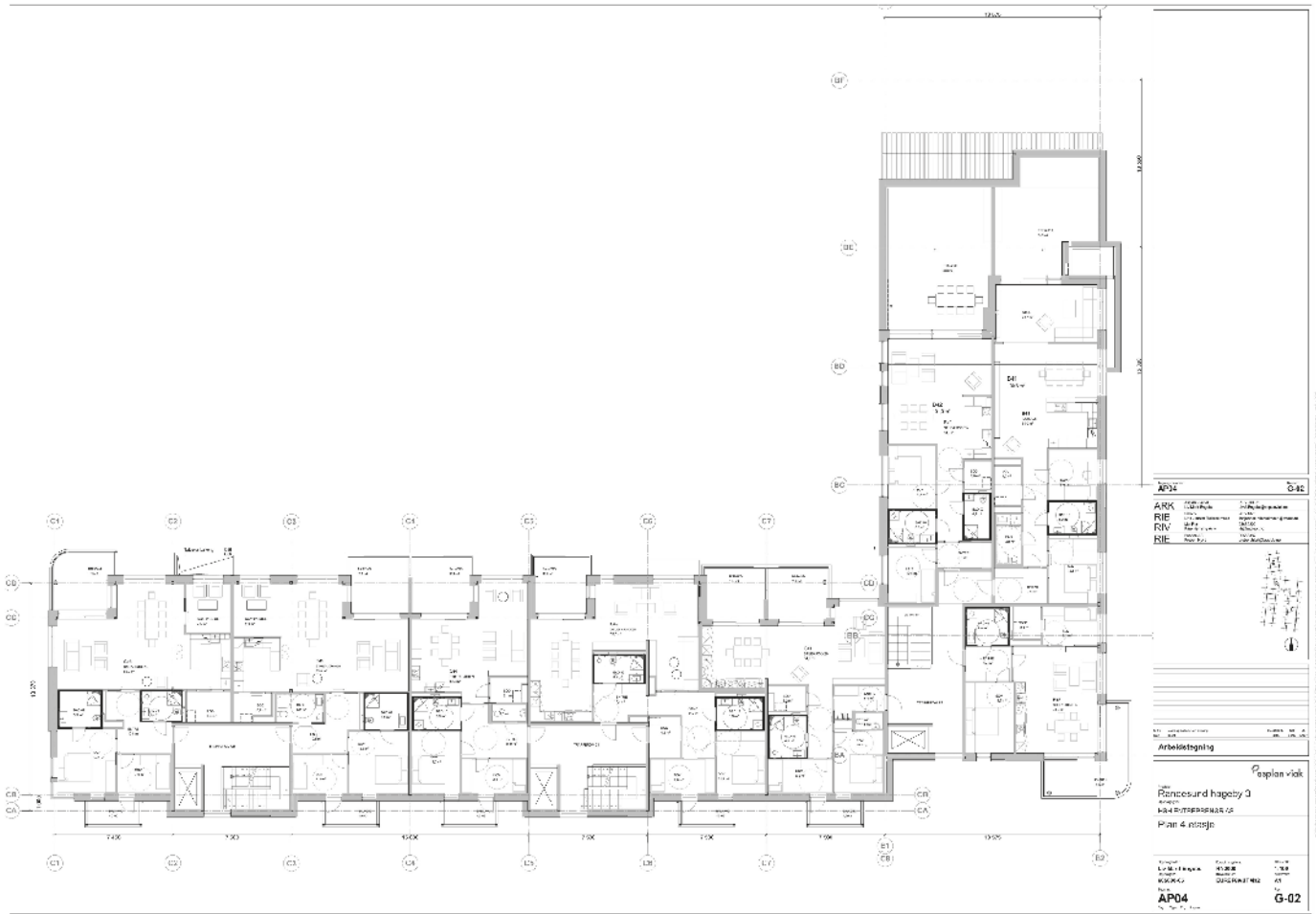
HSH ENTREPRENDR AS

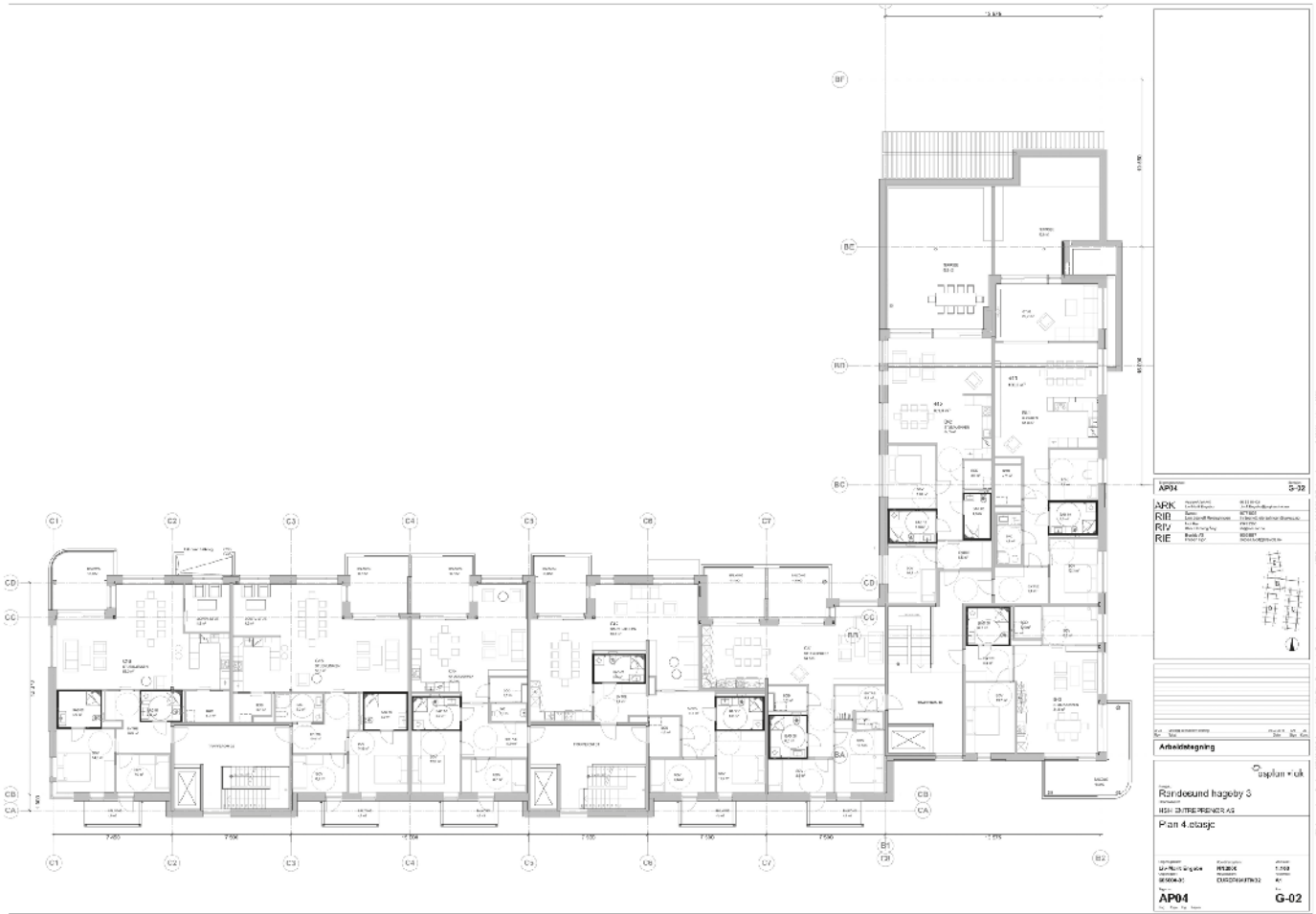
Plan 4. etasje

Linjeføret Egeteg
855206-05

AP04 G-03







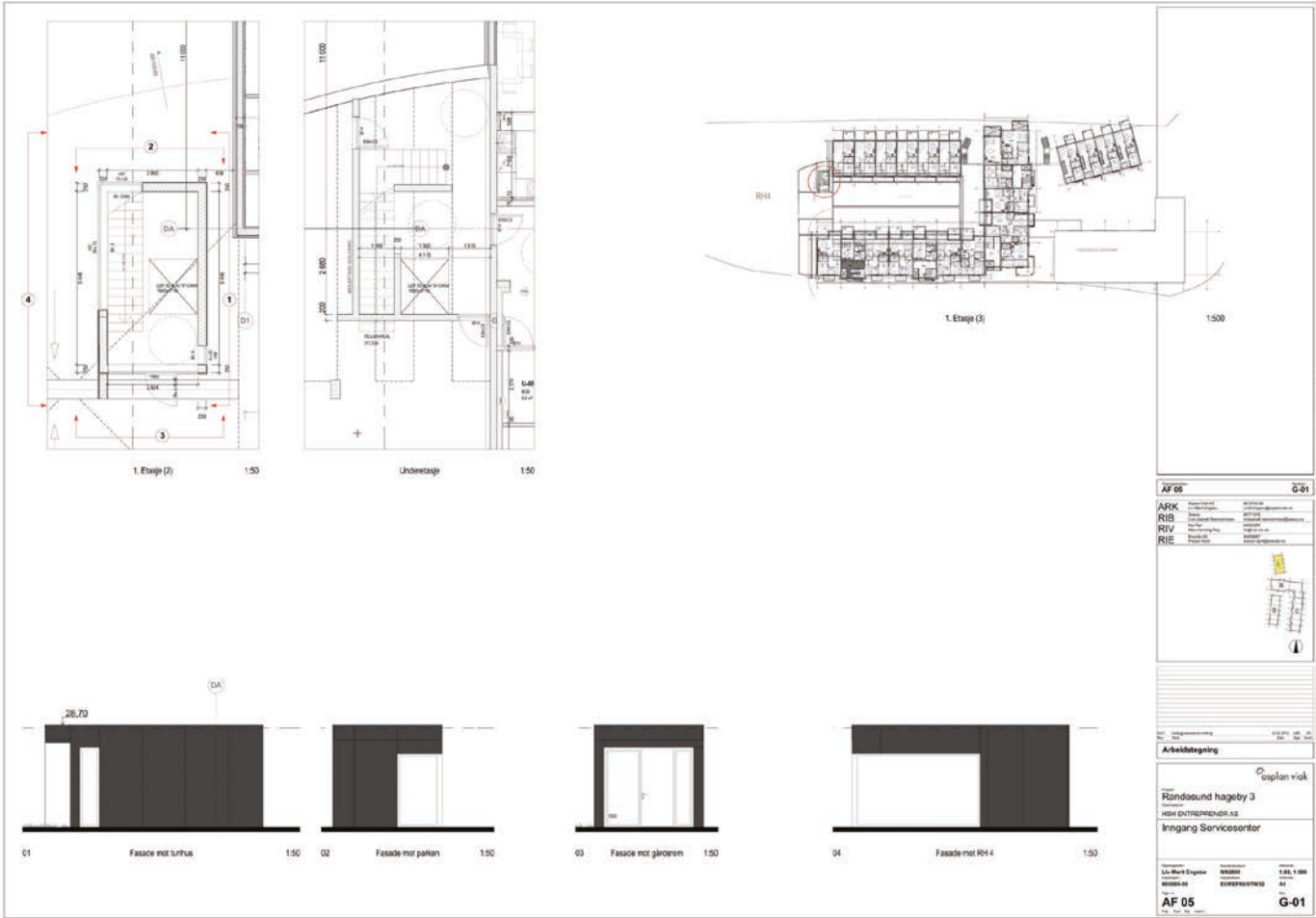
AP04	5-32
APK	APK
RIB	RIB
RIV	RIV
RIE	RIE

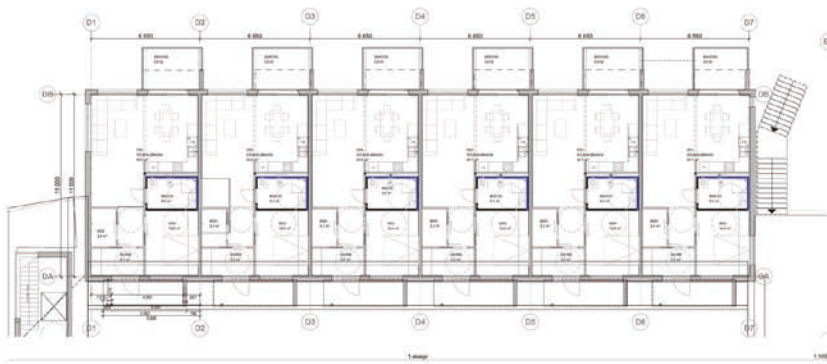
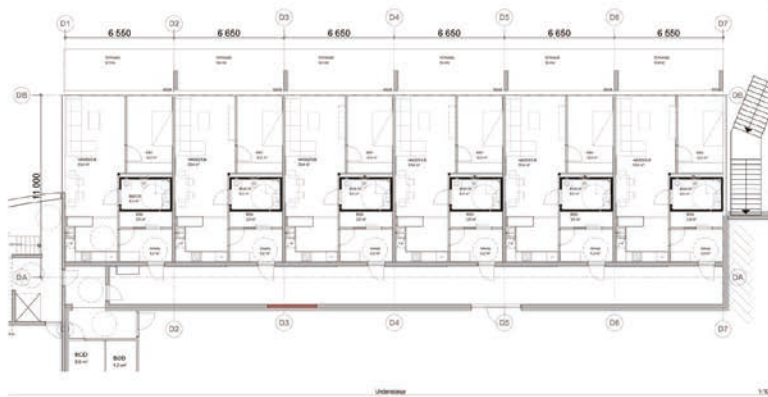
Arbeitsplanung

Rindouud Hagaby 3
RIB - RIB

Plan 4. etasje

AP04 G-02





AP01	B-01
ARK	Arkitekt
RIB	Bygghandläggare
RIV	Bygghandläggare
RIE	Bygghandläggare



Arbetsbete

osplan vikt

Rindölund hageby 3
 HSB ENTREPRENOR AS
 Planer Turhus D

Utskriftsdatum	Utskriftsnummer	Utskriftsskala
2024-05-01	000001	1:50
AP01	B-01	



Asplan Viak AS avd. Kristiansand
Vestre Strandgate 27
4611 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201614141-19 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 10.08.2017

Strømmeveien 40-70 - 60/34 og 60/59 – endringstillatelse.
Svar på søknad om endringstillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Byggeplass:	Strømmeveien 40-70	Eiendom:	60/34 og 59
Ansvarlig søker:	Asplan Viak AS avd. Kristiansand	Adresse:	Vestre Strandgate 27 4611 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Randesund Hageby 3 AS	Adresse:	Markens gate 42 4612 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 14.06.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter utvidelse av leilighet B41 i fjerde etasje, fasadeendringer samt endring av areal i underetasje/parkeringskjeller. I tillegg søkes det om dispensasjoner for overskridelse av byggegrense mot vei og bygge- og formåls grense mot felles uteoppholdsareal.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplans byggegrense mot vei samt fra bygge- og formåls grense mot felles uteoppholdsareal.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har ansvarlig søker utelatt varsling av naboer/gjenboer da disse i liten grad berøres av endringstiltaket/dispensasjonene. Etter byggesaksavdelingens vurdering er derfor vilkårene for utelatt varsling å anse som oppfylt.

Tidligere situasjonsplan samt plantegning parkeringskjeller, plantegning 4. etg. bygg B samt fasadetegninger utgår og erstattes av tilsvarende mottatt 14.06.2017.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens evt. vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for det endrede tiltak.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 19.01.2017.
Igangsettingstillatelser er gitt henholdsvis 17.02.2017 og 03.05.2017.

Søknaden:

Endringssøknaden mottatt 14.06.2017 omfatter utvidelse av leilighet B41 i fjerde etasje, fasadeendringer samt endring av areal i underetasje/parkeringskjeller (81 m² tillegges i nord mens 117

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

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

m² trekkes fra i syd). Leilighet B41 får noe utvidet bruksareal da deler av tidligere utoppholdsareal på taket nå tillegges leiligheten.

Spesielle forhold:

Det vises til hovedvedtaket.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til hovedvedtaket.

Estetiske krav:

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

Byggesaksavdelingen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 04.11.2016 samt endringsdokumentasjon mottatt 14.06.2017 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstillter etter byggesaksavdelingens skjønn, rimelige skjønnetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til hovedvedtaket samt endret plantegning for underetasje/parkeringskjeller.

Tiltaksklasser:

Det vises til hovedvedtaket.

Uavhengig kontroll:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjennomføringsplan og ansvar:

Gjennomføringsplan er mottatt i kommunen 14.06.2017. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan, må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak/ansvarshavere starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som erklærer ansvar for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jf. byggesaksforskriften SAK10 [§§ 12-3](#) og [12-4](#). Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres, jf. plan- og bygningsloven [§ 23-7](#). Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal innenfor sitt kontrollområde utarbeide kontrollerklæring og sluttrapport, jf. byggesaksforskriften SAK10 [§ 12-5](#). Prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i byggesaksforskriften SAK10 [§ 12-6](#).

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtaket.

VA-tilkobling:

Utvendig tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg er godkjent av Ingeniørvesenet 21.02.2017.

Fjernvarme:

Det vises til hovedvedtaket.

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet:

Byggesaksavdelingen kan ikke se at sektor myndigheters saksområde blir direkte eller vesentlig berørt av endringstiltaket/dispensasjonssøknaden.

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket.

Dispensasjoner:

Endringstiltaket slik det foreligger, er i strid med gjeldende reguleringsplans byggegrense mot vei (bygg C), byggegrense mot felles uteoppholdsareal (bygg B) samt bygge- og formålsgrense mot felles uteoppholdsareal (bygg E) og således betinget av dispensasjoner for å kunne gjennomføres.

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

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

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

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplans byggegrense mot vei for balkongene lengst mot sør (bygg C), byggegrense mot felles uteoppholdsareal for balkongen lengst mot vest (bygg B) samt fra bygge- og formålsgrense mot felles uteoppholdsareal for balkongen lengst mot nord (bygg E). Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker i hovedsak at:

1. Balkonger mot vei for leilighetene lengst sør på bygg c, søkes plassert inntil 0,81 m utenfor regulert byggegrense mot vei. Overskridelsen kommer etter vår vurdering ikke i konflikt med intensjonen bak byggegrensebestemmelsen. Balkongene er også beliggende innenfor formålsgrensen mot vei.
2. Balkong i 1. etasje lengst mot vest på bygg B søkes plassert 0,42 m utenfor regulert byggegrense mot uteoppholdsareal. Balkongen lengst mot nord på bygg E, søkes plassert 1,80 m utenfor regulert byggegrense mot utoppholdsareal og 0,80 m utenfor formålsgrense mot uteoppholdsareal. Overskridelsene kommer etter vår vurdering ikke i konflikt med bruken av felles uteoppholdsareal.
3. For alle dispensasjonsforholdene bør ønsket om en enhetlig arkitektonisk utforming tillegges betydelig vekt, jf. plan og bygningsloven [§§ 29-1](#) og [29-2](#).

Hensynet bak byggegrensebestemmelsen langs offentlig vei er å sikre at veiens kant- og sidearealer forblir åpne og ubebygde, forebygge ulemper mht. trafikkstøy og forurensning (støy/eksos) fra vei, ivaretagelse av nødvendig trafikksikkerhet mht. frisikt og at bebyggelse oppføres i sikker avstand samt sikre muligheter for fremtidig veiutvidelse.

Hensynene bak byggegrense- og formålsbestemmelsen mot felles utoppholdsareal er å sikre beboerne tilstrekkelig og tilgjengelige fellesarealer mv. for uteopphold, lek og rekreasjon.

Byggesaksavdelingen har vurdert dispensasjonene og konkluderer med at hensynene bak de ulike bestemmelsene og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å innvilge dispensasjonene etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), er klart større enn ulempene.

Byggesaksavdelingens vurdering:

Byggesaksavdelingen har konkludert med at forutsetningene for å kunne innvilge de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger. Byggesaksavdelingen kan heller ikke se at dispensasjonene/fasadeendringene **vesentlig tilsidesetter** plan- og bygningslovens formålsbestemmelser, jf. lovens [§§ 1-1](#) og [3-1](#), eller hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Byggesaksavdelingen kan ikke se at overskridelsene av byggegrensen mot vei medfører noen vesentlige ulemper. Overskridelsene gjelder ikke leilighet i bygnings 1 etasje og etter byggesaksavdelingens vurdering vil veiens kant- og sidearealer forblir åpne og ubebygde på bakken, trafikksikkerheten og siktforhold i avkjørsel er ivarett og det vil fremdeles være tilstrekkelig bredde til evt. fremtidig veiutvidelse.

Når det gjelder overskridelsene av bygge- og formålsgrensebestemmelsene mot regulerte felles uteoppholdsarealer er disse etter byggesaksavdelingens skjønn av liten betydning. Tilgjengelige uteoppholdsarealer beskjæres med ca. 2 m².

Selv om dispensasjonspraksis er innskjerpet i 2004/05 samt ved innføring av ny plandel i plan- og bygningsloven i 2009, kan ikke byggesaksavdelingen se at dispensasjonene vil kunne ha vesentlig konsekvenser og presedensvirkning.

Etter en totalvurdering, kan ikke byggesaksavdelingen se at det foreligger noen vesentlige ulemper mht. til innvilgelse av dispensasjonene. Etter byggesaksavdelingens vil det være en stor fordel for alle parter at bygningen fasader får en enhetlig arkitektonisk utforming. Med bakgrunn i dette og vurderingene for øvrig er byggesaksavdelingens syn at dispensasjonene kan innvilges og at det således foreligger tilstrekkelig og klar overvekt av fordeler som taler for innvilgelse.

Igangsettingstillatelse:

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt/utført før ansvarlig søker har fått nødvendig igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det må innsendes søknader om igangsettingstillatelse vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og evt. erklæringer om ansvarsrett. Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan, må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak/ansvarshavere starter sin del av arbeidet. Erklæringer om ansvarsrett som er innsendt i forbindelse med søknad om rammetillatelse og evt. tidligere søknader om igangsettingstillatelse, trenger ikke innsendes på nytt dersom det ikke er endringer.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må nye reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av byggesaksavdelingen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Tilsyn:

Det vises til hovedvedtaket.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 9000,- behandlingsgebyr for dispensasjoner kr. 14500,- + kartavgift kr. 500,- til sammen **kr. 24000,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse. Etter den tid, faller endringstillatelsen og tilhørende rammetillatelse bort dersom tiltaket ikke er fysisk igangsatt innen gyldighetsfristen eller dersom arbeidene innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Randsund Hageby 3 AS, Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan, bygg og oppmålingsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

- hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn og adresse
- klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning) til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [§ 42](#). Slik søknad sendes til Plan, bygg og oppmålingsetaten og begrunnes. Plan, bygg og oppmålingsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, 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 dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [Kap. IV](#), [V](#) og [VI](#). Du må i tilfelle ta kontakt med Plan, bygg og oppmålingsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan, bygg og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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

Kristiansand kommune
Byggesaksavdelingen
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Kristiansand, 12.06.2017

Deres ref: 201614141

Deres dato: 2017-01-19 rammetillatelse
Saksbehandler Torleiv Lindtveit

Vår ref: 60500090-05 Randesund
hageby

RANDESUND HAGEBY III
FØLGBREV ; ENDRINGSSØKNAD

Overskridelse av byggegrense, utvidelse p-kjeller og endring av leilighet i 4.etasje

Innledning

Vi viser til rammetillatelse av 19.01.2017. Under detaljprosjekteringen har det blant annet pga. av ønske fra fremtidig beboere, blitt gjort endringer.

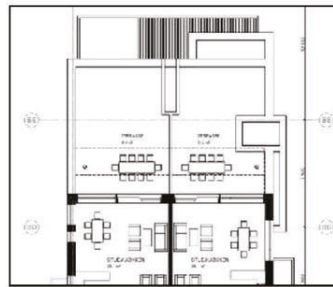
Nabovarsel

Vi ber om fritak for nytt nabovarsel, jf. pbl. § 21-3. Endringen vi søker om, vil etter vår vurdering i liten grad berøre naboenes interesser.

Endring leilighet i 4.etasje

Leilighet B41 i fjerde etasje, søkes utvidet på del av tidligere godkjente takterrasse.

Endringene innebærer også fasadeendring (se vedlagte tegninger).



4.etasje ved rammesøknad



4.etasje

Endring av p-kjeller/u.etasje

P-kjelleren/u.etasjen har fått noen justeringer: I nord er det lagt til et areal på 81 m², mot syd er det trukket fra et areal på 117 m².

Se vedlagte situasjonskart og u.etasje.



Mot syd er tiltaket redusert med ca. 117 m², i forhold til situasjonsplan ved rammesøknad



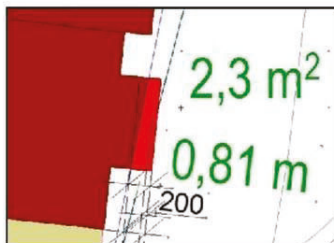
Endret situasjon mot nord, nytt areal 81 m² - markert oransje.

Dispensasjon

Med hjemmel i pbl. § 19-1, søkes om dispensasjon fra overskridelse av regulert byggegrense mot vei og byggegrense/formålsgrense mot regulert grønnstruktur.

1. Byggegrense og disp.avstand vei.

Balkonger mot vei, for leilighetene lengst sør, søkes plassert inntil 0,81 m over regulert byggegrense – som vist på illustrasjon til høyre. Overskridelsen kommer etter vår vurdering ikke i konflikt med intensjonen med avstandsbestemmelsene i de to lovverkene. Balkongene ligger innenfor formålsgrensen mot vei.



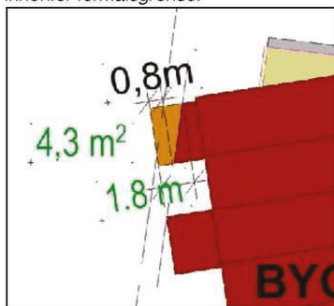
Balkonger i syd, går over regulert byggegrense mot vei, men ligger innenfor formålsgrense.



Illustrasjon; ca. overskridelse byggegrense balkong

2. Byggegrense og formålsgrense

For tunhusene, vil det siste huset i rekken i bygg E, få en balkong som på det mest går 1,8 m utenfor regulert byggegrense og 0,8 m over formålsgrense (bebyggelse og anlegg; uteoppholdsareal) f_UT1. Etter vår vurdering kommer ikke overskridelsen i konflikt med bruken av felles uteoppholdsareal.



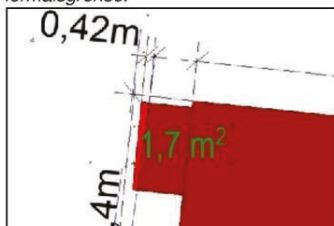
Nordligste balkong på tunhus Esøkes plassert over regulert byggegrense og formålsgrense.



Illustrasjon av overskridelse, tunhus E

3. Byggegrense

I blokk B, går balkong i 1., etasje 0,42 m utover regulert byggegrense.



Balkonger til leiligheter i 1. og 2 etasje + takoverbygg, i bygg B, går utover regulert byggegrense med 0,42 m.



Illustrasjon av overskridelsen, her balkong i 1. etasje.

For alle dispensasjonsforholdene vektlegges også ønsket om en enhetlig arkitektonisk utforming, jf. pbl. § 29-1 og 29-2.

Vedtak og kommende søknader

Nedenfor følger oversikt over gitte tillatelser. Til orientering planlegges innsendelse av siste igangsettingsøknad, i juni.

	søknad	Tittel/omfang	vedtak	Planlagt inn.
	Rammetillatelse		19.01.17	
1	IG1	Graving og sprengning	17.02.17	
2	IG2	Peling, grunn og fundament, t.o.m. dekke over u.etasje + innv & utv VA	03.05.17	
3	Endring	Denne søknaden		13.06.2017
3	IG3:	Resten av tiltaket		20.06.2017
4	Midlertidigb.	Brukstillatelse boliger		15.12.2018
5	Ferdigatt.	Ferdig bygg		15.06.2019

Vennlig hilsen «ansvarlig søker»
Asplan Viak AS

Frederik Sømme



Asplan Viak AS avd. Kristiansand
Vestre Strandgate 27
4611 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201614141-9 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 19.01.2017

Strømmeveien - 60/34, 60/59 og 61/802 - rammetillatelse.

Svar på søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2.

Byggeplass:	Eiendommen 60/802/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	60/802, 59, 34
Ansvarlig søker:	Asplan Viak AS avd. Kristiansand	Adresse:	Vestre Strandgate 27 4611 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Randesund Hageby 3 AS	Adresse:	Markens gate 42 4612 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

I medhold av plan- og bygningsloven [§§ 20-1](#) og [21-4](#) godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 04.11.2016 samt revidert plantegning 2. etg. mottatt 28.11.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av boligkompleks i 4 etasjer med totalt 56 boenheter.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplans maks. høydebestemmelser, plassering av takoppbygg, takformbestemmelse, byggegrensebestemmelse samt plasseringsbestemmelse for avfallsanlegg.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven [§ 21-2](#), jf. byggesaksforskriften SAK10 [§ 5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden mottatt 04.11.2016 omfatter oppføring av boligkompleks i 4 etasjer m/tilhørende parkeringskjeller og utomhusanlegg. Boligkomplekset er bestående av 56 boenheter hvor blokkbebyggelsen inneholder 46 leiligheter og tunhusbebyggelsen 10 leiligheter.

Spesielle forhold:

I henhold til rekkefølgebestemmelsene (reguleringsbestemmelsene pkt. 7) skal det før det gis, rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, være utarbeidet og godkjent tekniske planer og utomhusplan. Ingeniørvesenet har 26.08.2015 og på nærmere angitte vilkår anbefalt tekniske planer godkjent. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i delfelt B/T1-6 eller igangsetting av vann- og avløpsanlegg som skal overtas til kommunalt drift og vedlikehold, ref. tegning H008 datert 29.06.2015, må komplette tekniske planer godkjennes, inkl. kumdetaljer og veitegninger.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

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

Parkvesenet har 08:09:2015 og på vilkår av at det foretas noen mindre justeringer anbefalt endelig utomhusplan godkjent i henhold til Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune, jf. saksnr. 201505672.

Med bakgrunn i forannevnte har byggesaksavdelingen i 201506639 godkjent tekniske planer og utomhusplan etter plan- og bygningslovgivningen, jf. plan- og bygningsloven [§ 12-4](#).

Forholdet til naturmangfoldloven:

[Naturmangfoldlovens](#) sentrale prinsipper - kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper - skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

[§ 8.](#) (kunnskapsgrunnlaget):

Området er godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert vesentlige funn i tiltaksområdet. Nord for tiltaksområde og i friområde i tilknytning til boligområde Strømme terrasse er det beliggende en salamander dam. Anleggsarbeidene vil ikke komme i berøring med dette området. Hensynet til biologisk mangfold anses å være tilstrekkelig ivaretatt.

[§ 9](#) (føre-var-prinsippet):

Tiltakene er vurdert til ikke å utgjøre noen risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet, jmfør vurdering under [§ 8](#) (kunnskapsgrunnlaget). På denne bakgrunn finner byggesaksavdelingen ikke grunnlag for å iverksette tiltak.

[§ 10](#) (økosystemtilnærming og samlet vurdering):

Påvirkning av økosystemet er vurdert ut fra den samlede belastningen i området, og det er ikke funnet grunnlag for å fastslå at disse tiltakene i seg selv vil utgjøre risiko eller økt risiko for skader på økosystemet.

[§ 11](#) (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver):

Tiltakene er vurdert til og ikke å påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad. Skulle det imidlertid viser seg at naturmangfoldet allikevel påvirkes i vesentlig grad vil det være tiltakshavers ansvar å begrense skadene samt å dekke kostnader som dette evt. vil medføre.

[§ 12](#) (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder):

Vurdering av hvilke teknikker og driftsmetoder som benyttes i forhold til samfunnsmessig resultat er ikke relevante for aktuelle tiltak da tiltakene ikke vurderes til å påvirke naturmangfoldet i vesentlig grad.

Byggesaksavdelingen har etter en samlet vurdering ikke funnet holdepunkter for at tiltakene er vesentlig i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [Kap. II](#) samt [§§ 52 og 53](#), jf. også byggteknisk forskrift TEK10 [§ 9-4](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst og ivaretatt.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaksområdet/byggetomten er omfattet av detaljreguleringsplan 1001-[1338](#). Godkjent 18.06.2014. Formål boligbebyggelse og bolig/tjenesteyting.

Estetiske krav:

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

Byggesaksavdelingen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 04.11.2016 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter byggesaksavdelingens skjønn, rimelige skjønnetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplasseringen definert som gesimshøyde fastsettes i tråd med gitt dispensasjon til maks. cote + 39,50 (grunnlag NN2000) med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter.

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

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

Tiltaksklasser:

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

Skulle det vise seg at brannteknisk prosjektering på konseptnivå (brannsikkerhetsstrategi) ikke følger **preaksepterte ytelser**, krever byggesaksavdelingen at uavhengige kontroll i forhold til denne prosjekteringen plasseres i tiltaksklasse 3.

Uavhengig kontroll:

I tillegg til krav om uavhengig kontroll av fuktsikring og lufttetthet i prosjekterings- og utførelsesfasen utløses også krav om uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering på konseptnivå (brannsikkerhetsstrategi). I tillegg vil det også være krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse når det gjelder bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet og evt. geoteknikk.

Gjennomføringsplan og ansvar:

Gjennomføringsplan er mottatt i kommunen 04.11.2016. Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker. Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan, må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak/ansvarshavere starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som erklærer ansvar for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jf. byggesaksforskriften SAK10 §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres, jf. plan- og bygningsloven § 23-7. Foretak som erklærer ansvar for kontroll skal innenfor sitt kontrollområde utarbeide kontrollertklæring og sluttrapport, jf. byggesaksforskriften SAK10 § 12-5. Prosjekterende, utførende eller kontrollerende foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i byggesaksforskriften SAK10 § 12-6.

Parkering og uteareal:

I motsetning til områdene B1/B2 er parkeringskravet i område B/T1 angitt som et maksimumskrav. Vist parkering i kjeller samt på bakkeplan er tilsier tilfredsstillende parkeringsdekning. Gjeste- og HC parkering skal opparbeides slik de er vist på situasjonsplan, og merkes med skilt. Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. plan- og bygningsloven § 28-7 samt byggtknisk forskrift TEK10 § 8-4.

VA-tilkobling:

Tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg må søkes godkjent hos Ingeniørvesenet.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. plan- og bygningsloven § 27-5. Bygningen inneholder mer enn 3 boenheter og skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Det må tas kontakt med Agder Energi Varme AS, aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Ingeniørvesenet til uttalelse. Byggesaksavdelingen kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av tiltaket/søknaden. Byggesaksavdelingen har pr. dags dato ikke mottatt noen uttalelse fra Ingeniørvesenet.

Avfall:

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jf. byggt teknisk forskrift TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplans maks. høydebestemmelser, plassering av takoppbygg, takformbestemmelse, byggegrensebestemmelse samt plasseringsbestemmelse for avfallsanlegg. Tiltaket er således betinget av flere dispensasjoner for å kunne få tillatelse.

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

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

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 er det søkt om dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplans maks. høydebestemmelser, plassering av takoppbygg, takformbestemmelse, byggegrensebestemmelse samt plasseringsbestemmelse for avfallsanlegg.

Høydebestemmelser:

1. Høyden ved avkjørsel fra Strømmeveien er beliggende på cote + 25,7. Det er svært ønskelig med tilsvarende høyde på overkant gulv i 1. etasje. Med ønske om gode himlingshøyder (min. 2,6 m) og passivhus standard, medfører dette en økt gesimshøyde med inntil 1,5 m over regulert maks. cote høyde + 38,00.
2. En noe økt høyde som det nå søkes om, vil etter vår vurdering ikke få vesentlige, negative konsekvenser for tilgrensende områder, hverken med tanke på skyggevirkning (utover det regulerte) eller utsyn.
3. Fordelen med økt høyde er primært bedre terreng tilpasning, i forhold til de faktiske høydene i Strømmeveien.
4. Med regulert gesimshøyde på cote + 38,00 lagt til grunn, vil 1. etasje bli beliggende ligger 0,9 m under vei og eksisterende terreng, noe vi anser som svært uheldig.

5. Da tiltakshaver har valgt å oppføring av bygninger med høyere energistandard enn minimumskrav i byggteknisk forskrift, vil det føre til noe tykkere isolasjon. En økt høyde, vil da også gi prosjektet mulighet til å få gode himlingshøyder inne i boligene.

Plasseringsbestemmelse takoppbygg:

6. Plasseringen av trappe-/heishusene i fasaden, vil etter vår vurdering ikke få vesentlige, negative konsekvenser for tilgrensende områder, hverken med tanke på skyggevirkning (utover det regulerte) eller utsyn.
7. Fordelen er at vi med denne plasseringen gir leilighetene en bedre orientering (støy/dagslys), samt at trappevolumene er med å bryte opp fasaden (jf. krav om oppdeling av fasade, i bestemmelsenes § 1.1.12).

Hensynene bak høydebestemmelsene samt plasseringsbestemmelsen for takoppbygg er å angi øvre begrensning for bygningshøyde, sikrer enhetlig bebyggelse innenfor samme plan, sikrer samsvar mellom bygningsvolum og høyde, terreng og høyde på bygning, og samsvar mellom eksisterende bebyggelse og høyde på ny bygning. Skal også sikre hensyn til luft og åpenhet i et område, sol og lysforhold (nabohensyn), fjernvirkning. Viktig er også å sikre en fornuftig utnyttelse av eiendommen. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver i hovedsak at:

Takformbestemmelse:

1. Vi kan ikke se at oppføring av tunhusene med saltak i stedet for pulttak/flatt tak, er vesentlig i strid med hensynene bak takformbestemmelsen.
2. Tunhusene er beliggende i forkant av blokkbebyggelsen inn mot de to eksisterende gårdshusene, som også har saltak, og gir et fint samspill med disse.

Hensynet bak takformbestemmelsen er å skape sammenhengende harmoni i et byggeområde samt å sikre en helhetlig utbygging av området. Nye bygninger skal tilpasses til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på takform og takvinkel.

Byggegrensebestemmelse:

1. Parkeringskjeller og overskridelsen er beliggende under bakken.
2. Plassering av nedgravde avfallskontainere utenfor byggegrense, men på innsiden av frisisiklinje i avkjørsel, mener vi er en mye bedre løsning regulert plassering.
3. Utvendig plassering av nedgravde avfallskontainere er akseptabelt, forutsatt at de er plassert innenfor formålsgrænse og ikke kommer i konflikt med frisisiklinjer.
4. Vi kan ikke se at overskridelsene vesentlig tilsidesetter hensynene bak byggegrensebestemmelsen.

Hensynet bak byggegrensebestemmelsen langs offentlig vei er å sikre at veiens kant- og sidearealer forblir åpne og ubebygde, forebygge ulemper mht. trafikkstøy og forurensning (støy/eksos) fra vei, ivaretagelse av nødvendig trafikkikkerhet mht. frisisikt og at bebyggelse oppføres i sikker avstand samt sikre muligheter for fremtidig veiutvidelse.

Plasseringsbestemmelse for avfallsanlegg:

1. Nedgravde utendørs avfallskontainere mener vi er en langt bedre løsning enn søppeldunker i kjeller.
2. Søppeldunker i kjeller må ukentlig trilles ut og beboerne opplever ofte dette som ubehagelig med tanke på lukt.
3. Vi kan ikke se at utendørs plassering under bakken vesentlig tilsidesetter hensynene bak plasseringsbestemmelsen innendørs.

Hensynet bak bestemmelsen om innendørs avfallshåndtering i kjeller er i hovedsak rent estetisk samt å unngå at søppelbeholdere fører til lukt og forurensning utendørs. Viktig er også mulighetene for tilrettelegging for resirkulering og kildesortering.

Byggesaksavdelingen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak de ulike bestemmelsene og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å innvilge dispensasjonene etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), er klart større enn ulempene.

Byggesaksavdelingens vurdering:

Byggesaksavdelingen har konkludert med at forutsetningene for å kunne innvilge de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger. Byggesaksavdelingen kan heller ikke

se at tiltaket **vesentlig tilsidesetter** plan- og bygningslovens formålsbestemmelser, jf. lovens [§§ 1-1](#) og [3-1](#), eller hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra.

Byggesaksavdelingen kan ikke se at høydeoverskridelsen mht. gesimshøyde samt plasseringen av trappe-/heishusene i fasaden medfører vesentlige ulemper for nabo- og gjenboereiendommer og omkringliggende miljø i form av økt innsyn eller tap av solinnfall samt utsyn/utsikt mv.. Etter byggesaksavdelingen syn så gir hevingen av blokkbebyggelsens høyde et langt mer funksjonelt og fleksibelt bygg for framtiden som ikke minst er til fordel for fremtidig bruk, beboere og ikke minst samfunnsmessig riktig. Blokkbebyggelsen tilføres kvaliteter som langt overstiger evt. ulemper som høydeoverskridelsen måtte kunne medføre.

Byggesaksavdelingen kan heller ikke se at oppføring av tunhusene med saltak i stedet for pulttak/flatt tak, er vesentlig i strid med hensynene bak takformbestemmelsen. I området er det i dag både bygg med flatt tak, pulttak samt saltak og slik sett vil tunhusene være godt tilpasset eksisterende bygninger i området.

Byggesaksavdelingen kan heller ikke se at overskridelsene av byggegrensen mot vei medfører noen vesentlige ulemper. Veiens kant- og sidearealer forblir åpne og ubebygde over bakken, trafikksikkerheten er ivaretatt og det vil fremdeles være tilstrekkelig bredde til evt. fremtidig veitvidelse. Når det gjelder parkeringskjelleren er det også snakk om en liten overskridelse på ca. 1 meter på det meste over et begrenset område. Utendørs plassering av nedgravde søppelkontainere er en kjempefordel og både bygningenes bruk, beboere og samfunnet for øvrig slik byggesaksavdelingen ser det.

Selv om dispensasjonspraksis er innskjerpet i 2004/05 samt ved innføring av ny plandel i plan- og bygningsloven i 2009, kan ikke byggesaksavdelingen se at dispensasjonene vil kunne ha vesentlig konsekvenser og presedensvirkning.

Selv om dispensasjonspraksis er innskjerpet i 2004/05 samt ved innføring av ny plandel i plan- og bygningsloven i 2009, kan ikke byggesaksavdelingen se at dispensasjoner vil kunne ha vesentlig konsekvenser og presedensvirkning. Uskreven lov forbyr "**usaklig forskjellsbehandling**" i tilsvarende eller like saker. Men det skal svært mye til før to saker kan sies å være helt like. Så lenge man kan peke på relevante ulikheter vil en forskjellsbehandling være saklig og slik sett ikke gi presedensvirkning.

Etter en totalvurdering, kan ikke byggesaksavdelingen se at det foreligger noen vesentlige ulemper mht. til innvilgelse av dispensasjonene. Etter byggesaksavdelingens vil det være samfunnsøkonomisk riktig en fordel for alle parter at utbyggingen av området foregår på en mest mulig fornuftig og kostnadsbesparende måte. Det foreligger tilstrekkelig og klar overvekt av fordeler som taler for innvilgelse.

Utover dispensasjonene er tiltaket ikke i strid med plan- og bygningslovgivningen. Etter innvilget dispensasjoner er det derfor ikke grunnlag for å avslå søknaden. Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver/søker et rettskrav på å få gjennomført sine byggeønsker 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.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse eller evt. deligangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Det må innsendes søknader om igangsettingstillatelser vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og evt. erklæringer om ansvarsrett. Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan, må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak/ansvarshavere starter sin del av arbeidet. Erklæringer om ansvarsrett som er innsendt i forbindelse med søknad om rammetillatelse og evt. tidligere søknader om igangsettingstillatelser, trenger ikke innsendes på nytt dersom det ikke er endringer.
2. Det må innsendes dokumentasjon på inngått avtale om VA tilknytning.
3. Byggesaksavdelingen ber også om at det innsendes en fremdriftsplan som indikerer når de enkelte deler av tiltaket forventes igangsatt og ferdigstilt.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må nye reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av byggesaksavdelingen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Tilsyn:

Byggesaksavdelingen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type bygg er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at det kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak blokkbebyggelse kr. 214500,- (50 % rabatt for passivhus standard) + byggesak tunhus kr. 90000,- + behandlingsgebyr for dispensasjoner kr. 28000,- (2 hoved dispensasjonsforhold) + kartavgift kr. 500,- til sammen **kr. 333000,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller rammetillatelsen og tilhørende dispensasjoner bort dersom tiltaket ikke er fysisk igangsatt innen gyldighetsfristen, jf. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Randsund Hageby 3 AS, Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 3 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan, bygg og oppmålingsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

Du må presisere/oppgi:

- hvilket vedtak du klager over, angi saksnummer
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- klagers navn og adresse
- klagen må undertegnes

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning) til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [§ 42](#). Slik søknad sendes til Plan, bygg og oppmålingsetaten og begrunnes. Plan, bygg og oppmålingsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, 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 dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven [Kap. IV](#), [V](#) og [VI](#). Du må i tilfelle ta kontakt med Plan, bygg og oppmålingsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan, bygg og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

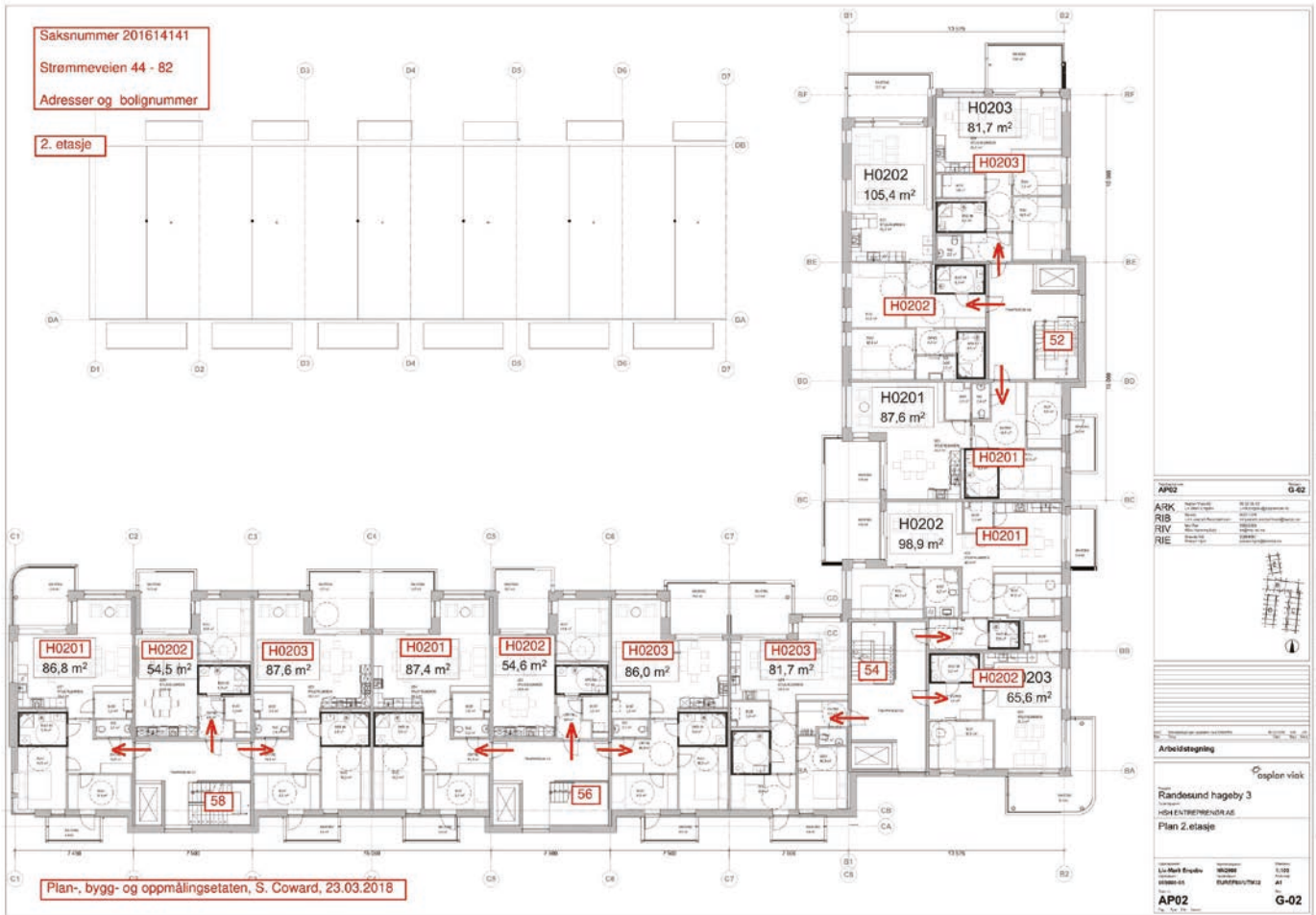
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

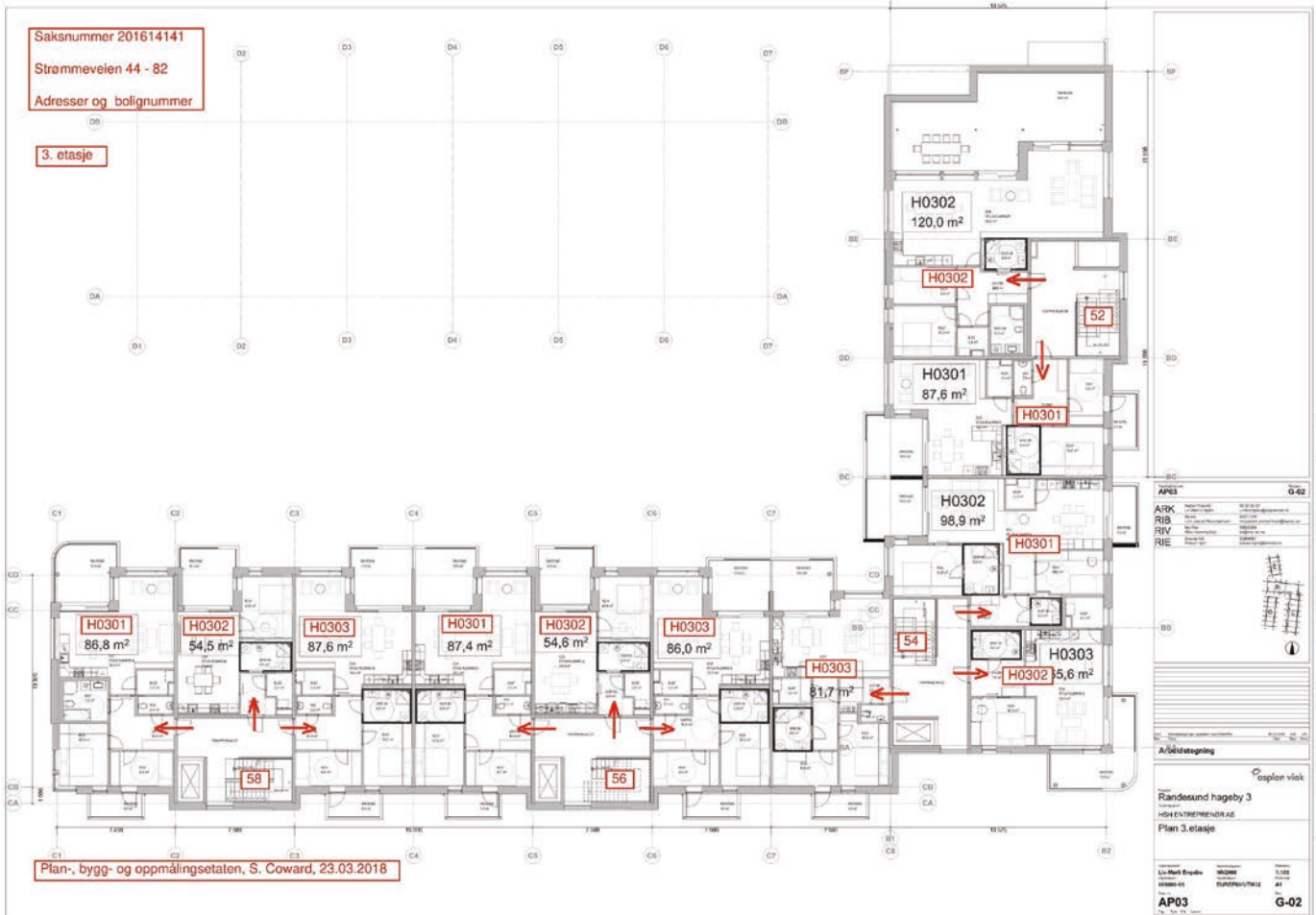
Saksnummer 201614141
Strømmeveien 44 - 82
Adresser og bolignummer

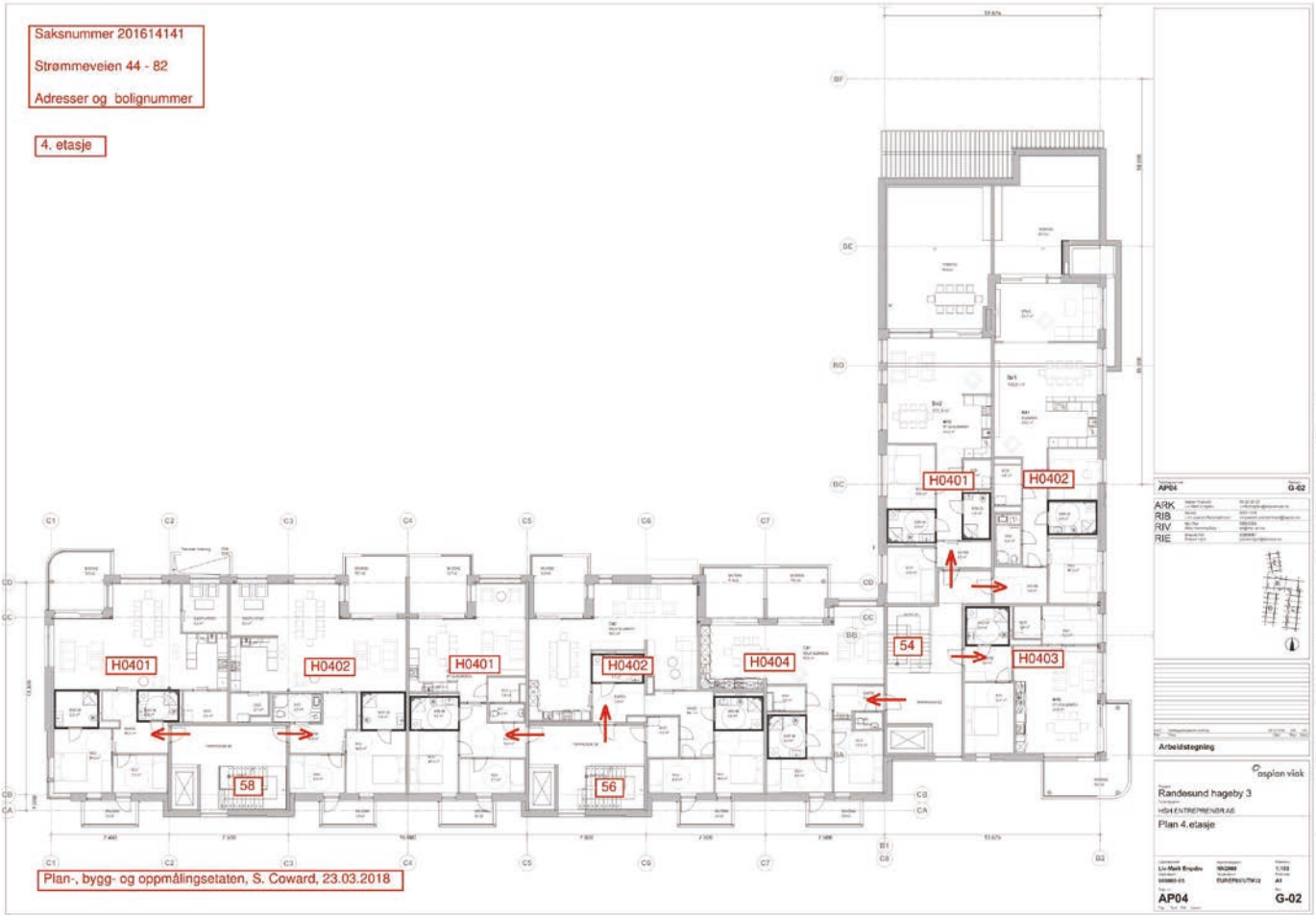
Underetasje



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward, 23.03.2018







Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602380664
 Vedlegg: Ja

Rekviert av tinglysing

Organisasjonsnr 985713510 Navn KRISTIANSAND KOMMUNE Adresse Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

Rekviert(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 916488385 Navn RANDESUND AS Bruksenhet Adresse Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1001 Gnr 60 Bnr 74


Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1001	60	74	0	1	129 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	2	120 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	3	120 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	4	120 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	5	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	6	105 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	7	81 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	8	81 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	9	99 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	10	65 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	11	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	12	54 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	13	86 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	14	86 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	15	54 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	16	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	17	69 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	18	69 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	19	69 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1001	60	74	0	20	69 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	21	69 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	22	69 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	23	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	24	105 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	25	81 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	26	81 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	27	99 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	28	65 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	29	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	30	54 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	31	86 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	32	86 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	33	54 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	34	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	35	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	36	120 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	37	81 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	38	99 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	39	65 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	40	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	41	54 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	42	86 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	43	86 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	44	54 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	45	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	46	98 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	47	101 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	48	130 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	49	77 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	50	87 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	51	123 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	52	119 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1001	60	74	0	53	119 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	54	63 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	55	63 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	56	63 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	57	63 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	58	63 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	59	63 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	60	61 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	61	61 / 5427	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	60	74	0	62	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	63	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	64	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	65	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	66	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	67	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	68	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	69	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	70	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	71	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	72	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	73	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	74	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	75	20 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	76	5 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	77	5 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	78	5 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	79	5 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	80	5 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	81	5 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	82	5 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei
1001	60	74	0	83	5 / 5427	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.08.2018 08.43

Side 3 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn HSH Utvikling AS	Fødselsnr./Org.nr. 914090687	E-postadresse frode.gundersen@hsh-as.no	
Adresse Markens gate 42	Postnummer 4612	Poststed Kristiansand	Telefonnummer 90054544

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 1001	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 60	Bruksnr. 74	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916468385	Randesund AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	129	B	13	B	86	B	25	B	81	B	37	B	81	B	49	B	77	B
2	B	120	B	14	B	86	B	26	B	81	B	38	B	99	B	50	B	87	B
3	B	120	B	15	B	54	B	27	B	99	B	39	B	65	B	51	B	123	B
4	B	120	B	16	B	87	B	28	B	65	B	40	B	87	B	52	B	119	B
5	B	87	B	17	B	69	B	29	B	87	B	41	B	54	B	53	B	119	B
6	B	105	B	18	B	69	B	30	B	54	B	42	B	86	B	54	B	63	B
7	B	81	B	19	B	69	B	31	B	86	B	43	B	86	B	55	B	63	B
8	B	81	B	20	B	69	B	32	B	86	B	44	B	54	B	56	B	63	B
9	B	99	B	21	B	69	B	33	B	54	B	45	B	87	B	57	B	63	B
10	B	65	B	22	B	69	B	34	B	87	B	46	B	98	B	58	B	63	B
11	B	87	B	23	B	87	B	35	B	87	B	47	B	101	B	59	B	63	B
12	B	54	B	24	B	105	B	36	B	120	B	48	B	130	B	60	B	61	B
Sum tellere:		5427		Nevner =		5427													

Dato 12/9-18	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN-, BYGG-, OG
OPPMÅLINGSETATEN

Side 1 av 4


5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 12/9-18	Innsenderens underskrift 	RETT KOPI KRISTIANSAND PLAN-, BYGG-, OG OPPMÅLINGSETATEN
-----------------	---	--

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 12.09.18		For Randesund AS: Per Håkon Hansen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1001	Kristiansand	60	74	
Dato	Underskrift	Stempel		
13.09.2018		KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN		

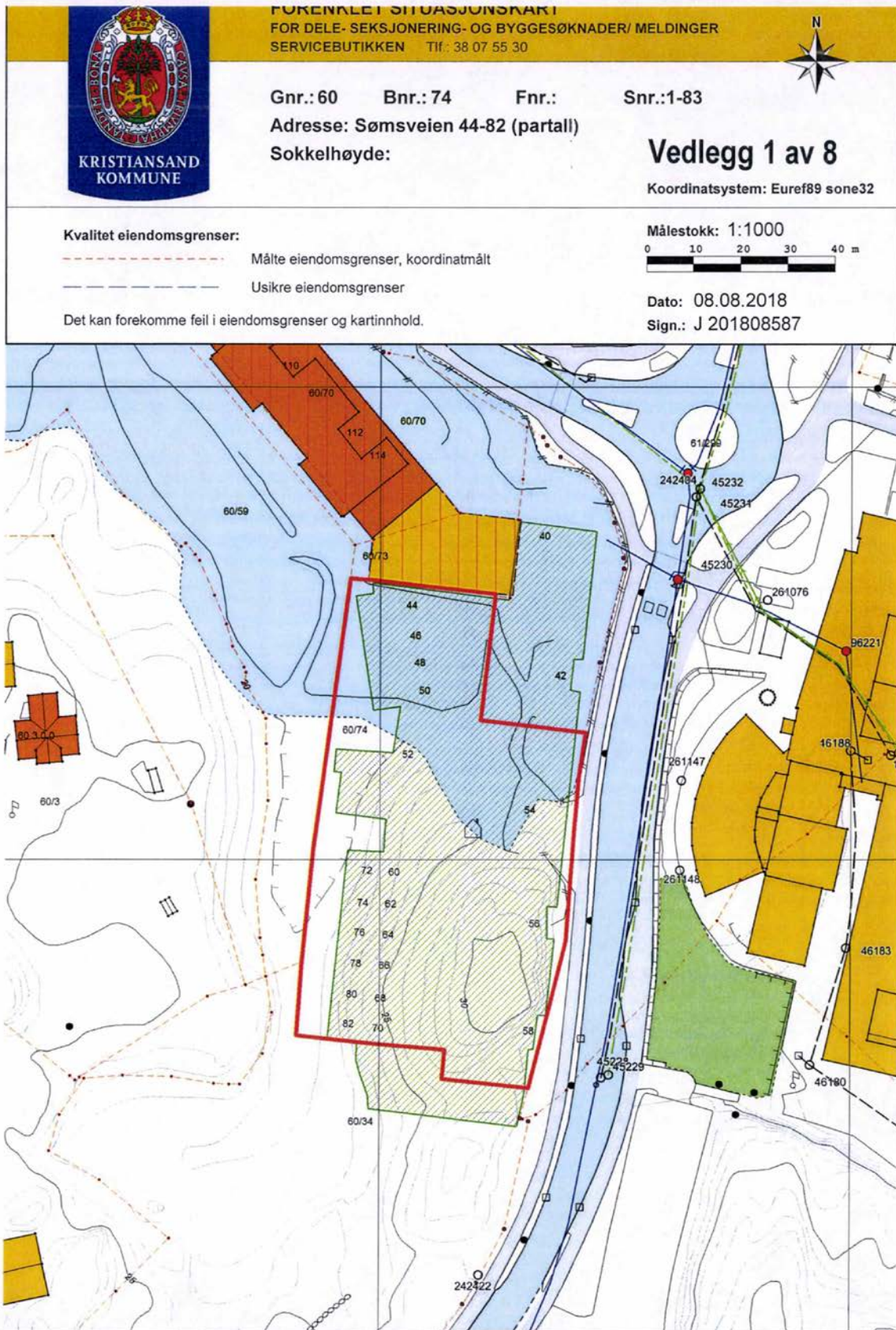
Dato	Innsenderens underskrift	RETT KOPI KRISTIANSAND PLAN-, BYGG-, OG OPPMÅLINGSETATEN 
12/9-18		

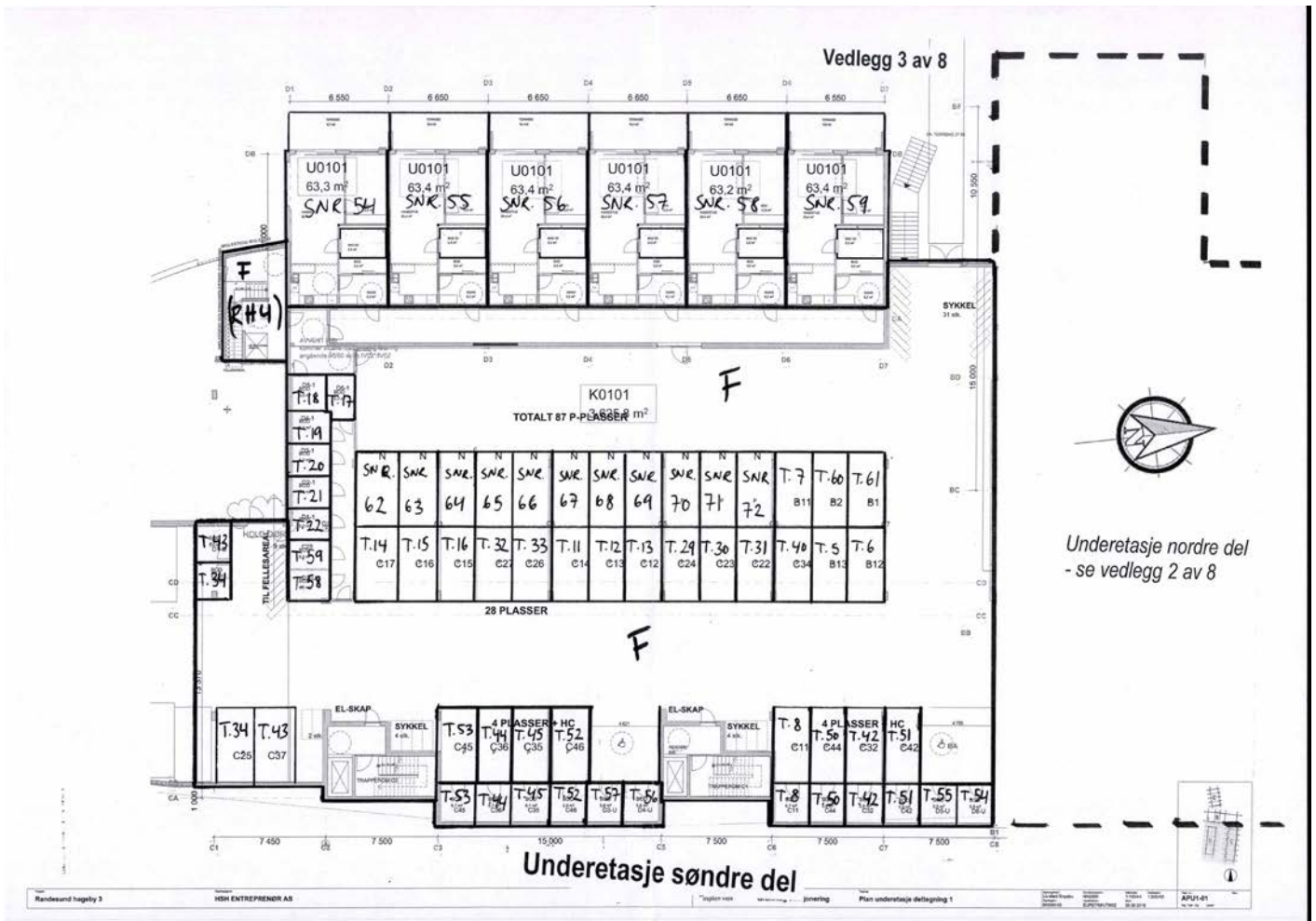
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	B		85				109				133				157			
62	N	20		86				110				134				158			
63	N	20		87				111				135				159			
64	N	20		88				112				136				160			
65	N	20		89				113				137				161			
66	N	20		90				114				138				162			
67	N	20		91				115				139				163			
68	N	20		92				116				140				164			
69	N	20		93				117				141				165			
70	N	20		94				118				142				166			
71	N	20		95				119				143				167			
72	N	20		96				120				144				168			
73	N	20		97				121				145				169			
74	N	20		98				122				146				170			
75	N	20		99				123				147				171			
76	N	5		100				124				148				172			
77	N	5		101				125				149				173			
78	N	5		102				126				150				174			
79	N	5		103				127				151				175			
80	N	5		104				128				152				176			
81	N	5		105				129				153				177			
82	N	5		106				130				154				178			
83	N	5		107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere =		5427			Nevner =		5427												
Dato		Innsenderens underskrift																	
12/3-18																			

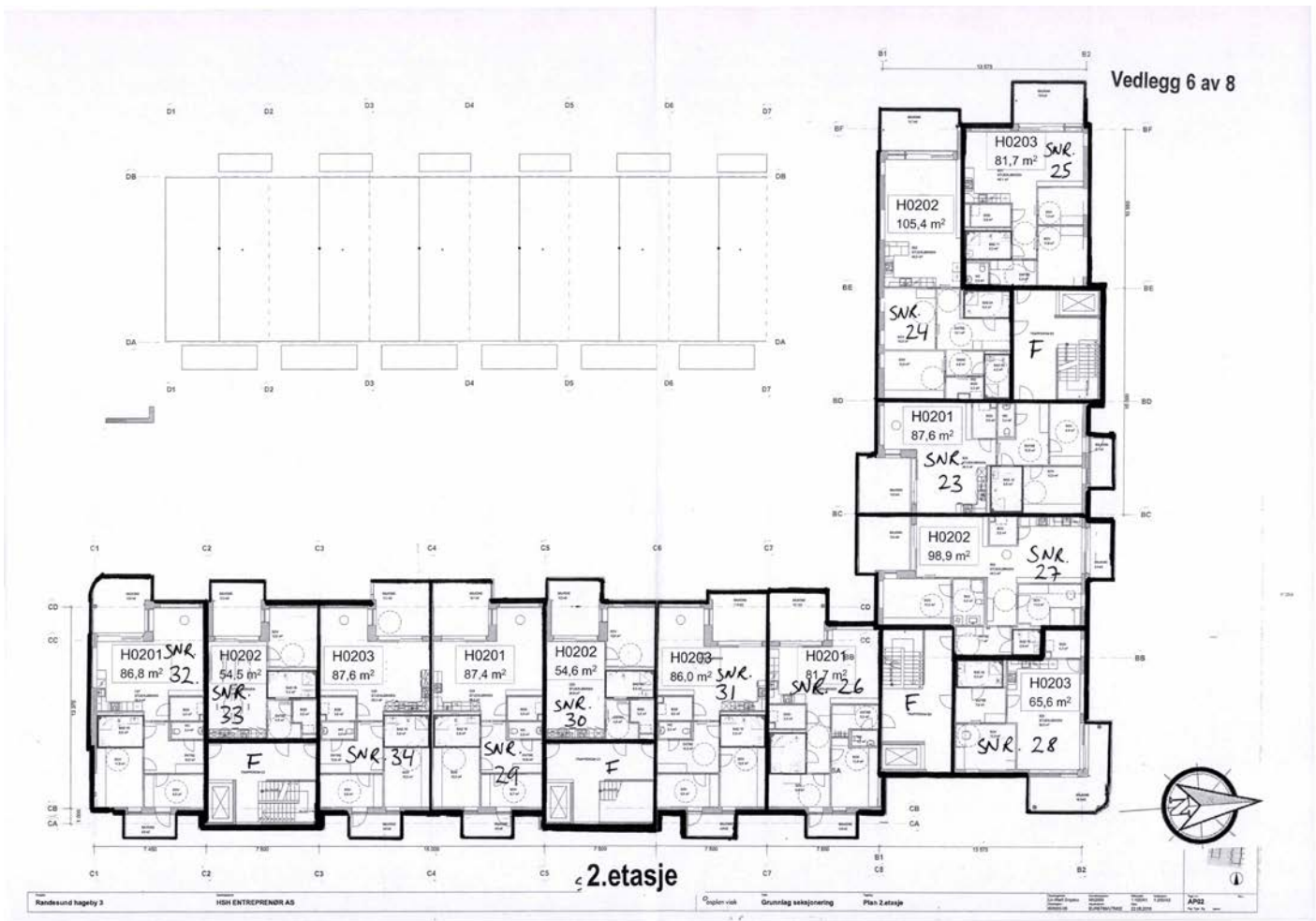
RETT KOPPI
 KRISTIANSAND
 PLAN-, BYGG-, OG
 OPPMÅLINGSETATEN



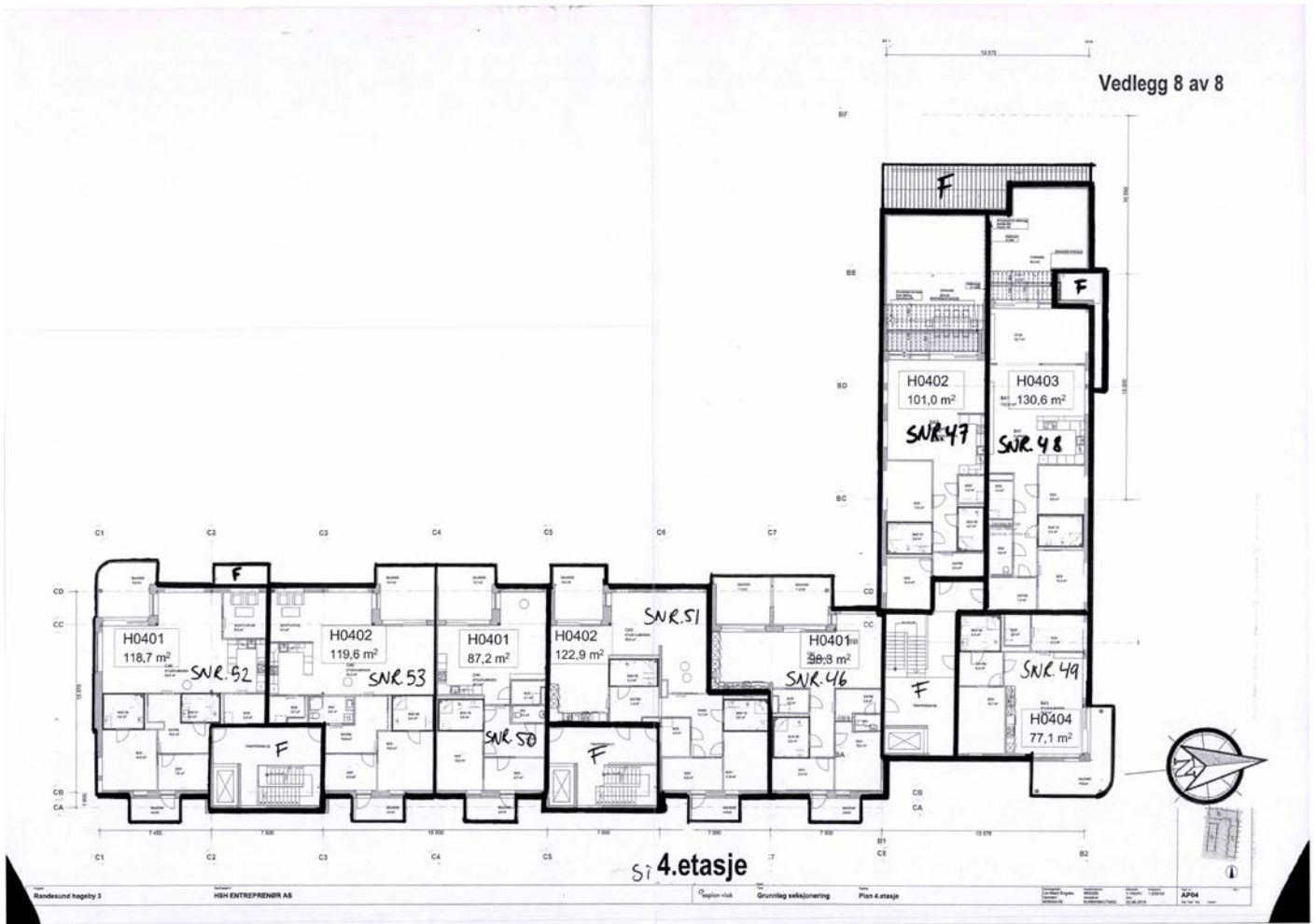












Nabolagsprofil

Strømmeveien 80 - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Strømme skole Linje M4, N4, 588	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 7.7 km
Kristiansand Kjevik	14 min

Skoler

Oasen skole Strømme (1-10 kl.) 157 elever, 11 klasser	4 min 0.3 km
Strømme skole (1-7 kl.) 345 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Vardåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	23 min 2 km
Valsvigueien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	4 min 2.7 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
MARITIM vgs. Sørlandet	9 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min

«Koselig nabolag med mange snille naboer! Kort vei til skole, tur områder, butikk og busstopp Perfekt for småbarnsfamilier og eldre! :D»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

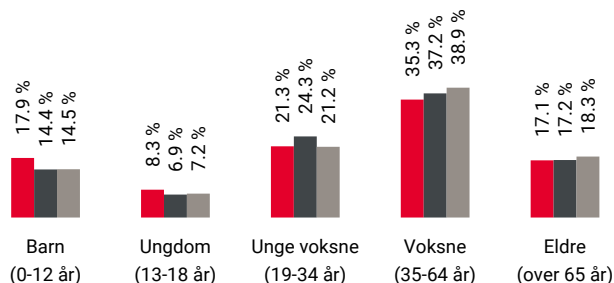
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søm øst/Strømme	2 815	1 224
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veslefrikk barnehage (0-5 år) 72 barn	2 min 0.1 km
Liantjønn barnehage (0-5 år) 117 barn	7 min 0.6 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 81 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Strømme PostNord	2 min 0.1 km
Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



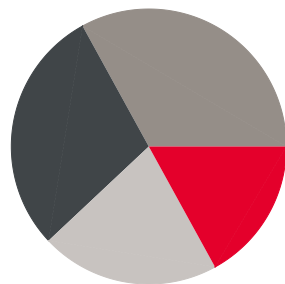
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Strømme skole	2 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.2 km	
⚽ Strømme terrasse ballfelt og skate	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	12 min	🚶
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	5 min	🚗

Boligmasse



- 17% enebolig
- 29% rekkehus
- 33% blokk
- 21% annet

«Sentralt både til byen og sørlandsparken. Gode buss forbindelser, og stille barnevennlig område!»

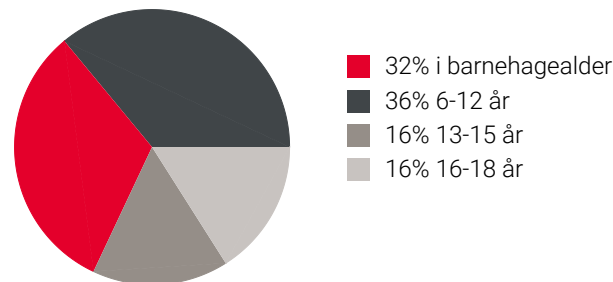
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 Rona Senter	12 min	🚶
📦 Apotek 1 Rona	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 45%

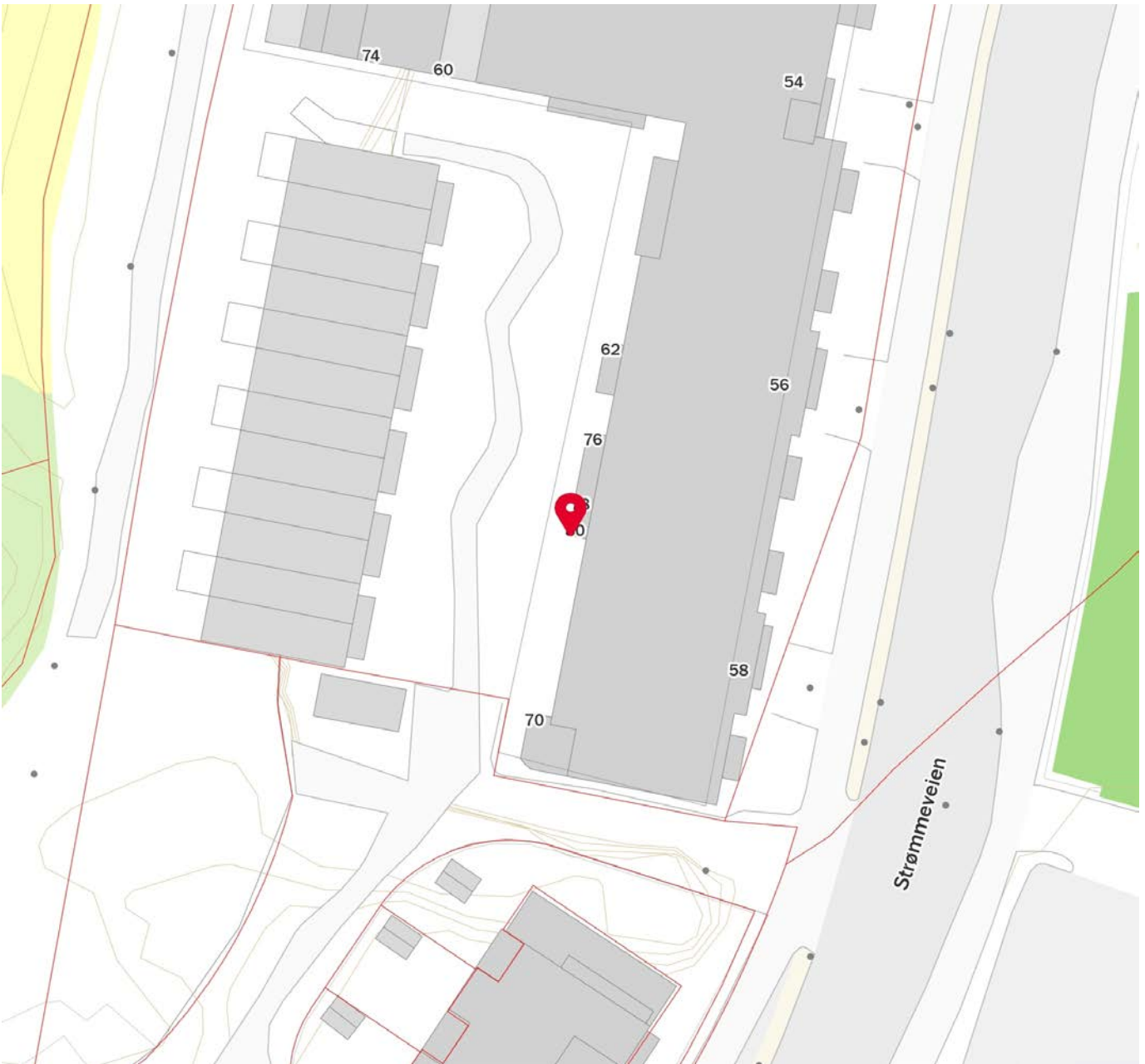
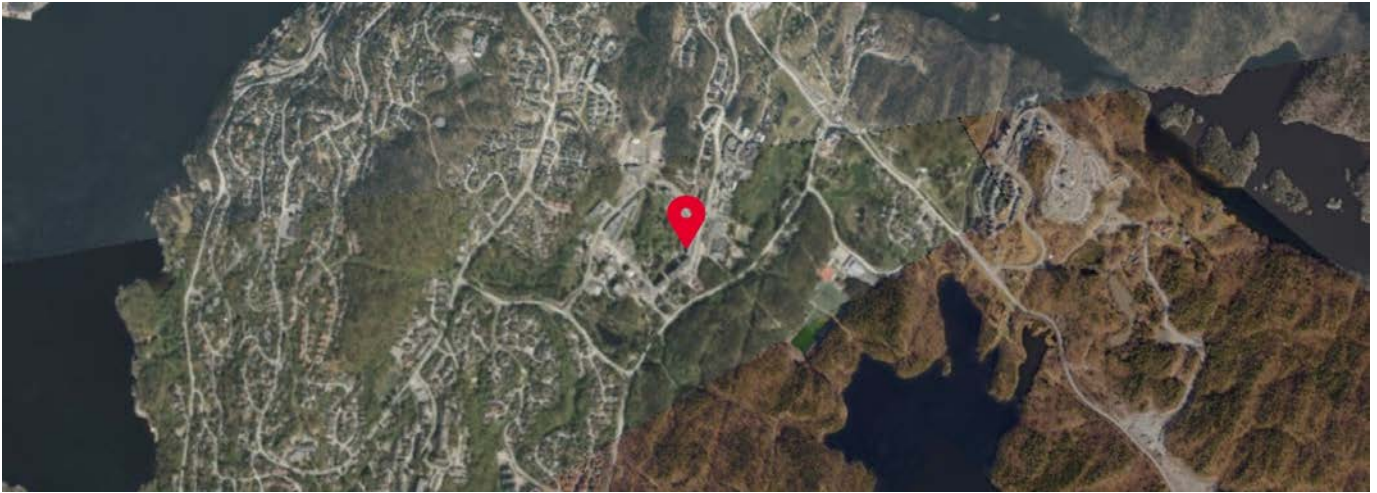
- 🇳🇴 Søm øst/Strømme
- 🇳🇴 Kristiansand
- 🇳🇴 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strømmeveien 80
4638 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre