





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Felleskostn.: Kr 3 669,-
Selger: Tobias Marken Baardsen
Frida Allis Eriksson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 1906.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 1074
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1411260003

Strøken 3-roms selveierleilighet! Stor, solrik terrasse - Parkeringsplass i kjeller

Strøken 3-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje med gjennomtenkt planløsning bestående av gang, teknisk rom, bad/vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Leiligheten har stor og solrik terrasse, ekstern bod samt parkeringsplass i kjeller med elbillader. Heis i bygget gir enkel adkomst. Eiendommen ligger attraktivt til på Dvergsnes i et kystnært og familievennlig område med nærhet til sjø, badeplasser, tur- og lysløyper, golfbane og Tømmerstø brygge. Kort vei til barnehage, skole og dagligvarebutikk. Ca. 15 min kjøring til Kristiansand sentrum og Sørlandsparken.

Verdt å merke seg:

- Parkeringsplass i kjeller m/lader
- Fjernvarme inkl. felleskost.
- Heis i bygget
- Stor, solrik terrasse
- Attraktivt område
- Ingen tilstandsgrad 2 eller 3!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	172
Budskjema	180

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1906.5 m²

Beliggenhet

Eiendommens plassering gir et solid utgangspunkt for en behagelig hverdag, og området utmerker seg med mange kvaliteter. På Dvergsnes bor du i et kystnært miljø med enkel tilgang til sjøen, fine badeområder, båtmuligheter og svært gode solforhold.

Nabolaget er tilrettelagt for familier, med trygge omgivelser og kort vei til både lekeområder, barnehage og barneskole. I nærområdet finnes også rekreasjonstilbud som tur- og lysløyper, golfbane og Tømmerstø brygge.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres hos Coop Mega, som ligger i komfortabel gangavstand. Med bil når du Kristiansand sentrum på rundt et kvarter, hvor du finner et bredt utvalg av serveringssteder, bystrand og servicetilbud. Samme kjøretid gjelder til Sørlandsparken, kjent for shopping, Dyreparken og IKEA.

Kombinasjonen av beliggenhet, fasiliteter og bomiljø gjør dette til et attraktivt sted å slå seg ned – et område det er lett å føle seg hjemme i.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og PVC hovedytterdør.
- Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og belegg. 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 slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Teknisk Installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.

- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.
- I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja.

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

- Ja. Jordfeil på solskjerming. Det er gjort tiltak i 2025 og det ble byttet chip til fjernkontroll av motor.

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

- Ja. 2023. Montert ekstra stikk på soverom. Jeg er elektriker og en ansatt som elektriker.

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

- Tro det ble gjort ved forrige salg av leiligheten. Fant ikke rapport men går sikkert å få tak i.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Gang, teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

Ekstern bod i 1 etasje.

Felles trimrom i sameiet der man booker tid via app.

Standard

Det er ingen tilstandsgrad 2 eller 3 for boligen iht. Tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass i kjeller med elbil-lader.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP2420925

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 radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Ansvarlig megler har familierelasjon til den ene selgeren.

Energi

Oppvarming

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann. I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.

Info strømforbruk

Selger informerer om at de betaler ca 350-400,- i måneden.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Eiendomsskatt

Kr 4 404

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2025 var på kr 4 404,-.

Formuesverdi primær

Kr 106 329

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 253 163

Formuesverdi sekundær år

2024

Info 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 prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

80/3080

Felleskostnader inkluderer

felleskostnadene inkluderer brøyting, vasking av vinduer utvendig, klipping av hekk, vask av innvending fellesareal, søppelstasjon under bakken, gjesteparkering i parkeringskjeller og utendørs.

Driftskostnader kr 2 495,-

Telenor TV/Bredbånd kr 549,-

Fjernvarme kr 525,-

Garasjeplass kr 100,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 669

Andel fellesformue

Kr 3 600

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Dvergnesåsen 73-83

Organisasjonsnummer

923662960

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Dvergsnesåsen 73-83. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 96, bnr 1074 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet består av 2 leilighetsbygg med felles garasjeanlegg. Inneholder:

Rekkehus 5 rekkehus Sum BRA 660 m²

Hus A og B 25 leiligheter Sum BRA 2 268 m²

Til sammen 30 boligseksjoner med et samlet BRA på 2928 m². Det er opprettet 6 næringsseksjoner for boder og p-plasser i garasjekjelleren. Totalt i sameiet er det 36 seksjoner.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong eller markterrasse oppå felles garasjekjeller som en del av seksjonen. Det medfølger en sportsbod til alle seksjoner.

Regnskap/budsjett

Styrets arbeid i 2024 har vært :

Oppfølging av feil og mangler på felles/utearealer mot entreprenør/utbygger, det gjenstår fortsatt litt arbeid her, det går fremover men sakte.

I tillegg har følgende vært gjort :

- Sørge for drift, og sjekke at serviceavtaler blir gjennomført
- Mye arbeid med utomhusareal spesielt hekker
- Planlagt og gjennomført dugnad
- Installert ny løsning for fjernstyring av port i P-kjeller
- Kjøpt inn og montert hjertestarter

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Vi er nå ute av garantiperioden for nybygg, dvs at det som kommer av reparasjon og vedlikehold er noe som må dekkes av oss som Sameie.

Vi ser at det vil komme mindre vedlikehold av bygget, og at det nok er ønskelig å bygge opp et vedlikeholdsfond for å kunne stå bedre rustet økonomisk når det skulle komme større rep eller vedlikeholdsoppgaver.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 1074, seksjonsnummer 6 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:

4204/96/1074/6:

29.12.2017 - Dokumentnr: 1453215 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:96 Bnr:924

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:96 Bnr:978

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

29.05.2019 arkivref 19/25785-2

Overført fra: Knr:4204 Gnr:96 Bnr:1074

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2017 - Dokumentnr: 1453362 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Ferdselsrett i forbindelse med bruk, samt skjøtsel av tilgrensende friområder

Rettighetshaver allmennheten

Overført fra: Knr:4204 Gnr:96 Bnr:1074

Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2017 - Dokumentnr: 1453431 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:96 Bnr:906

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rett til gang- og sykkeladkomst, samt opphold

Overført fra: Knr:4204 Gnr:96 Bnr:1074

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2026 - Dokumentnr: 62812 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

27.08.2019 - Dokumentnr: 992045 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/3080

01.01.2020 - Dokumentnr: 195822 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:96 Bnr:1074 Snr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.09.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.09.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan nr. 1367 Detaljregulering Dvergsnes felt B-Nordlig del, delfelt B3 for.
Formål: Bolig.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 140 (Omkostninger totalt)

113 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 105 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 140

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris 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
9 990 Oppgjørshonorar
5 150 Opplysninger fra forretningsfører
14 990 Tilretteleggingsgebyr
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 86 720

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.01.2026







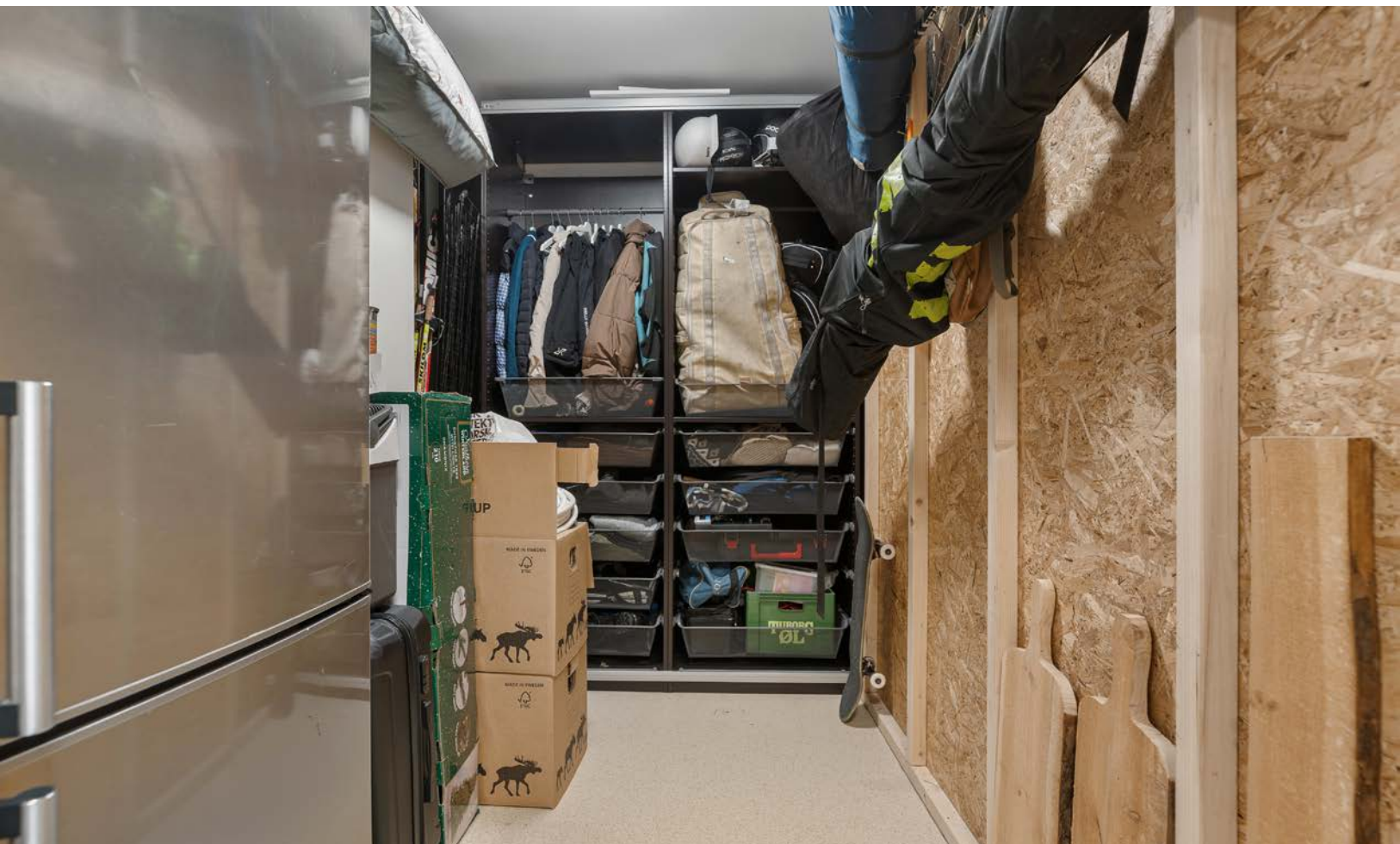






























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Dvergsnesåsen 73, 4639
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 96, bnr. 1074, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 20924-2674

Referansenummer: HQ1954

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.



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC hovedytterdør.
Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. 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 slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

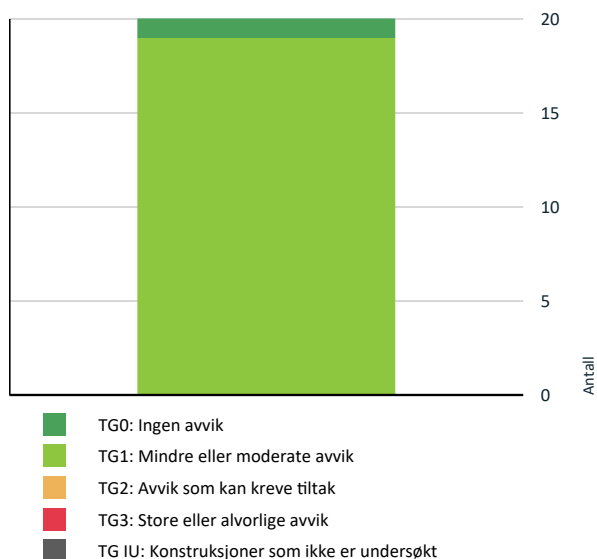
[Gå til side](#)

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
2019

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer 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 PVC hovedytterdør.
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

Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

Tilstandsrapport



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.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

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

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 30 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 10 mm.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



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.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

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.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmesentral

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.
Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.
Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.

1 TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
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 teknisk rom.

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.
0 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

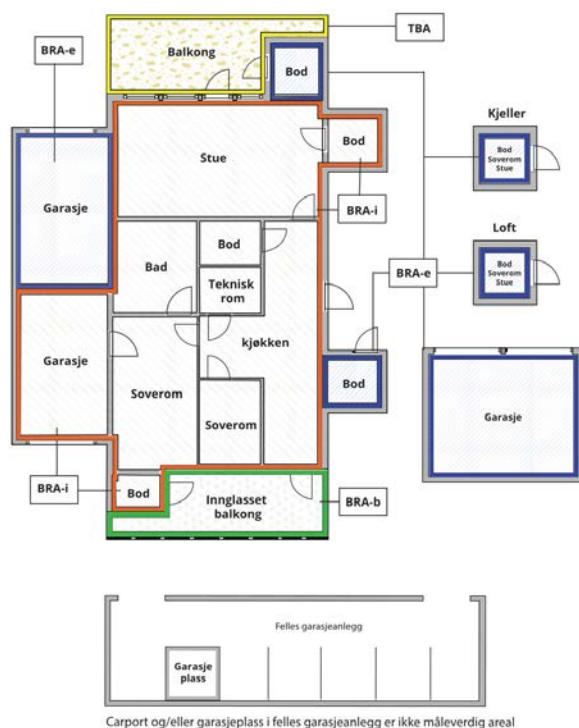
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	79	5		84	30
SUM	79	5			30
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, teknisk rom, bad/vaskerom, gang	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	96	1074		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dvergsnesåsen 73

Hjemmelshaver

Eriksson Frida Allis, Baardsen Tobias Marken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	06.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Byggesak	19.01.2026		Gjennomgått	51	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

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 tjenesteytere.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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 Klokka 11.30

Det var snø og 0 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenheterne er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

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

Tobias Marken Baardsen

Frida Allis Eriksson

Boligen

Dvergsnesåsen 73
4639 Kristiansand S

4204-96/1074/0/6

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har 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?

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Jordfeil på solskjerming

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: HD solskjerming

Beskrivelse av arbeidet: Bytte en chip til fjernkontroll av motor

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Avitell

Beskrivelse av arbeidet: Montert ekstra stikk på soverom. Jeg er elektriker og en ansatt som elektriker

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?

♦ **Ja**

Tro det ble gjort ved forrige salg av leiligheten. Fant ikke rapport men går sikkert å få tak i

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei**

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: 07.01.26 Side 1 av 2

SAMEIET DVERGSNES; SEN 73-83	V³ r ref.: 250/6	Fjdselsdato eier: 22.12.2000
Dvergsnes³ sen 73	Type: Sameie	Fjdselsdato medeier: 02.09.2002
4639 KRISTIANSAND	Eiere: Tobias Marken Baardsen, Frida Eriksson	
Organisasjonsnr: 923 662 960	Seksjonsnr: 6	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned:	3 669	
Felleskostnader:	Driftskostnader	2 495
Tilleggsytelser:	Telenor TV / bredb³ nd	549
M³ ler:	Fjernvarme: Enhet: 250/6 (250 - 6)	525
Objekt:	Garasjeplass Dvergsnes³ sen (100 - 50)	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: Skyrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rune Mesel
Adresse: Dvergsnes³ sen 73
Postnr/-sted: 4639 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 97175800
E-post: dvergsnestoppen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.01.2026

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	3 600	Gjeld:	0	Andre inntekter:	204
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 6		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 96/1074 - seksjon:6
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 07.01.26 Side 2 av 2

SAMEIET DVERGSNES; SEN 73-83

V³ r ref.: 250/6

Fødselsdato eier: 22.12.2000

Dvergsnes³ sen 73

Type: Sameie

Fødselsdato medeier: 02.09.2002

4639 KRISTIANSAND

Eiere: Tobias Marken Baardsen, Frida Eriksson

Organisasjonsnr: 923 662 960

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP2420925



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

BAARDSSEN TOBIAS MARKEN
DVERGSNESÅSEN 73
4639 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501023256

Kundenr. 4073060
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1101,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 96/1074/0/6/1 - DVERGSNESÅSEN 73
Eier BAARDSSEN TOBIAS MARKEN

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2192400,00 kr	2,01 1/1 010125-310325	1101,50
		Netto	1101,50
		MVA	0,00
		Øreavrunding	-0,50
		Belastes avtalegiro	1101,00

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

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

BAARDSSEN TOBIAS MARKEN
DVERGSNESÅSEN 73
4639 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501072420

Kundenr. 4073060
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1101,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 96/1074/0/6/1 - DVERGSNESÅSEN 73
Eier BAARDSSEN TOBIAS MARKEN

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2192400,00 kr	2,01	1/1 010425-300625	1101,50	
		Netto		1101,50	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		-0,50	
		Belastes avtalegiro		1101,00	

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

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

BAARDSSEN TOBIAS MARKEN
DVERGSNESÅSEN 73
4639 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501122375

Kundenr. 4073060
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1101,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 96/1074/0/6/1 - DVERGSNESÅSEN 73
Eier BAARDSSEN TOBIAS MARKEN

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2192400,00 kr	2,01	1/1 010725-300925	1101,50	
		Netto		1101,50	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		-0,50	
		Belastes avtalegiro		1101,00	

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

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

BAARDSSEN TOBIAS MARKEN
DVERGSNESÅSEN 73
4639 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501171606

Kundenr. 4073060
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1101,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 96/1074/0/6/1 - DVERGSNESÅSEN 73
Eier BAARDSSEN TOBIAS MARKEN

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2192400,00 kr	2,01	1/1 011025-311225	1101,50	
		Netto		1101,50	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		-0,50	
		Belastes avtalegiro		1101,00	

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

Onsdag 07.05.2025 Kl: 18:00
Odderhei Skole

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 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

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Sameiet har hatt en grei likviditet gjennom året, mye som følge av 'normale' strømavgifter.

Budsjettet legger ikke opp en endring i felleskostnader, men som beskrevet i pkt. 5.3 bør vi starte oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Nærmere info rundt regnskapet gis på årsmøtet

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er innmeldt fra eiere

5. Saker fra styret

5.1 Montering av fjernavleste målere for oppvarming og varmtvann i hver leilighet

Dagens løsning med avlesing av målere er vanskelig, spesielt etter at vi fikk inn nr 71 på samme anlegg som vi har. Det mangler en del målere for at vi skal kunne avregne strømforbruket korrekt.

En løsning med fjernavleste målere vil kunne gi nøyaktig pris for både forbrukt energi til oppvarming og forbrukt energi til varmt tappevann. Nå er det en del forutsetninger som er lagt til grunn, som er basert på skjønnsmessige vurderinger.

En ny slik løsning, vil også medføre at vi ikke lenger trenger å betale inn akonto avgift for oppvarming, som avregnes etter hvert år, men vi vil få faktura 1 gang i måneden

på det som hver enkelt har forbrukt

Detaljert info om dette blir gitt på årsmøtet

5.2 Oppfølging av utestående reklamasjonssaker

Det henger fortsatt igjen en del saker som reklamasjon, det største er :

- Branngardin ved inngang - denne må byttes i sin helhet, rep er ikke aktuelt
- Avskalling på fasadeplater på baksiden, dette er en erkjent feil fra leverandør som skal fikses ila våren

ellers er det noen mindre punkter. Styret følger dette opp.

5.3 Oppbygning av vedlikeholdsfond

Som beskrevet i årseberetning så er vi nå utenfor garanti og reklamasjonsperiode, og vi må forvente at det vil komme noe rep og vedlikehold på bygget framover. Dette må vi dekke selv.

De saker som vi har oppgradert bygget med underveis, har vi tatt direkte av driften.

Det er fornuftig at vi starter oppbygning av vedlikeholdsfond for å dekke framtidig oppgaver, samtidig som vi lager en vedlikeholdsplan som vi styrer etter og budsjetterer med.

Et fornuftig nivå kan være kr. 75.000,- pr år, det vil tilsvare ca 26,- pr kvm pr år, som blir mellom 120,- og 350,- pr mnd pr leilighet, avhengig av størrelse.

Dette ligger ikke inne i budsjettet, men budsjettet vil bli oppdatert dersom det blir vedtatt

Forslag til vedtak: Det kalles inn kapital til vedlikeholdsfond tilsvarende kr. 75.000 pr. år

5.4 Informasjons saker

• INFORMASJON TIL NYE BEBOERE

Styret har sett at ved eierskifte er det en del som lurar på hvordan ting fungerer, og hvordan nye beboere skal forholde seg til Sameiet.

Styret har laget et 'INFOSKRIV til nye beboere' - og dette vil sendes ut til alle, og vi ønsker gjerne tilbakemeldinger på om det er noe som mangler :-)

6. Styrehonorar

Det foreligger budsjett på styrehonorar på kr. 40.000, og styret ber om at dette godkjennes.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Rune Mesel
Styremedlem, Ivar Storeng
Styremedlem, Torstein Fidjestad
Styremedlem, Lene Røstad
Styremedlem, Ellen Blomberg

Varamedlem, Sairan Palani

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Lene Røstad som har sittet som styremedlem siden oppstart av Sameiet, men har flyttet slik at hun skal erstattes i styret med nytt medlem. Sairan Palani som varamedlem har rykket opp og tatt hennes plass som fast medlem i styret.

Følgende styremedlemmer er altså på valg :

- Ellen Blomberg
- Torstein Fidjestad
- Lene Røstad

Vi har hatt som tradisjon av varamedlem alltid møter i styret, og vi ser det derfor formålstjenlig å heller øke antall styremedlemmer med 1, og droppe varamedlemm.

Vi skal derfor velge 4 styremedlemmer.

Ellen Blomberg, Torstein Fidjestad, og Sairan Palani har sagt seg villig til gjenvalg.

Sameiets valgkomitee har kommet opp med forslag til nytt styremedlem :

Rune Andersen

Rune velges for 1 år, slik at vi får likevekt mellom personer som har 2 år og 1 år igjen av tjenestetid.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styreleder, Rune Mesel 1 år
Styremedlem, Ivar Storeng 1 år
Styremedlem, Torstein Fidjestad 2 år
Styremedlem, Sairan Palani 2 år
Styremedlem, Ellen Blomberg 2 år
Styremedlem, Rune Andersen 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Vi øker antall styremedlemmer med 1, og velger ikke varamedlem

7.4 Valg av valgkomitee

Valg komitee består av : Rune Andersen og Harald Sannarnes

Rune Andersen har tidligere sittet i valgkomitee, men er nå blir styre medlem, og må derfor erstattes i valg komitee.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Harald Sannarnes og nytt medlem som finnes på årsmøtet

Styrets årsmelding for SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83 2024

SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83 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, Rune Mesel, Dvergsnesåsen 73
- Styremedlem, Ivar Storeng, Dvergsnesåsen 73
- Styremedlem, Torstein Fidjestad, Dvergsnesåsen 73
- Styremedlem, Lene Røstad, Dvergsnesåsen 73
- Styremedlem, Ellen Blomberg, Dvergsnesåsen 73
- Varamedlem, Sairan Palani, Dvergsnesåsen 83

Styrets arbeid i 2024

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Styrets arbeid i dette året har vært :

Oppfølging av feil og mangler på felles/utearealer mot entreprenør/utbygger, det gjenstår fortsatt litt arbeid her, det går fremover men sakte.

I tillegg har følgende vært gjort :

- Sørge for drift, og sjekke at serviceavtaler blir gjennomført
- Mye arbeid med utomhusareal spesielt hekker
- Planlagt og gjennomført dugnad
- Installert ny løsning for fjernstyring av port i P-kjeller
- Kjøpt inn og montert hjertestarter

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Vi er nå ute av garantiperioden for nybygg, dvs at det som kommer av reparasjon og vedlikehold er noe som må dekkes av oss som Sameie.

Vi ser at det vil komme mindre vedlikehold av bygget, og at det nok er ønskelig å bygge opp et vedlikeholdsfond for å kunne stå bedre rustet økonomisk når det skulle komme større rep eller vedlikeholdsoppgaver.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.05.2025

Resultatrapport klient 250 SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		872 724	814 393	872 724	872 724
Innbetalt kabel TV/Internett		216 000	202 320	205 560	197 640
Inntekt garasjer		95 900	86 700	99 600	96 000
Oppvarming		291 462	425 213	338 340	390 798
Andre driftsinntekter	1	181 249	157 798	149 000	118 300
Sum inntekter		1 657 335	1 686 424	1 665 224	1 675 462
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 500	10 750	11 300	11 960
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		43 257	41 969	40 600	44 200
Vaktmestertjenester		73 643	72 533	80 000	83 000
Vakthold		850	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	5 640	5 640	5 640	5 640
Vedlikehold/serviceavtaler	5	312 610	216 975	219 000	199 800
Kabel-tv/Internett		208 239	203 595	205 560	197 640
Forsikring		112 155	101 956	109 000	123 500
Kommunale avgifter		319 213	253 076	255 000	361 025
Strøm		474 359	628 222	610 000	557 000
Renhold, fellesareal		42 905	19 588	26 000	26 000
Telefon og porto		0	421	0	0
Andre driftsutgifter	6	27 570	17 018	25 700	26 275
Sum driftskostnader		1 671 941	1 611 741	1 627 800	1 676 040
Driftsresultat		-14 606	74 683	37 424	-578
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 019	176	0	0
Annen finansinntekt		515	671	0	515
Rentekostnad		0	246	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		6 534	601	0	515
Årsresultat	7	-8 071	75 284	37 424	-63
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	8 071	-75 284	37 424	-63
Sum disponering av resultat		8 071	-75 284	37 424	-63

Balanserapport klient 250 SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 747	129 818
Andre fordringer		179 538	125 708
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		53 646	25 574
Sum omløpsmidler	7	234 932	281 101
SUM EIENDELER		234 932	281 101

Balanserapport klient 250 SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		152 508	152 508
Årets resultat		-8 071	0
Sum egenkapital	8	144 436	152 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 131	16 755
Leverandørgjeld		73 008	53 838
Annen kortsiktig gjeld		7 356	58 000
Sum kortsiktig gjeld	7	90 495	128 593
Sum gjeld		90 495	128 593
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		234 932	281 101

SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

Kristiansand, 30.04.2025

(Signert elektronisk)

Rune Mesel
Styreleder

Ellen Blomberg
Styremedlem

Lene Røstad
Styremedlem

Ivar Storeng
Styremedlem

Torstein Fidjestad
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 ladestrøm til el-kjøretøy på kr 123 249,- og kr 58 000,- tidligere avsatt gjeld til utbygger for fakturert kabeltv til usolgte leiligheter.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	11 500	10 750
Sum	11 500	10 750

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	40 000	40 000
Sum	40 000	40 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 640	5 640
Sum	5 640	5 640

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	75 910	0
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	31 784	5 450
6603 VEDLIKEHOLD VVS	10 800	24 162
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	4 860	13 370
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	78 592	23 356
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	53 511	62 457
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	37 700	38 183
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	41 043
6630 BRØYTING	19 453	8 954
Sum	312 610	216 975

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	12 963	286
7410 KONTINGENTER, IKKE FRADRAGSBER	0	9 000
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	0	370
7720 GENERALFORSAMLING	563	2 002
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 138	3 243
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	10 031	2 117
Sum	27 570	17 018

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	152 508	77 224
Årets resultat	-8 071	75 284
B. Årets endringer i disponible midler	-8 071	75 284
C. Disponible midler UB	144 436	152 508
Omløpsmidler	234 932	281 101
- Kortsiktig gjeld	90 495	128 593
Disponible midler 31.12	144 436	152 508

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	152 508	77 224
Årets resultat	-8 071	75 284
Sum egenkapital 31.12	144 436	152 508

Resultat og balanse med noter for SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

Styreleder	Rune Mesel (sign.)	01.05.2025
Styremedlem	Ellen Blomberg (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Ivar Storeng (sign.)	01.05.2025
Styremedlem	Lene Røstad (sign.)	01.05.2025
Styremedlem	Torstein Fidjestad (sign.)	30.04.2025



Til årsmøtet i SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83 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, 30. april 2025
PriceWaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Reidar H.", written over the company name.

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83 onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 -
Odderhei Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Rune Mesel ble foreslått som møteleder

Vedtak:

Rune Mesel ble valg til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ivar Storeng ble foreslått som protokollfører.

Vedtak:

Ivar Storeng ble valgt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Tommy Grevsen og Rune Andersen ble foreslått til å undertegne protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Tommy Grevsen og Rune Andersen ble valgt

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Følgende boenheter var representert på årsmøtet :

Disse var representert ved oppmøte :

- A 406
- B 301
- B 401
- B 201
- B 403
- B 202
- A 502
- A 206
- A 404
- A 204
- A 201
- A 304
- TH 75

Disse var representert ved fullmakt til styreleder :

- B 103

Vedtak:

14 boenheter var representert enten ved oppmøte eller fullmakt

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Dagsorden ble presentert.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding ble gjennomgått av møteleder.

Det ble ytterligere informert om punkter på årsmelding som :

- Uteareal
- Dugnad
- P-kjeller
- Hjertestarter.
- Om fremtidig vedlikeholdsplan.

Det var ingen insigelser til årsmelding.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Sameiet har hatt en grei likviditet gjennom året, mye som følge av 'normale' strømutgifter. Budsjettet legger ikke opp en endring i felleskostnader, men som beskrevet i pkt. 5.3 bør vi starte oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Nærmere info rundt regnskapet gis på årsmøtet.

Regnskap og budsjett ble gjennomgått.
Totalen er positiv, vi har en sunn økonomi
Regnskap/budsjett balanserer.

Flere detaljer i regnskapet ble gjennomgått

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er innmeldt fra eiere

Vedtak:

Ingen.

5. Saker fra styret

5.1 Montering av fjernavleste målere for oppvarming og varmtvann i hver leilighet

Dagens løsning med avlesing av målere er vanskelig, spesielt etter at vi fikk inn nr 71 på samme anlegg som vi har. Det mangler en del målere for at vi skal kunne avregne strømforbruket korrekt.

En løsning med fjernavleste målere vil kunne gi nøyaktig pris for både forbrukt energi til oppvarming og forbrukt energi til varmt tappevann. Nå er det en del forutsetninger som er lagt til grunn, som er basert på skjønnsmessige vurderinger.

En ny slik løsning, vil også medføre at vi ikke lenger trenger å betale inn akonto avgift for oppvarming, som avregnes etter hvert år, men vi vil få faktura 1 gang i måneden på det som hver enkelt har forbrukt

Detaljert info om dette blir gitt på årsmøtet

Møteleder gikk gjennom dagens avregning av varmtvannsystem, med de mangler som dette har.

Det er stipulert at anskaffelse av fjernavlest system, vil medføre en kostnadsøkning på ca. 85,- pr mnd pr leilighet for de neste 10 år, deretter vil dette reduseres til ca 30,- pr mnd.

Det ble votert over forslaget : Energimålere anskaffes for hver boenhet. Regning månedlig fra SØBO

Vedtak:

"Montering av fjernavleste målere for oppvarming og varmtvann i hver leilighet ble enstemmig vedtatt."

5.2 Oppfølging av utestående reklamasjonssaker

Det henger fortsatt igjen en del saker som reklamasjon, det største er :

- Branngardin ved inngang - denne må byttes i sin helhet, rep er ikke aktuelt
- Avskalling på fasadeplater på baksiden, dette er en erkjent feil fra leverandør som skal fikses ila våren

ellers er det noen mindre punkter. Styret følger dette opp.

Diverse saker omtalt. Ingen vedtak.

Vedtak:

Årsmøtet tok gjennomgang av utestående punkter til etterretning.

5.3 Oppbygning av vedlikeholdsfond

Som beskrevet i årseberetning så er vi nå utenfor garanti og reklamasjonsperiode, og vi må forvente at det vil komme noe rep og vedlikehold på bygget framover. Dette må vi dekke selv.

De saker som vi har oppgradert bygget med underveis, har vi tatt direkte av driften.

Det er fornuftig at vi starter oppbygning av vedlikeholdsfond for å dekke framtidig oppgaver, samtidig som vi lager en vedlikeholdsplan som vi styrer etter og budsjetterer med.

Et fornuftig nivå kan være kr. 75.000,- pr år, det vil tilsvare ca 26,- pr kvm pr år, som blir mellom 120,- og 350,- pr mnd pr leilighet, avhengig av størrelse.

Dette ligger ikke inne i budsjettet, men budsjettet vil bli oppdatert dersom det blir vedtatt

Vedtak:

Det kalles inn kapital til vedlikeholdsfond tilsvarende kr. 75.000 pr. år.

Det ble vedtatt (enstemmig) å iverksette ovenstående.

5.4 Informasjons saker

• INFORMASJON TIL NYE BEBOERE

Styret har sett at ved eierskifte er det en del som lurer på hvordan ting fungerer, og hvordan nye beboere skal forholde seg til Sameiet.

Styret har laget et 'INFOSKRIV til nye beboere' - og dette vil sendes ut til alle, og vi ønsker gjerne tilbakemeldinger på om det er noe som mangler :-)

Vedtak:

Saken er "in progress".

6. Styrehonorar

Det foreligger budsjett på styrehonorar på kr. 40.000, og styret ber om at dette godkjennes.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40 000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Rune Mesel har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Lene Røstad som har sittet som styremedlem siden oppstart av Sameiet, men har flyttet slik at hun skal erstattes i styret med nytt medlem. Sairan Palani som varamedlem har rykket opp og tatt hennes plass som fast medlem i styret.

Følgende styremedlemmer er altså på valg :

- Ellen Blomberg
- Torstein Fidjestad
- Lene Røstad

Vi har hatt som tradisjon av varamedlem alltid møter i styret, og vi ser det derfor formålstjenlig å heller øke antall styremedlemmer med 1, og droppe varamedlemm.

Vi skal derfor velge 4 styremedlemmer.

Torstein Fidjestad, og Sairan Palani har sagt seg villig til gjenvalg.

Sameiets valgkomitee har kommet opp med forslag til nytt styremedlem :

Rune Andersen

Rune velges for 1 år, slik at vi får likevekt mellom personer som har 2 år og 1 år igjen av tjenestetid.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

- Rune Andersen 1 år
- Jan Gunvald Timenes 2 år
- Sairan Palani 2 år
- Torstein Fidjestad 2 år

Følgende sitter nå i styret :

- Styreleder : Rune Mesel 1 år
- Styremedlemm : Rune Andersen 1 år
- Styremedlemm : Ivar Storeng 1 år
- Styremedlemm : Jan Gunvald Timenes 2 år
- Styremedlemm : Sairan Palani 2 år
- Styremedlemm : Torstein Fidjestad 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Ingen vara valgt, da vi økte antall faste styremedlemmer fra 5 til 6.

Vara kan evt ettervelges.

7.4 Valg av valgkomite

Valg kommite består av : Rune Andersen og Harald Sannarnes

Rune Andersen har tidligere sittet i valgkomitee, men er nå blir styre medlem, og må derfor erstattes i valg komitee.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

- Ellen Blomberg
- Harald Sannarnes.

Protokoll for SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Mesel (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Rune Steinar Andersen (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Tommy Grevsen (sign.)	13.05.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83 i KRISTIANSAND KOMMUNE
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65
Sist endret på årsmøtet 18.8.2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Dvergsnesåsen 73-83. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 96, bnr 1074 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Sameiet ble opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring ...

Sameiet består av 2 leilighetsbygg med felles garasjeanlegg. Inneholder:

Rekkehus	5 rekkehus	Sum BRA	660 m ²
Hus A og B	25 leiligheter	Sum BRA	2 268 m ²

Til sammen 30 boligseksjoner med et samlet BRA på 2928 m². Det er opprettet 6 næringsseksjoner for boder og p-plasser i garasjekjelleren. Totalt i sameiet er det 36 seksjoner. Disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som viser areal og sameiebrøk pr seksjon:

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m ²	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
Rekkehus						
1	75	U-2 etg	132,0	Dvergsnesåsen 75	H0101	132/3126
2	77	U-2 etg	132,0	Dvergsnesåsen 77	H0101	132/3126
3	79	U-2 etg	132,0	Dvergsnesåsen 79	H0101	132/3126
4	81	U-2 etg	132,0	Dvergsnesåsen 81	H0101	132/3126
5	83	U-2 etg	132,0	Dvergsnesåsen 83	H0101	132/3126
Hus A og B						
6	A-101	1 etg	80,0	Dvergsnesåsen 73	H0104	80/3126
7	A-102	1 etg	56,0	Dvergsnesåsen 73	H0105	56/3126
8	A-103	1 etg	65,0	Dvergsnesåsen 73	H0106	65/3126
9	B-101	1 etg	80,0	Dvergsnesåsen 73	H0101	80/3126
10	B-102	1 etg	56,0	Dvergsnesåsen 73	H0102	56/3126
11	B-103	1 etg	59,0	Dvergsnesåsen 73	H0103	59/3126
12	A-201	2 etg	114,0	Dvergsnesåsen 73	H0204	114/3126
13	A-202	2 etg	56,0	Dvergsnesåsen 73	H0205	56/3126
14	A-203	2 etg	91,0	Dvergsnesåsen 73	H0206	91/3126
15	B-201	2 etg	114,0	Dvergsnesåsen 73	H0201	114/3126
16	B-202	2 etg	56,0	Dvergsnesåsen 73	H0202	56/3126
17	B-203	2 etg	91,0	Dvergsnesåsen 73	H0203	91/3126

18	A-301	3 etg	114,0	Dvergsnesåsen 73	H0304	114/3126
19	A-302	3 etg	56,0	Dvergsnesåsen 73	H0305	56/3126
20	A-303	3 etg	91,0	Dvergsnesåsen 73	H0306	91/3126
21	B-301	3 etg	114,0	Dvergsnesåsen 73	H0301	114/3126
22	B-302	3 etg	56,0	Dvergsnesåsen 73	H0302	56/3126
23	B-303	3 etg	91,0	Dvergsnesåsen 73	H0303	91/3126
24	A-401	4 etg	114,0	Dvergsnesåsen 73	H0404	170/3126
	A-402		56,0			
25	A-403	4 etg	91,0	Dvergsnesåsen 73	H0405	91/3126
26	B-401	4 etg	114,0	Dvergsnesåsen 73	H0401	114/3126
27	B-402	4 etg	56,0	Dvergsnesåsen 73	H0402	56/3126
28	B-403	4 etg	91,0	Dvergsnesåsen 73	H0403	91/3126
29	A-501	5 etg	153,0	Dvergsnesåsen 73	H0502	153/3126
30	B-501	5 etg	153,0	Dvergsnesåsen 73	H0501	153/3126
Sum BRA boligseksjonene						2928
Parkeringskjeller						
31	P-plass nr 1 til 17, (2 andeler pr p-plass = 34)					34/3126
32	P-plass nr 18 til 20, (4 andeler pr plass m/bod = 12)					12/3126
33	P-plass nr 21 til 64, (2 andeler pr plass = 86)					86/3126
34	P-plass nr 65 til 84, (2 andeler pr plass = 40)					40/3126
35	P-plass nr 85 til 91, (2 andeler pr plass = 14)					14/3126
36	Boder, 6 stk boder, (2 andeler pr bod = 12)					12/3126
Sum BRA næringsseksjonene						198
SUM 36 stk						3126/3126

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong eller markterrasse oppå felles garasjekjeller som en del av seksjonen. Det medfølger en sportsbod til alle seksjoner. De er enten organisert som en del av seksjonen, tilleggsdel til seksjonen eller som en del av fellesarealet. Felles utomhus areal er allment tilgjengelig for alle seksjoner. Seksjon 1 til 5 har enerett til bruk av areal foran seksjonen i underetasjen, jf §13.

Sameie er også tilknyttet felle utomhus areal for naboeiendommen Dvergsnesåsen 85-99, gnr 96, bnr 1073, iht reguleringsplanen for bebyggelsen på B251,2,3 og B18 og B19. iht **Plan nr. 1367 - Reguleringsbestemmelser for - Detaljregulering Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3**. Dato: 03.05.2013/ Revisjon A, 23.12.2013.

Naboeiendommen Dvergsnesåsen 85-99, gnr 96, bnr 1073 har felles søppelhåndtering med sameiet. Denne er plassert ved innkjøringen til garasjekjelleren.

Alle bygg har tilgang til garasjekjeller med adkomst fra egen oppgang/seksjon.

Hver boligseksjon i sameiet har parkeringsdekningen på 1,75 parkeringsplass pr boenhet som andel av en felles parkeringseiendom for nabosameiet iht reguleringsplanen og områdene for B251,2,3 og B18 og B19.

P-plassene blir organisert som egne parkeringsseksjoner hvor den enkelte vil eie andeler av en seksjon. Naboeiendommen, Dvergsnesåsen 85-99, gnr 96, bnr 1073 har felles

parkeringskjeller og gjesteplasser i dette sameiet. Dette er iht reguleringsplanen og bebyggelsesplan. Disse plassene blir organisert som egne seksjoner.

Utbygger tildeler bod og p-plasser innen overtakelse og denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering. Det er dimensjonert for 4 stk HC plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår i punkt 2.5 er tilstede, kan det forekomme en omplassering. 8

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet Dvergsnesåsen 73-83 er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om alle overdragelser og utleieforhold. Ved kortidsutleie kan styre nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a kunne være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet.

Det skal være tilgang til alle leiligheter i sameiet med hovednøkkel (K1). Denne nøkkelen er tilgjengelig for følgende :

Styreformann i Sameiet

Brannvesenet (nøkkel i nøkkelsafe)

Før man benytter denne nøkkelen skal beboer varsles, så langt det er mulig. I nødstilfelle, f.eks ved brann eller folk fast i heis, kan nøkkel benyttes uten at det er oppnådd dialog med beboer.

For beboere i 5 etg er de pliktige til å gi tilgang til leiligheten for nødvendig service og 2 årskontroll av heis. Tidspunkt for dette må avklares i god tid med beboer i forkant og etter at beboer er gitt anledning til å være til stede

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte HC parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Det er avtalt i sameiet at parkeringskjelleren driftes som en egen enhet i sameiet. Styret med regnskapsfører fastsetter et beløp pr p-plass som skal dekke driften av kjelleren. Tilsvarende gjøres for bodene.

Kostnader for drift og vedlikehold av heis for Bygg A og B, seksjon 6 til 30 dekkes av disse seksjonene. Tilsvarende vil gjelde for neste byggetrinn (B25-1)

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdet av bygningsmassen skal holdes adskilt pr bygg, dvs., Rekkehusene – seksjon 1 til 5, vedlikeholder og bekoster bygningskroppen adskilt fra de andre seksjonene.

Leilighetene i Hus A og B – seksjon 6 til 30, B25,2, vedlikeholder og bekoster bygningskroppene adskilt fra de andre seksjonene. Dette gjelder også egne heiser i oppgang A og B. Tilsvarende gjelder for leilighetene i byggetrinn B25-1 når de blir oppført.

Rekkehusene, townhousene, leilighetene i B25,2 og B25,1 har sammen ansvar for vedlikehold av utvendige fellesareal. . Bidraget fra B25,1 til dekning av utvendige fellesareal vedlikehold starter når de et bygd og det er gitt brukstillatelse.

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre med inntil fem styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer. Styret skal ha en leder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen og ett styremedlem forplikter i fellesskap sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

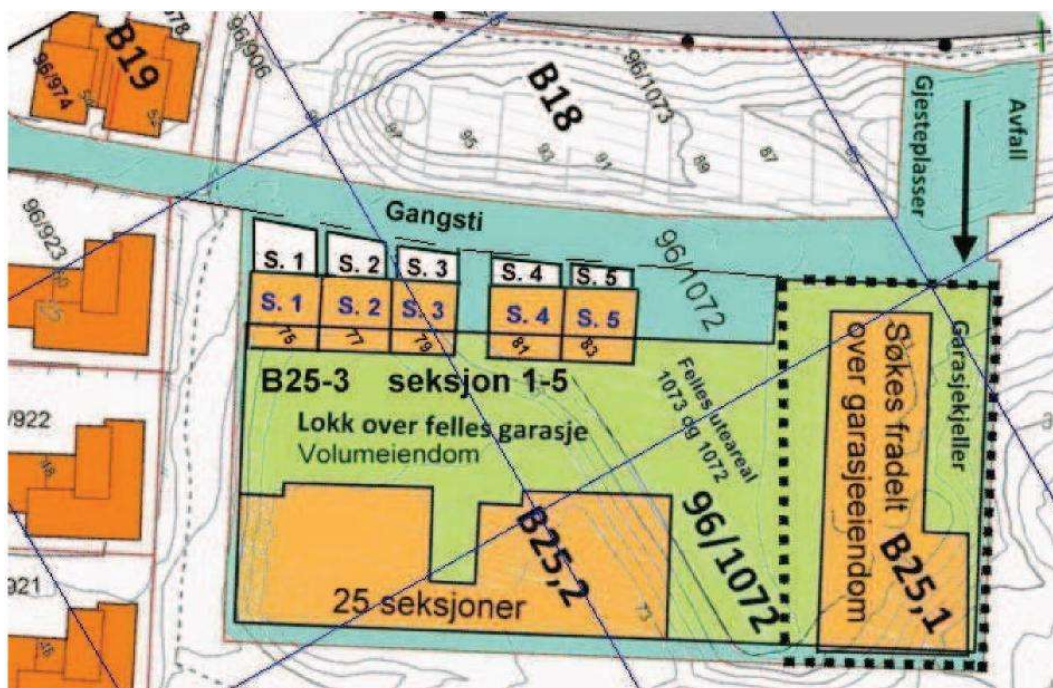
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

12.1 Disposisjon av felles uteareal

Det er avtalt mellom nåværende og fremtidige seksjonseiere at seksjon 1 til 5 har enerett til å disponere deler av felles uteareal i seksjonseierens eietid. Dette arealet gjelder hage i underetasjen og mot gangsti. Denne retten er iht eierseksjonsloven § 25 og gjelder i inntil 30

år. Rettigheten fornyes årlig. Endringer av etablert enerett krever samtykke fra den/de berørte seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Ved salg av seksjonen er seksjonseierne pliktige til å opplyse om denne retten.



12.2 Utbyggers rett til å bygge ut arealene i kartet over.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Dvergsnesåsen 73-83 i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers/utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la selger/utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne delen av vedtektsbestemmelsen under punkt 12 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger.

Denne delen av vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73 - 83

(Vedtatt i årsmøte 4.06. 2019)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfallsstasjon er plassert nær innkjøring til parkeringskjeller og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer,

møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per bil er utgangspunktet. Styret fastsetter hvor sykler etc. skal kunne settes.

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

Det avsettes plass til gjester både ute og innvendig. Disse plassene skal likeledes merkes.

Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

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

El- bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil i garasjen. Ladekontakt er tilkoblet egen måler for ladestasjonen med tilhørende strømvaregning. Eiere av seksjon 1 – 5 vil kunne montere ladekontakt ved eget hus

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

Bruk av veranda.

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

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

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

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

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

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

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

Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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



Kristiansand
kommune

RAMBØLL NORGE AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00252-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.09.2020

Dvergsnesåsen 73 96/1074/0/0, leilighetsbygg- Ferdigattest-

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 1074 / 0 / 0
Ansvarlig søker: RAMBØLL NORGE AS
Tiltakshaver: DVERGSNESTOPPEN AS

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

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

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 21.06.2017.

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

FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert tiltakshaver jf TEK17§4-1 og §4-2. Dokumentasjon skal oppbevares av eier av bygget for fellesarealer og leiligheten av hver eier.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kopi til:
DVERGSNESTOPPEN AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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



Rambøll Norge AS Arendal
Kystveien 2
4841 ARENDAL

Vår ref.:
201705468-36 /BHA
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 04.12.2019

Dvergsnesåsen 73- 96/1074 - leilighetsbygg med 25 leiligheter - brukstillatelse

Byggeplass:	Dvergsnesåsen 73	Eiendom:	96/1074
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS Arendal	Adresse:	Kystveien 2 4841 ARENDAL
Tiltakshaver:	Dvergsnestoppen As	Adresse:	Barstølveien 17 4636 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

Resterende leiligheter/ hele tiltaket.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 29.02.2020.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr 3000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn H. Andersen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand

Vår saksbehandler
Bjørn Harald Andersen
Telefon
+47 38 24 31 91

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

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



Rambøll Norge AS Arendal
Kystveien 2
4841 ARENDAL

Vår ref.:
201705468-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 21.06.2017

Dvergsnesåsen 73 - B25-2- Dispensasjon og rammetillatelse - leilighetsbygg med 26 leiligheter og parkeringskjeller

Byggeplass:	Dvergsnesåsen 77	Eiendom:	96/906
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS Arendal	Adresse:	Kystveien 2 4841 ARENDAL
Tiltakshaver:	Kaspar Strømme Eiendom AS	Adresse:	Barstøveien 17 4636 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) a 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 26.04.2017 og rev tegninger og utomhusplan mottatt 13.06.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter leilighetsbygg med 26 boenheter i 5 etasjer B25-2 med felles parkeringskjeller for B25-1, B25-2, B25-3 og B18.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra regulerings bestemmelse § 1 byggehøyder, overskridelse av formålsgrense under bakkenivå mot øst ved HC parkering og tidligere omsøkt dispensasjon om utvidelse av parkeringskjeller mot vest utover formålsgrense.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

Søknaden:

Søknaden mottatt 26.04.2017 supplert med reviderte tegninger 13.06.2017 omfatter større boligblokk på felt B25-2 i to volumer på 5 etasjer med felles parkeringskjeller for B25-1, B25-2, B25-3 og B18 under bakkenivå. Bygget vil inneholde 26 leiligheter. BRA for boligetasjene er oppgitt med 2608 m². BRA for parkering er oppgitt med 2813m².

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Sonja Sjølie
Telefon
+47 38 108025

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

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

Spesielle forhold:

Byggeområde ligger i område med sannsynlighet for sulfidholdige bergarter.

Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. forurensingsforskriften kap. 2., eller om det er **fare for sulfidholdige bergarter**. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse.

Resultatet fra undersøkelsene, evt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr.1367 Detaljregulering Dvergsnes felt B- nordlig del, delfelt B3 for. Godkjent 03.05.2013/ revisjon A, 23.12.2013. Formål: bolig

Naturmangfoldloven

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

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

Det er fortsatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert fornminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. naturbase.

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

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt om dispensasjoner:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivarettatt. 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 mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser, vedrørende §1, fellesbestemmelser byggehøyder som er angitt for B25-2 med +38,5 og +40,85 og overskridelse av formålsgrensene i underetasjen.

Dispensasjonssøknad gjelder:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra fastsatt gesimshøyde i planen for etablering av trapp- og heistårn samt mindre deler av 5. etasje utover regulert maks høyde i 5. etasje. Videre er det søkt dispensasjon fra planens formålsgrænse vedrørende plassering av parkeringskjeller for etablering av HC parkeringsplasser mot øst og mot vest med 2,5 meter på bekostning av rekkehusbebyggelsens underetasje i felt B18.

- Det søkes dispensasjon fra fastatt gesimshøyder i planen.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at

- Maksimal gesimshøyde på B25-2 er oppgitt i to forskjellig høyder slik at bygningen skal nedtrappes mot sør. Gjeldende høyde mot sør er + 38,5 moh. mens gjeldende høyde mot nord er +40,85 moh. For å kunne bygge i mindre trinn og redusere det totale bygningsvolumet er felt B25-2 planlagt som to blokker med luftrom i mellom. Dette vil gi klart større fordeler enn ulemper for nabo bak. Ifbm. åpning av dette luftrom er det nødvendig med etablering av en mindre del av trapp/heis, samt del av 5. etasje, utenfor regulerte maks høyde.

Ulempen som dette medfører vil være av mindre betydning for bakenforliggende nabo, da dette gjelde en mindre bygningsdel i 5. etg som vil ligge ca 1,5m over grensen mot sør. Gesimshøyde for denne delen vil derfor være + 40,85 eller 2,35 m over regulert høyde (+ 38,5).

Fordeler vil være at regulert volum vil være delt i to, med en stor åpning mellom. Dette vil danne siktlinjer og lys for boligene bak, samt bryte bygningensvolumet mot vest og sør. Se vedlagt tegning A 200 41 10 Fasade sør-øst og snitt som viser foreslått situasjonen.

Vi legger merke til at i Bestemmelse § 2.2 «heisoppbygg, ventilasjonsoppbygg og teknisk innretninger tillates 1,4 meter over maskimal gesimshøyde»

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å definere bebyggelsens høyde og volum i forhold til omkringliggende bebyggelse. Definerte gesimshøyder skal ivareta lys og utsiktsforhold.

Vurdering:

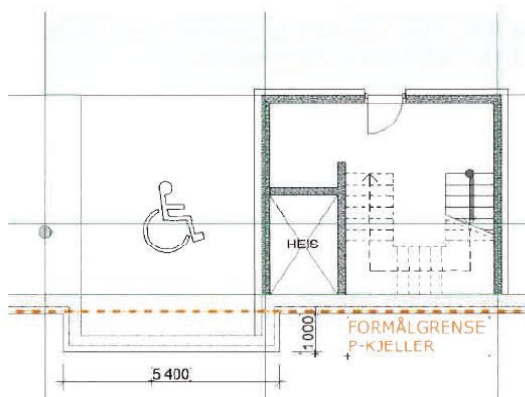
I Veileder om grad av utnyttning § 6-2. Høyde blir det presisert at : (1) Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Oppdelt bygningsvolumet vil være mer tilpasset omkringliggende boliger og vil tillate mer utsikt mot vest en et massivt bygningsvolum.

Konklusjon:

Oppdeling av bygningsvolumet i to anses som fordelaktig for omkringliggende bebyggelse.

Overskridelse av gesimshøyder med 2,35m, på en lengde på 1.50 m, i fasaden mot øst og vest med total lengde på 47m, vil ikke tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

- Det søkes dispensasjon fra formålsgrænse for parkeringskjeller. Ansvarlig søker oppgir at:
1. Fellesbestemmelser – Parkering – Minimum 5% av p-plassene skal være HC plasser med oppmerkafelt 4,5 x 6 meter.
Søknaden gjelder etablering en mindre del av parkeringskjeller utenfor formålsgræns, men innenfor planens begrensning. Dette for å kunne tilfredsstille krav til størrelse av HC parkerings plass.



Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å definere bebyggelsens plassering og volum i forhold til omkringliggende bebyggelse. Formålsgrensen skal definere ulik bruk av arealer innenfor et planområde.

Vurdering:

Formålsgrense for parkering ligger under bakkenivå. Overskridelse vil ligge utover byggegrense med 1 m for tre HC parkeringsplasser. Etter tilbakefylling av masser vil ikke bruk av arealer over bakken være berørt av overskridelsen i særlig grad.

Konklusjon:

Parkeringskjellerens areal er begrenset og utnyttet allerede maksimalt. For å tilfredsstille krav om 5% HC plasser anser vi fordelene med å gi dispensasjon klart større en ulempen.

- Søker opprettholder tidligere omsøkt søknad om dispensasjon for utvidelse av parkeringskjeller i område rekkehus B25-3:

Det er som en del av tidligere gitt rammetillatelse søknad, og godkjent, dispensasjon for utvidelse av parkeringskjeller i området for rekkehus B25-3 (ref. 201501186-5). Det er ønskelig at nevnt dispensasjon videreføres som en del av det nye rammesøknad. Dispensasjonen gjelder følgende:



Det søkes dispensasjon fra formålsgrensen i gjeldende detaljregulering ved å utvide parkeringskjeller på bekostning av underetasjen i området for rekkehus B25-3.

Detaljregulering avklarer hvor mange boenheter som kan bygges innenfor hvert enkelt område og legger føringer for parkeringsdekning og hvor disse parkeringsplasser skal etableres.

På plankart for parkeringskjeller er det tegnet inn området med navn f-PH108 som er avsatt til dekning av parkeringskravet for området B25, B18 og B19. Skanska Bolig AS har tidligere avklart at parkeringen for B19 løses på egen tomt.

Under arbeid med prosjektet ble det oppdaget at det ikke var mulig å løse parkeringskravet innenfor området som er avsatt til dette formålet. Ved å utvide parkeringskjeller med 2,5m inn over området B25-3, rekkehus, er det mulig å oppfylle kravet. Underetasjen til rekkehusene blir noe mindre men hovedetasjen kan fortsatt bygges i full størrelse og det beholder dermed den funksjonaliteten som er ønsket.

Denne dispensasjonen ble tidligere vurdert i sak 201501186:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å sørge for at det blir mulig å etablere gode og funksjonelle parkeringsforhold. Ved å plassere biler og motorkjøretøy i underetasjen får man utløst mer areal til rekreasjon og uteopphold, Selv om parkeringskjelleren vil føre til noe mindre underetasje for rekkehusene vil disse boligene bli funksjonelle og godt tilpasset strukturen i området.

Fordelen ved å få etablert nok parkeringsplasser under «jorda» anses derfor større enn ulempe ved å bygge mindre underetasje i rekkehusene.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjonene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 26.04.2017 og 13.06.2017 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som (topp gulv i første etasje)H01=kote 24,2 maks gesimshøyde G= 40,85 mot nord og 38,5 mot syd. (NN1954 eller NN2000)

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

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 97 parkeringsplasser inkludert gjesteparkeringsplasser. Det forutsettes at tiltak B25-1, B25-2, B25-3 og B18 skal ha felles parkeringsløsning.

Disse er vist på tegning og situasjonskart samt beskrevet i innsendt oversikt 13.06.2017, og skal opparbeides slik de er vist. Det er krav opparbeidelse av gjesteparkeringsplasser i samsvar med reguleringsplan. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk. Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

VA-tilkobling:

Det gjøres oppmerksom på minste avstand mellom bebyggelse inklusive støttemur, garasje og offentlig vann- og avløpsanlegg er 4 meter.

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

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Det må avklares med ingeniørvesenet om ledningene som ligger i privat felles grunn, som for eksempel f_GT1, skal overtas av kommunen. Om dette er tilfelle må det sendes inn detaljerte tekniske planer for dette før igangsettingstillatelsen kan gis.

Eiendomsforhold:

Det gjøres oppmerksom på at endringer på seksjonerte eiendommer medfører at eiendommen bør reseksjoneres.

Aktsomhet**Omsøkt tiltak ligger i hensynsone sulfidholdige bergarter.**

Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er fare for sulfidholdige bergarter. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse. Resultatet fra undersøkelsene, evt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte.

Adresse:

Matrikkelavdelingen har tildelt tiltaket adressen: Dvergsnesåsen 73

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan, jf TEK10 §§ [9-6 og 9-7](#)

Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

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

Miljøsaneringsbeskrivelse skal utarbeides ved rehabilitering og riving som utløser krav om avfallsplan.

Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

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

Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

- Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. forurensningsforskriften kap. 2., eller om det er **fare for sulfidholdige bergarter**. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse.
- **Resultatet fra undersøkelsene, eventuelt tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte.**
- Uttalelse og godkjenning av ingeniørvesenet må foreligge for tekniske planer for vann og avløp. Det må være avklart om VA infrastruktur på felles privat grunn skal overtas av kommunen.
- Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
- Uttalelse og godkjenning av parkvesenet må foreligge for utomhusplaner for hele planområdet.
- Rekkefølgebestemmelse §6 punkt 1, og 2a,2b og 2c skal være oppfylt før det gis igangsettings-tillatelse.

Gyldighet:

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

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr 254.500,- + dispensasjon 14.500 + for parkeringskjeller kr 122.366.- + kartavgift kr 1000,- til sammen kr 392.366,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Beregning av behandlingsgebyr: NOK 24.500,- for første boenhet + NOK 9.200,- per påfølgende boenhet, 25 stykk + dispensasjon + 2813 m² x kr 87,- 50% for parkeringskjeller.

Klageadgang:

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

Med hilsen
Sonja Sjølie

Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Kaspar Strømme Eiendom AS, Barstølveien 17, 4636 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

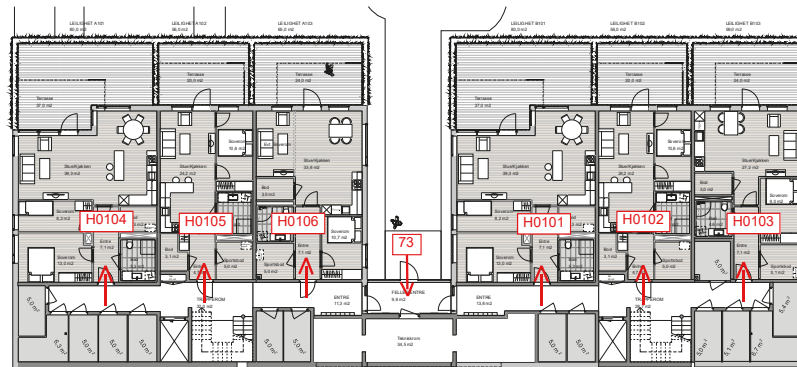
Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

Saksnummer 201705468
Dvergsnesåsen 73
Bolignummer

Etasje 1

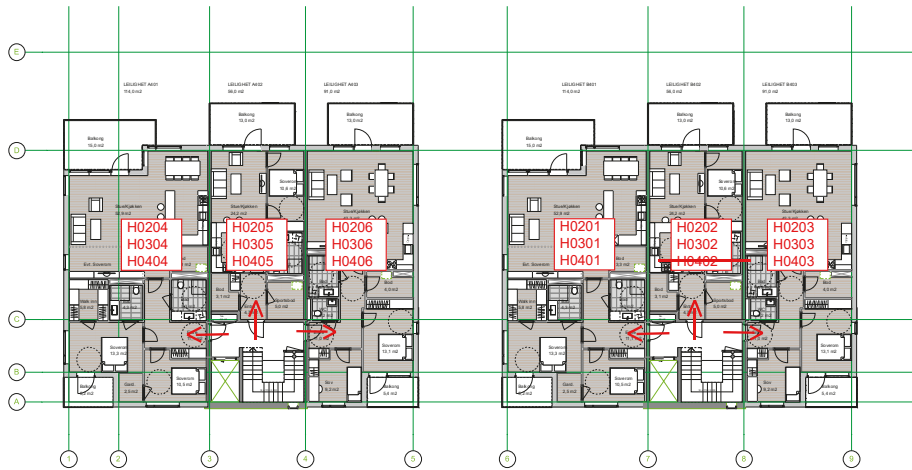


Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward, 24.05.2017

						Kaspar Strømme Eiendom AS Dvergsnes B25-2 Dvergsnesåsen KRISTIANSAND	INNHOLD Plan 1. etasje Filnavn : 1350019071 Dvergsnes B25 model .gln	PROSJEKT NR. 1350019071	MÅLSTOKK 1:200	DATO. 06.04.17	AV FGB/PSS	
REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONT	GDOK			TEGNING NR. BYGG ETASJE	FAG	SYSTEM	TYPE	LØPENS
Fase: Rammesøknad				96 / 906		A 212 20 100						
								A3				

Saksnummer 201705468
Dvergnesåsen 73
Bolignummer

Etasje 2 - 4



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward, 24.05.2017

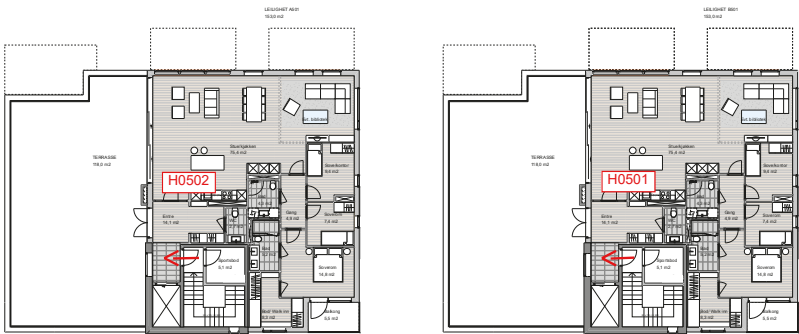
H0402 slås sammen med H0401, ingen endring på øvrige bolignummer, 18.03.2019, SC/AF

			RAMBOLL ARKITEKTUR OG PLAN		Kaspar Strømme Eiendom AS Dvergnes B25-2 Dvergnesåsen KRISTIANSAND	INNHOOLD Plan 2 -4 etasje Filnavn : 1350019071 Dvergnes B25 model .gln	PROSJEKT NR. 1350019071		MÅLSTOKK 1:200		DATO: 06.04.17		AV FGB/PSS				
REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR			TEGNING NR.	BYGG	ETASJE	FAG	SYSTEM	TYPE	LØSNING	REV			
Fase Rammesøknad							Region Agder Kystveien 2 - 4841 Arendal					A 212 20 200					A3
96 / 906																	

Saksnummer 201705468
Dvergnesåsen 73
Bolignummer

Etasje 5

01:1350019070 - 1350020001:1350019071 - Dvergnes B257 PRODUKSJON -
Dvergnes B257-2, 1350019071 - Dvergnes B257-2, 1350019071 - Dvergnes B257-2
model.glt 05.04.2017 15:47



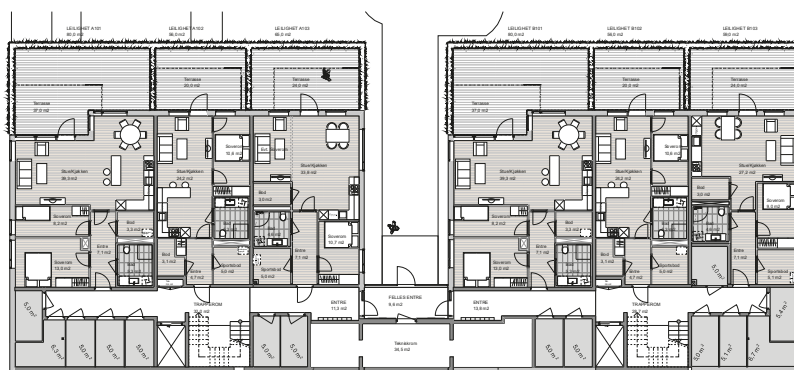
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward, 24.05.2017

				RAMBOLL ARKITEKTUR OG PLAN		Kaspar Strømme Eiendom AS Dvergnes B25-2 Dvergnesåsen KRISTIANSAND	INNHOLD Plan 5. etasje	PROSJEKT NR. 1350019071	MÅLSTOKK 1:200	DATO: 06.04.17	AV FGB/PSS	
REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONT	GOUD			TEGNING NR. BYGG ETASJE FAG SYSTEM TYPE LØPETER REV				
Fase: Rammesøknad				96 / 906		Region Agder Kystveien 2 - 4841 Arendal	Filnavn : 1350019071 Dvergnes B25 model.pln	A 212 20 500				
								A3				

O:\1350019071 - 1350020000\1350019071 - Dvergsnes B25\7 PRODUKSJON -
1350019071 - 1350020000\1350019071 - Dvergsnes B25 - 1350019071 - Dvergsnes B25
model.glt 26.04.2017 09:31

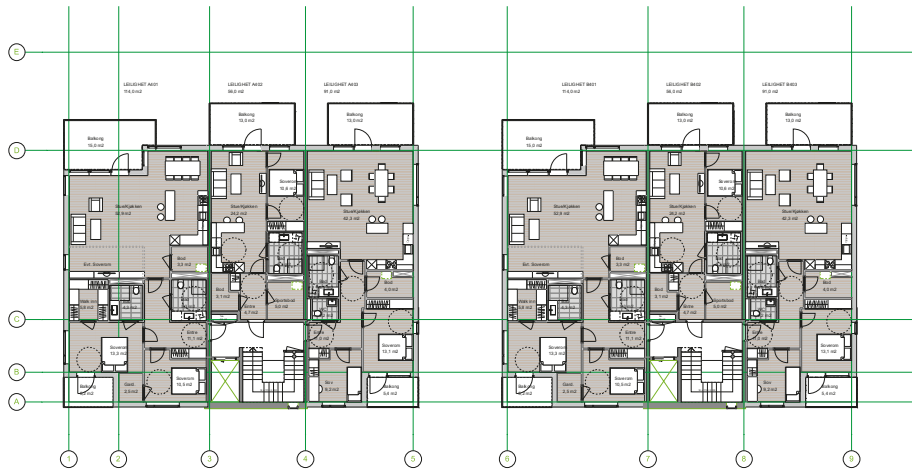


				RAMBØLL		Kaspar Strømme Eiendom AS		INNHOLD		PROSJEKT NR.		MÅLSTOKK	
				ARKITEKTUR OG PLAN		Dvergsnes B25-2		Plan P-kjeller		1350019071		1:500	
				Region Agder		Dvergsnesåsen				REGNING NR.		DATO:	
				Kystveien 2 - 4841 Arendal		KRISTIANSAND		Filnavn : 1350019071 Dvergsnes B25 model .glt		BYGG ETASJE FAG SYSTEM TYPE LØPENUM		28.03.17	
				Dokument: 96 / 906						A 200 20 001		AV	
												FGB/FSS	
												REV	
												A3	



										 ARKITEKTUR OG PLAN		Kaspar Strømme Eiendom AS		INNHOLD		PROSJEKT NR. 1350019071		MÅLESTOKK 1:200		DATO 06.04.17		AV FGB/PSS	
REV. DATO ENDRING TEGN KONTR GODKJ										96 / 906		Dvergsnes B25-2		Plan 1. etasje		TEGNING NR. 96G_F0456		FAG SYSTEM		TYPE LØSNEN		REV	
FASE Rammesøknad												Dvergsnesåsen		Filnavn : 1350019071 Dvergsnes B25 model_01n						A 212 20 100			
												KRISTIANSDAND											

01:1350010000 - 1350000001:1350010071 - Dvergsnes B257 PRODUKSJON -
modell.glm 05.04.2017 15:48



				RAMBOLL		Kaspar Strømme Eiendom AS Dvergsnes B25-2 Dvergsnesåsen KRISTIANSAND	INNHOOLD Plan 2 -4 etasje Filnavn : 1350019071 Dvergsnes B25 model .pln	PROSJEKT NR. 1350019071	MÅLSTOKK 1:200	DATO: 06.04.17	AV FGB/PSS
REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONT	GDOK			TEGNING NR. BYGG ETASJE FAG SYSTEM TYPE LØPNUM REV	A 212 20 200		
Fase: Rammesøknad				Dr. Ark.: 96 / 906		Region Agder Kystveien 2 - 4841 Arendal					



Rambøll Norge AS Arendal
Kystveien 2
4841 ARENDAL

Vår ref.:
201705468-21
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 13.03.2019

Dvergsnes B25 - 96/1072 - Endringstillatelse for sammenføring av to leiligheter

Byggeplass:	Dvergsnesåsen 77	Eiendom:	96/906
Byggeplass:	Dvergsnesåsen 77	Eiendom:	96/1072
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS Arendal	Adresse:	Kystveien 2 4841 ARENDAL
Tiltakshaver:	Dvergsnestoppen As	Adresse:	Barstølveien 17 4636 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 11.03.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder sammenføring av to leiligheter i 4. etasje A401 og A402 til en leilighet.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har Plan-, bygg- og oppmålingsetaten fritatt endringstiltaket for nabovarsling da deres interesser ikke berøres av tiltaket. Tidligere tegninger mottatt erstattes av tilsvarende mottatt 11.03.2019.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse gitt 21.06.2017

Igangsettingstillatelse del 2 gitt for gravearbeider 09.03.2018

Igangsettingstillatelse del 2 gitt for utvendig VA og betongarbeider gitt 13.04.2018

Igangsettingstillatelse del 3 gitt for resterende arbeider 19.10.2018

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Sonja Sjølie
Telefon
+47 38 108025

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

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

Søknaden:

Søknaden gjelder sammenføring av to leiligheter i 4. etasje A401 og A402 til en leilighet.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjennomføringsplan:

Oppdatert gjennomføringsplan er mottatt i kommunen 11.03.2019.

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtaket.

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes.

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).

4. "Som bygget" tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

5. Rekkefølgebestemmelser se nede skal være oppfylt

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

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

Vilkår oppfyllelse av rekkefølgekrav for brukstillatelse/ ferdigattest:**6.2**

Før det gis igangsettingstillatelse til noen av feltene i detaljreguleringen skal følgende friområder i reguleringsplan «Dvergsnes Felt B – nordre del» (plan nr. 991) være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan og tekniske planer. Friområdene skal være allment tilgjengelig og uten bebyggelse og innretninger annet enn det som samsvarer med formålet.

- a. Friområde F1, med blant annet nærmiljøpark, ballfelt og badeplass
- b. Friområde F7
- c. Turvei i F5 og videre fram til eksisterende/utbedret Dvergsnesvei.

Her er det tett dialog med Trond Johanson i Parkvesenet i samarbeid med LARK for prosjektet.

Turveien F5 er ferdigstilt.

Vilkår opprettholdes til søknad om brukstillatelse.

6.3

Før det gis brukstillatelse til boenheter i områdene B23-B25, skal området være sikret for ras/utglidning.

6.5

Før det gis brukstillatelse til noen av feltene i detaljreguleringen skal følgende friområder i reguleringsplan «Dvergsnes Felt B – nordre del, delfelt B2 og B3, bebyggelsesplan» (plan nr. 991-C) være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan og tekniske planer. Friområdene skal være allment tilgjengelig og uten bebyggelse eller innretninger annet enn det som samsvarer med formålet.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 6000.- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler

Kopi: Dvergsnestoppen As, Torgny Strømme, Barstølveien 17, 4636
KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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



Kristiansand
kommune

Jens Mørk
Dvergsnesåsen 73
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05905-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.12.2020

Dvergsnesåsen 73 - GB 96/1074 - Ferdigattest - hagestue

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 1074 / 0 / 0
Tiltakshaver: Jens Mørk

Vedtak

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

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

Ferdigattesten gjelder for hagestue/vinterhage slik det er beskrevet i tillatelse av 18.11.2020.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Terje Axelsen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990378

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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



Kristiansand
kommune

Jens Mørk
Dvergsnesåsen 73
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05905-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.11.2020

Dvergsnesåsen 73 - GB 96/1074 - Tillatelse – hagestue/vinterhage

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 1074 / 0 / 0
Tiltakshaver: Jens Mørk

Vedtak

Søknaden behandles av plan og bygg ved byggesaksavdelingen etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 02.11.2020.

Søknaden omfatter oppføring av hagestue/vinterhage på terrasse tilknyttet seksjon 30. Hagestuen oppføres som tilbygg til leiligheten.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av en hagestue/vinterhage på takterrasse som tilbygg til leiligheten i øverste etasje. Det opplyses i søknaden at hagestue/vinterhage ikke skal isoleres. Styret i sameiet har gitt skriftlig samtykke til tiltaket.

Bebygd areal for tilbygg/hagestue er oppgitt til 9 m². Bruksareal for tilbygg/hagestue er oppgitt til 9 m².

Spesielle forhold:

Oppføring av bygningsdel oppå en annen konstruksjon betegnes som påbygg i plan- og bygningsloven. Påbygg er alltid søknadspliktige og vil i hovedsak også

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

kreve ansvarlige foretak for søknad, prosjektering og utførelse, jfr. plan- og bygningslovens § 20-3. Kommunen kan imidlertid gjøre unntak fra regelen om bruk av ansvarlige foretak for mindre og ukompliserte tiltak. I dette tilfellet vurderes det at kommunen kan gjøre et unntak, slik at man kan søke om tiltaket etter plan- og bygningslovens § 20-4 e) - andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forstås av tiltakshaver. Siden det dreier seg om en enkel konstruksjon som skal monteres sammen, og som skal plasseres på leilighetens terrasse har byggesaksenheten vurdert at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig for tiltaket.

Gjeldende planstatus:

Eiendommen ligger i delfelt B 25-2 og er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Dvergsnes Felt B, nordlig del. Delfelt B3. Reguleringsplanen er vedtatt den 12.03.2014. Tiltaket skal utføres på hus B innenfor delfelt B 25-2.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssetser for kartgebyr datert 01.01.2020. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Behandling av søknad – hagestue – PBL § 20-4	5025	8 400
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		9 400

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Terje Axelsen
Ingeniør

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vedlegg 1 Plantegning før og etter..pdf

Vedlegg 2 Snittegning før og etter.pdf

Vedlegg 4 Situasjonsskart.pdf

Søknad om ferdigattest

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

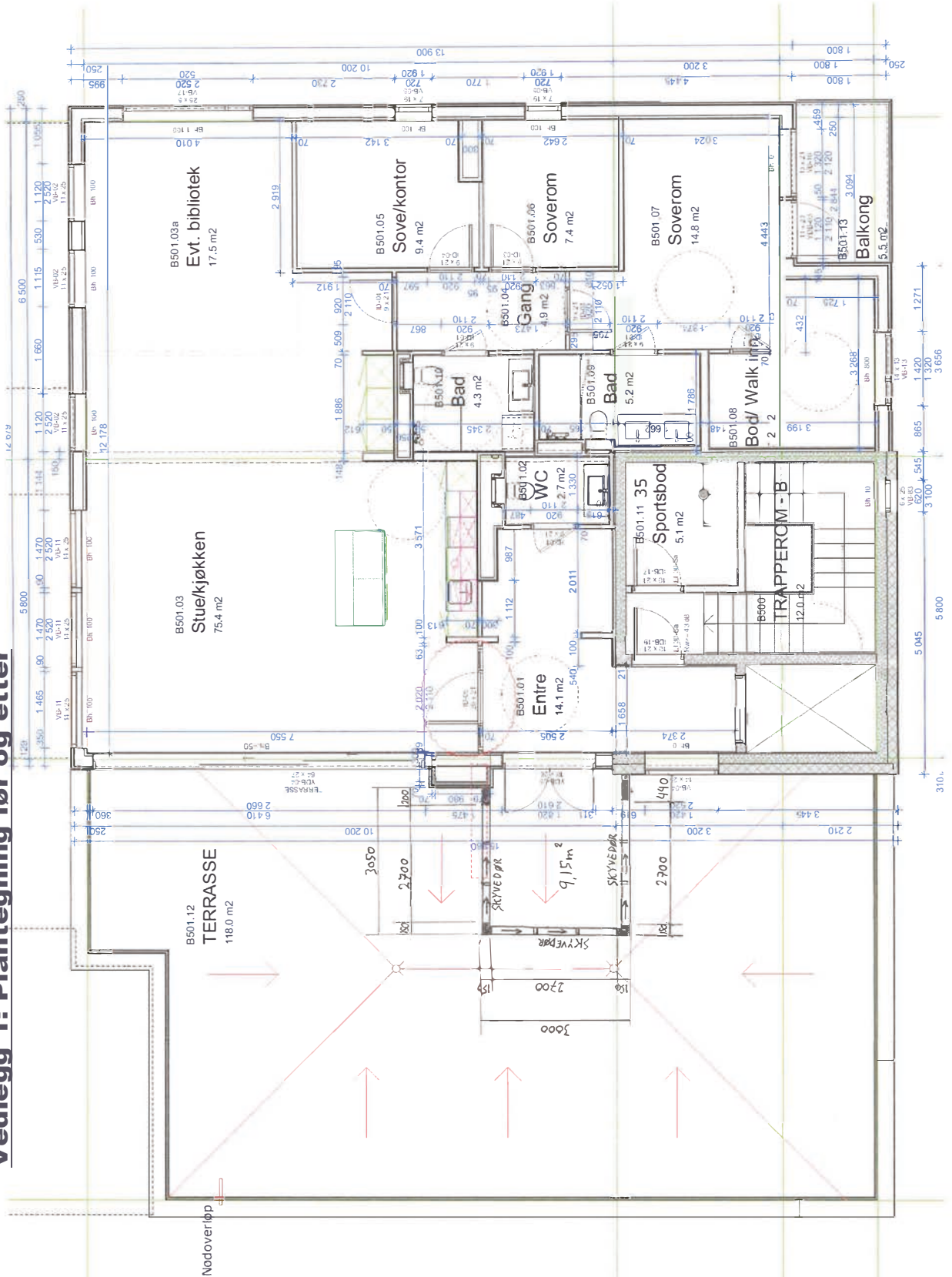
Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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

Vedlegg 1: Plantegning før og etter



Vedlegg 2: Snittegning før og etter.





Kristiansand
kommune

Rune Steinar Andersen
Dvergsnesåsen 73
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03127-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.02.2023

Dvergsnesåsen 73, ferdigattest for hagestue på takterrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 1074 / 0 / 0
Tiltakshaver: Rune Steinar Andersen

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for hagestue på takterrasse, som vi mottok 14.02.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for hagestue på takterrasse slik det er beskrevet i tillatelse av 30.11.2023. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Erik Koveland
Spesialkonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
E As built

Kopi til:
FLATNES BYGG CONSULT AS

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesak

Saksbehandlers
telefonnummer:
90601902

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

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

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

Hvem kan klage?

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

Slik klager du

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

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

Hvor sender du klagen?

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

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Rune Steinar Andersen
Dvergsnesåsen 73
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03127-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.11.2021

Dvergsnesåsen 73 - 96/1074 - oppføring av hagestue på takterrasse - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 96 / 1074 / 0 / 0
Tiltakshaver: Rune Steinar Andersen

Vedtak

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

Det vises til søknad om tiltak mottatt 28.9.2021.

Søknaden omfatter oppføring av hagestue/vinterhage på terrasse tilknyttet seksjon 30. Hagestuen oppføres som tilbygg til leiligheten.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det foreligger ingen merknader til søknaden.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 28.9.2021. Tiltaket omfatter oppføring av hagestue på takterrassen.

Bebygd areal for tilbygg/hagestue er oppgitt til 15 m². Bruksareal for tilbygg/hagestue er oppgitt til 15 m².

Det foreligger samtykke fra sameiet.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47244540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Spesielle forhold:

Oppføring av bygningsdel oppå en annen konstruksjon betegnes som påbygg i plan- og bygningsloven. Påbygg er alltid søknadspliktige og vil i hovedsak også kreve ansvarlige foretak for søknad, prosjektering og utførelse, jfr. plan- og bygningslovens § 20-3. Kommunen kan imidlertid gjøre unntak fra regelen om bruk av ansvarlige foretak for mindre og ukompliserte tiltak. I dette tilfellet vurderes det at kommunen kan gjøre et unntak, slik at man kan søke om tiltaket etter plan- og bygningslovens § 20-4 e) - andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver. Siden det dreier seg om en enkel konstruksjon som skal monteres sammen, og som skal plasseres på leilighetens terrasse har byggesaksenheten vurdert at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig for tiltaket.

Plassering av hagestue:**Gjeldende planstatus:**

Eiendommen ligger i delfelt B25-2 og er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Dvergsnes Felt B, nordlig del. Delfelt B3. Reguleringsplanen er vedtatt den 12.03.2014.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Avfall:

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

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal tiltakshaver skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

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

Gebyr

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Byggesaksgebyr, hagestue	5025	8 400
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		9 400

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Margrethe Nygård
Ingeniør

Terje Axelsen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

tegninger - illustrasjoner.pdf
sit.plan hagestue.docx

ORIENTERING OM KLAGADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

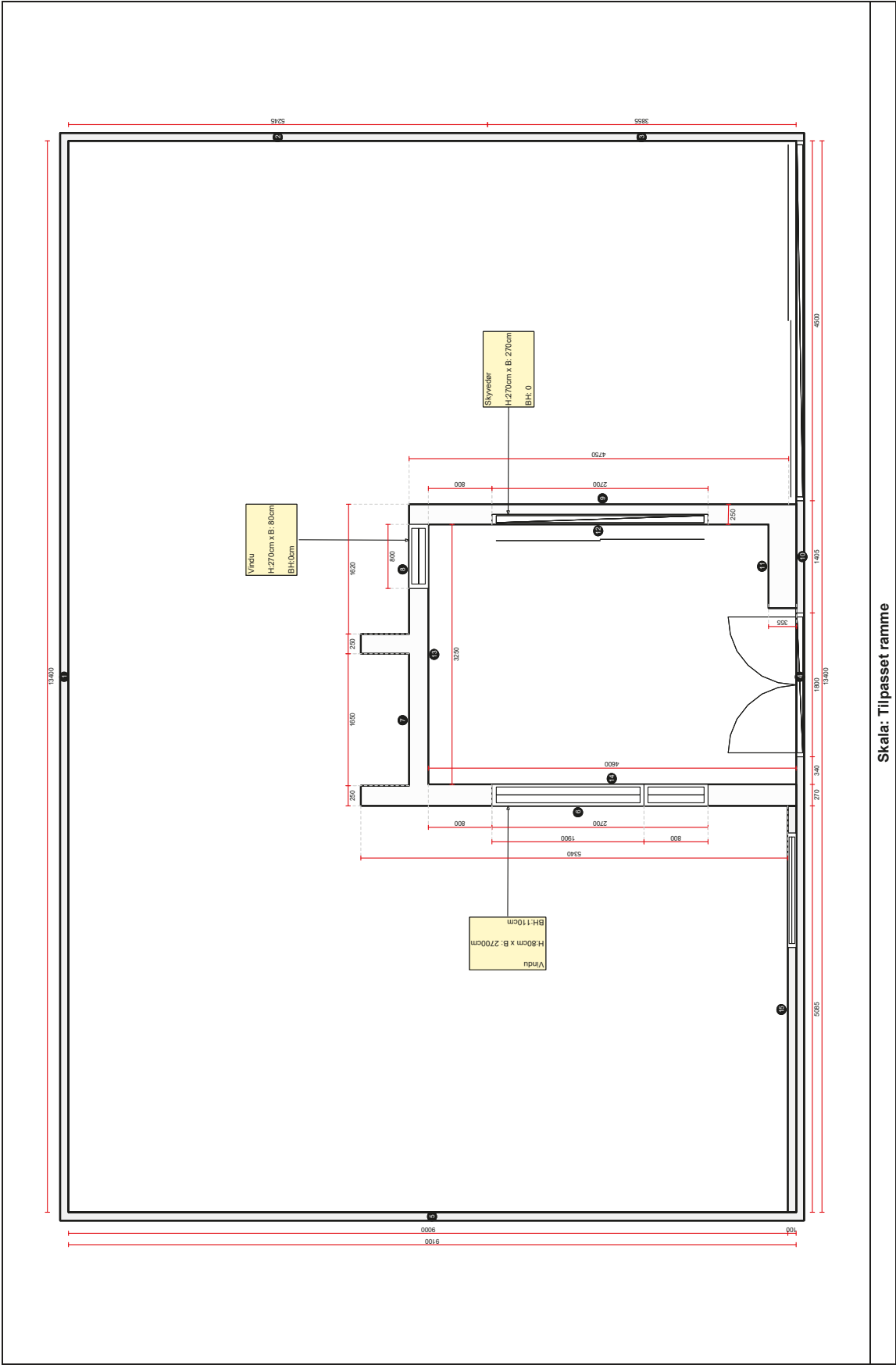
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

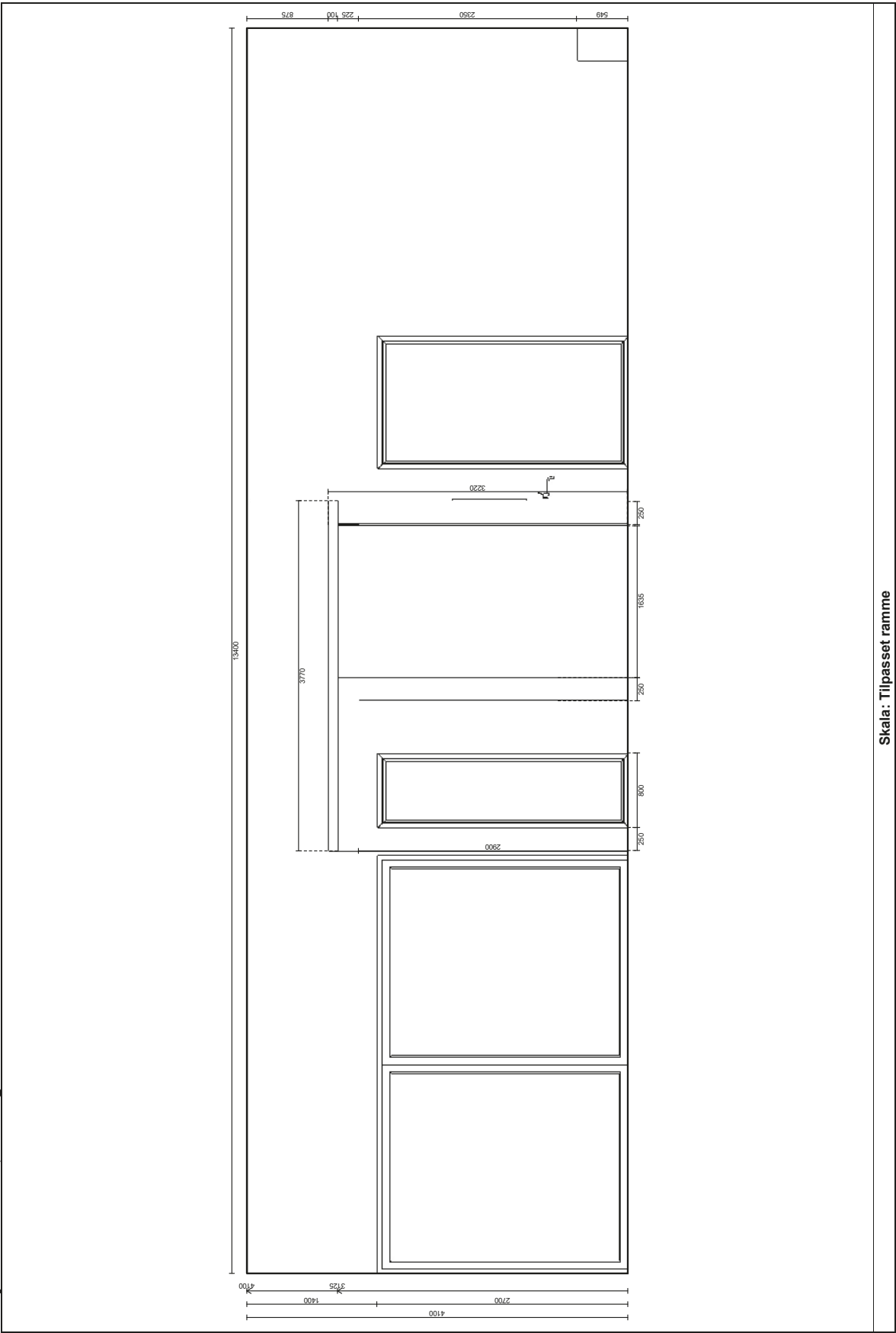
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet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



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side: 1 (1)



Perspektivtegning: 5/1/1 Utestue - Alternativ - 1
Prosjekt: Andersen, Nina og Rune

Skrevet ut: 29.07.2021



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref. Helgesen, Marianne

Side:1 (1)

Perspektivtegning: 5/1/1 Utestue - Alternativ - 1
Prosjekt: Andersen, Nina og Rune

Skrevet ut: 29.07.2021



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)

Perspektivtegning: 5/1/1 Utestue - Alternativ - 1
Prosjekt: Andersen, Nina og Rune

Skrevet ut: 20.07.2021



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)

Perspektivtegning: 5/1/1 Utestue - Alternativ - 1
 Prosjekt: Andersen, Nina og Rune

Skrevet ut: 29.07.2021



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)

Perspektivtegning: 5/1/1 Utestue - Alternativ - 1
Prosjekt: Andersen, Nina og Rune

Skrevet ut: 20.07.2021



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref: Helgesen, Marianne

Side:1 (1)



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602571883
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
918910867	DVERGSNESTOPPEN AS		Barstølleveien 17, 4636 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1001	96	1074

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1001	96	1074	0	1	132 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	2	132 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	3	132 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	4	132 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	5	132 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	6	80 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	7	56 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	8	65 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	9	80 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	10	56 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	11	59 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	12	114 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	13	56 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	14	91 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	15	114 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	16	56 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	17	91 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	18	114 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	19	56 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei

12.07.2019 09.48

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1001	96	1074	0	20	91 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	21	114 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	22	56 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	23	91 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	24	170 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	25	91 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	26	114 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	27	56 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	28	91 / 3080	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	29	153 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	30	153 / 3080	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	96	1074	0	31	46 / 3080	Næringsseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	32	40 / 3080	Næringsseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	33	16 / 3080	Næringsseksjon	Ja	Nei
1001	96	1074	0	34	50 / 3080	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



201910356-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
1001 Kristiansand kommune	Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand	

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	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Dvergsnestoppen AS, V/Rune Mesel	918 910 867	rune@mesel.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Barstølveien 17	4636	Kristiansand	971 75 800

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1001	Kristiansand kommune	96	1074	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
979 476 256	Skanska Eiendomsutvikling AS	1/1
Hjemmelshaver har utstedt fullmakt til Dvergsnestoppen AS, Org.nr 918 910 867		

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 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
1	B	132		13	B	56		25	B	91	B	37			
2	B	132		14	B	91	B	26	B	114	B	38			
3	B	132		15	B	114	B	27	B	56		39			
4	B	132		16	B	56		28	B	91	B	40			
5	B	132		17	B	91	B	29	B	153		41			
6	B	80	B	18	B	114	B	30	B	153		42			
7	B	56		19	B	56		31	N	46	B	43			
8	B	65		20	B	91	B	32	N	40	B	44			
9	B	80	B	21	B	114	B	33	N	16	B	45			
10	B	56		22	B	56		34	N	50	B	46			
11	B	59	B	23	B	91	B	35				47			
12	B	114	B	24	B	170	B	36				48			
Sum tellere:		3080		Nevner =		3080									

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 29.10.2019	 for Dvergsnestoppen AS, V/Rune Mesel

**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.

Erklæring om rettighet i fast eiendom - dat.28.6.2019

* tinglyst med eget dolnr.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ 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) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåliggende tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ 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:

- ☒ 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
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand den / - 2019

for Dvergsnestoppen AS, V/Rune Mesel

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

RETT KOPI
KRISTIANSTAD
PLAN- OG
OPPMÅLINGSETATEN

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
☒ 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 den 26/06 -2019	 Rune Mesel	 Torgny Strømme
for Dvergsnestoppen AS, iht fullmakt, firmaattest samt tinglyst urådighetserklæring		
Sørmegleren AS samtykker iht tinglyst rettigheter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler	
b) ☒ 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. 1001	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 96	Bruksnr. 1074	Festenr.
Dato 27.06.2019	Underskrift Oddvar Ringstad	Stempel KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN		
Dato Kristiansand den 27/6 - 2019	Innsenderens underskrift for Dvergsnestoppen AS, v/ Rune Mesel			

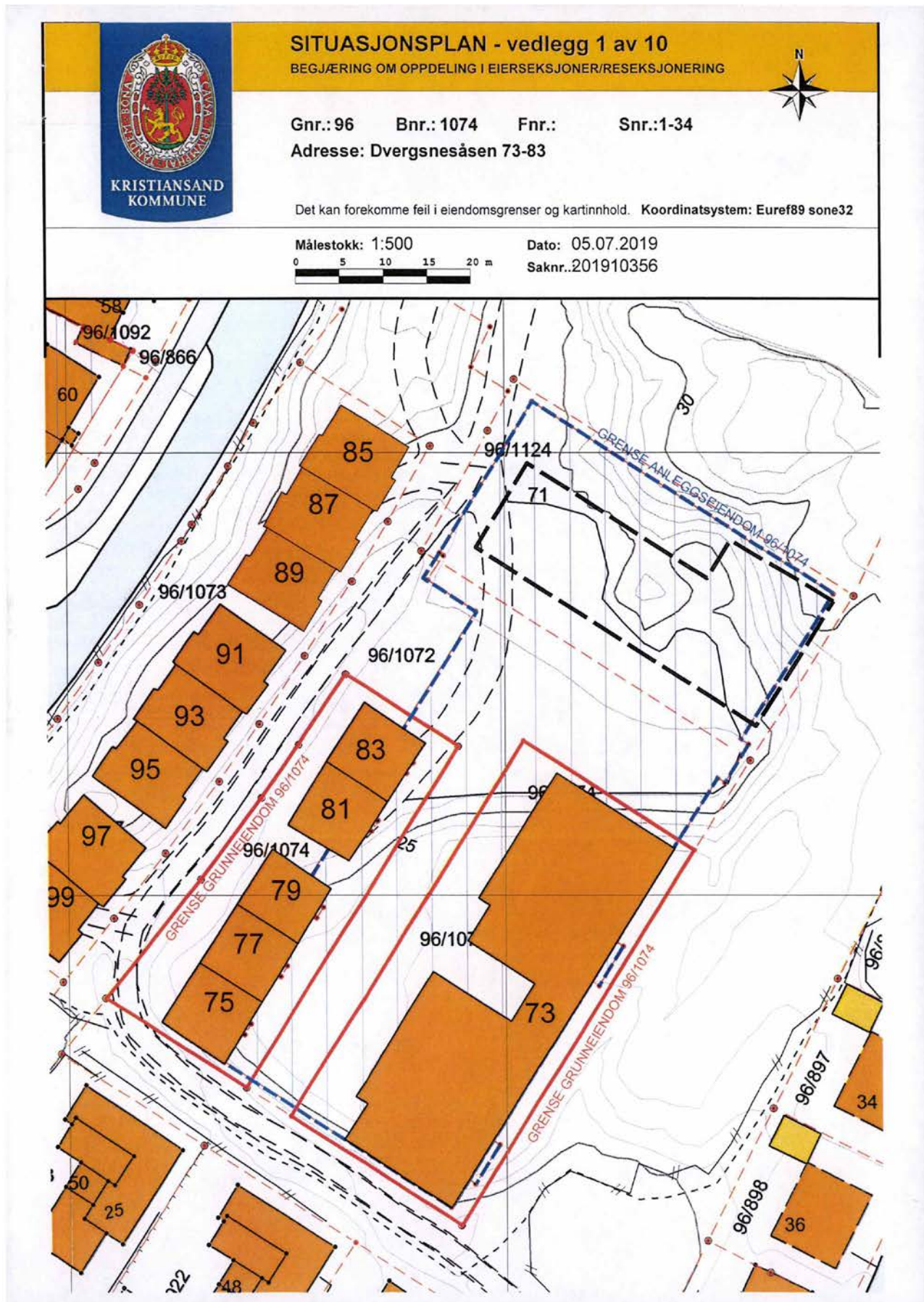


4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) 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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
Kristiansand den 29/6 - 2019				for Dvergsnestoppen AS, V/Rune Mesel											

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

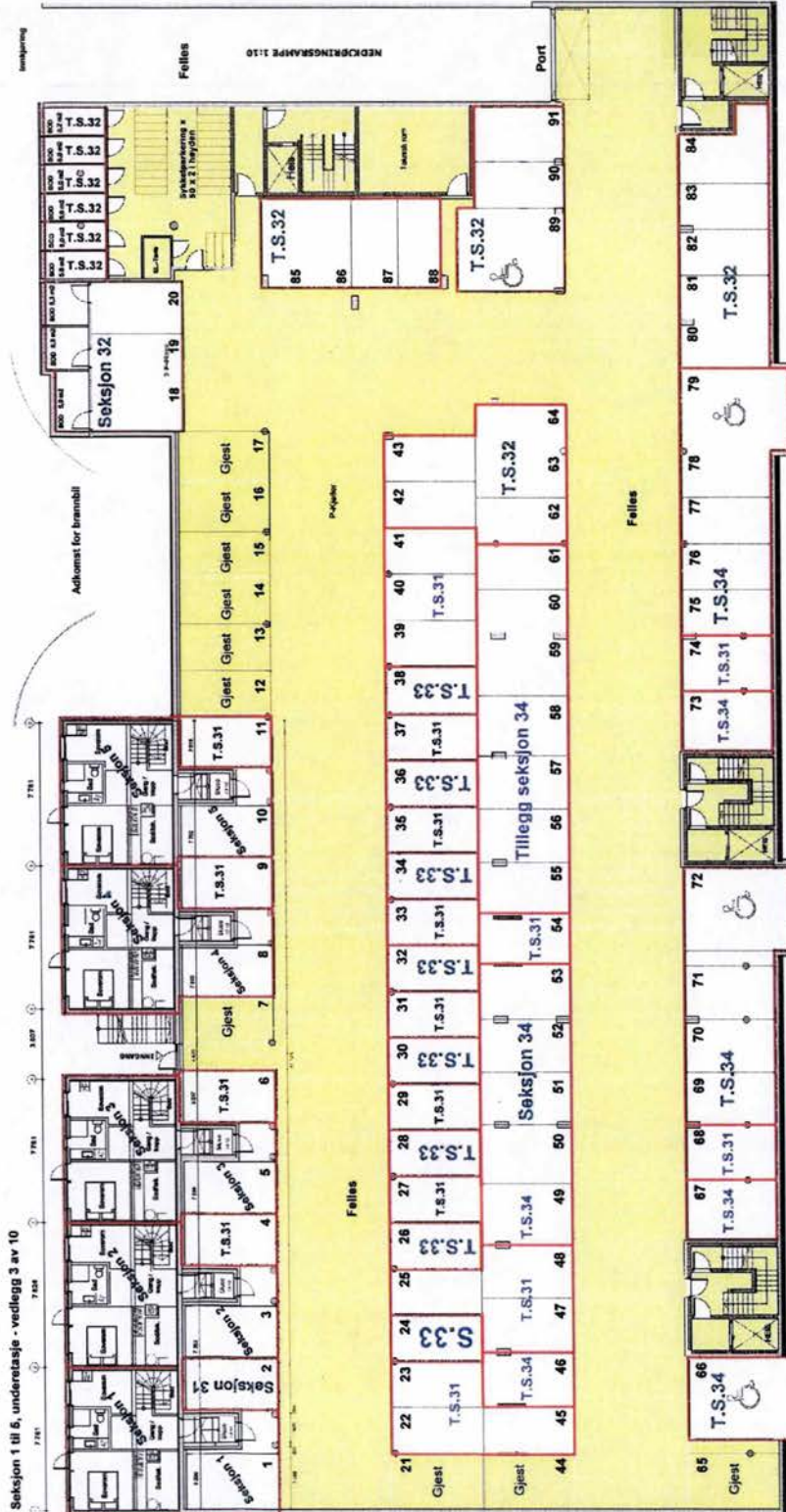
Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN- OG
OPPMÅLINGSETATEN



Plan over garasjekjelleren ved seksjonering av Dvergsnesåsen 73 - 83, Gnr 96, bnr 1074 i Kristiansand kommune. 34 seksjoner i sameiet.

Seksjon 1 til 6, underetasje - vedlegg 3 av 10



Vedlegg 2 av 10

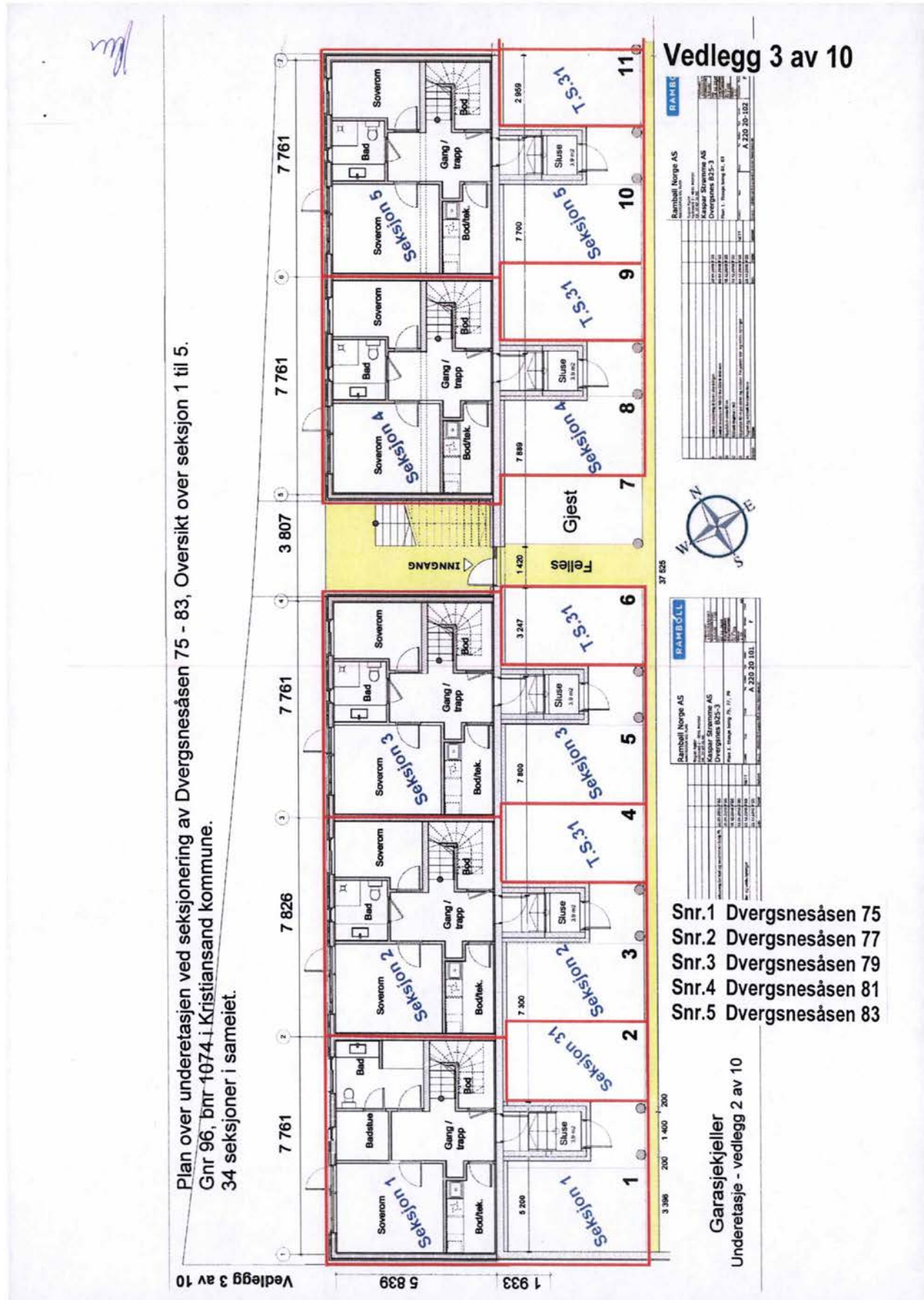


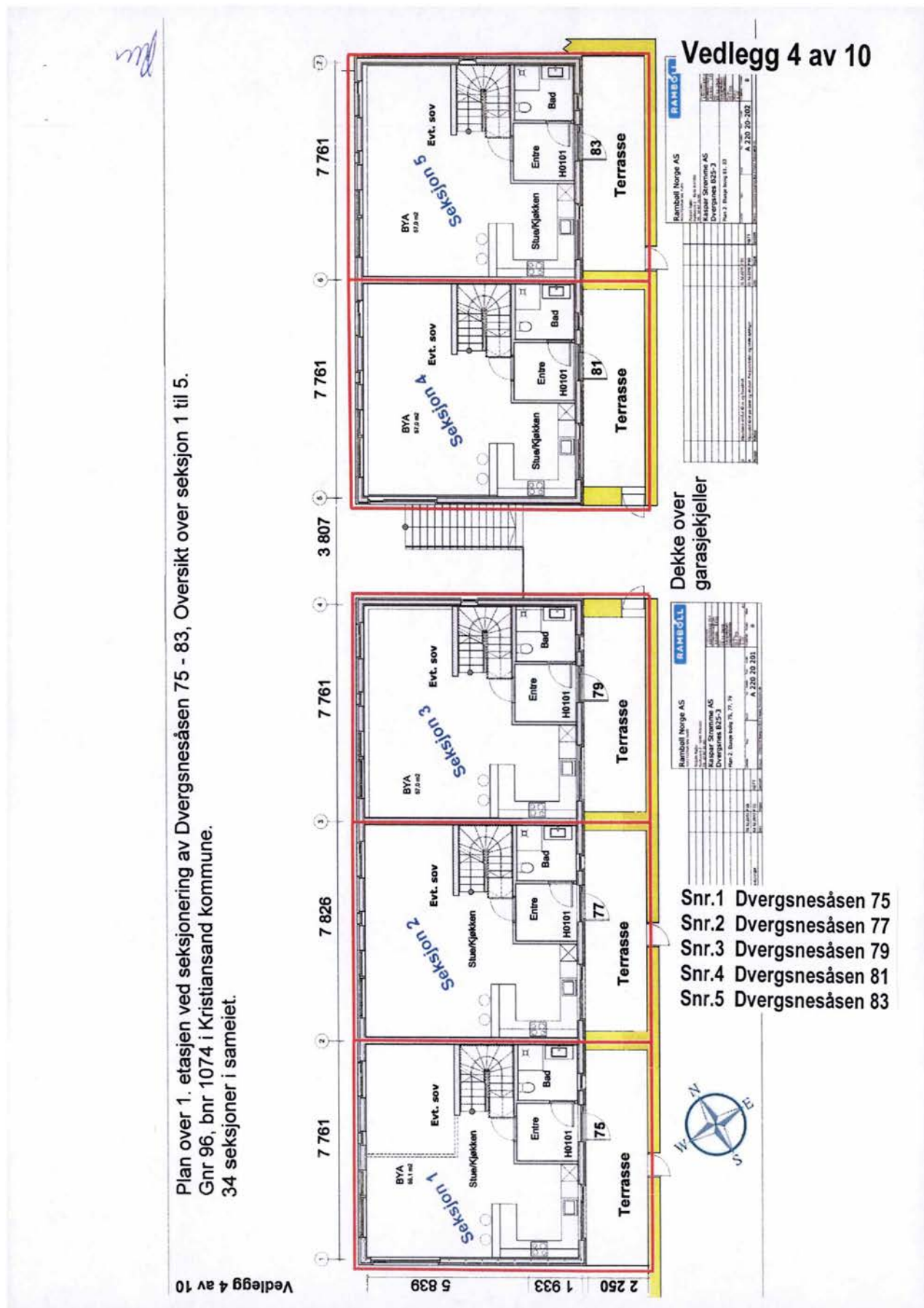
5 stk.
10 stk.
23 stk.
20 stk.
8 stk.
25 stk.
Sum P-plasser 91 stk.

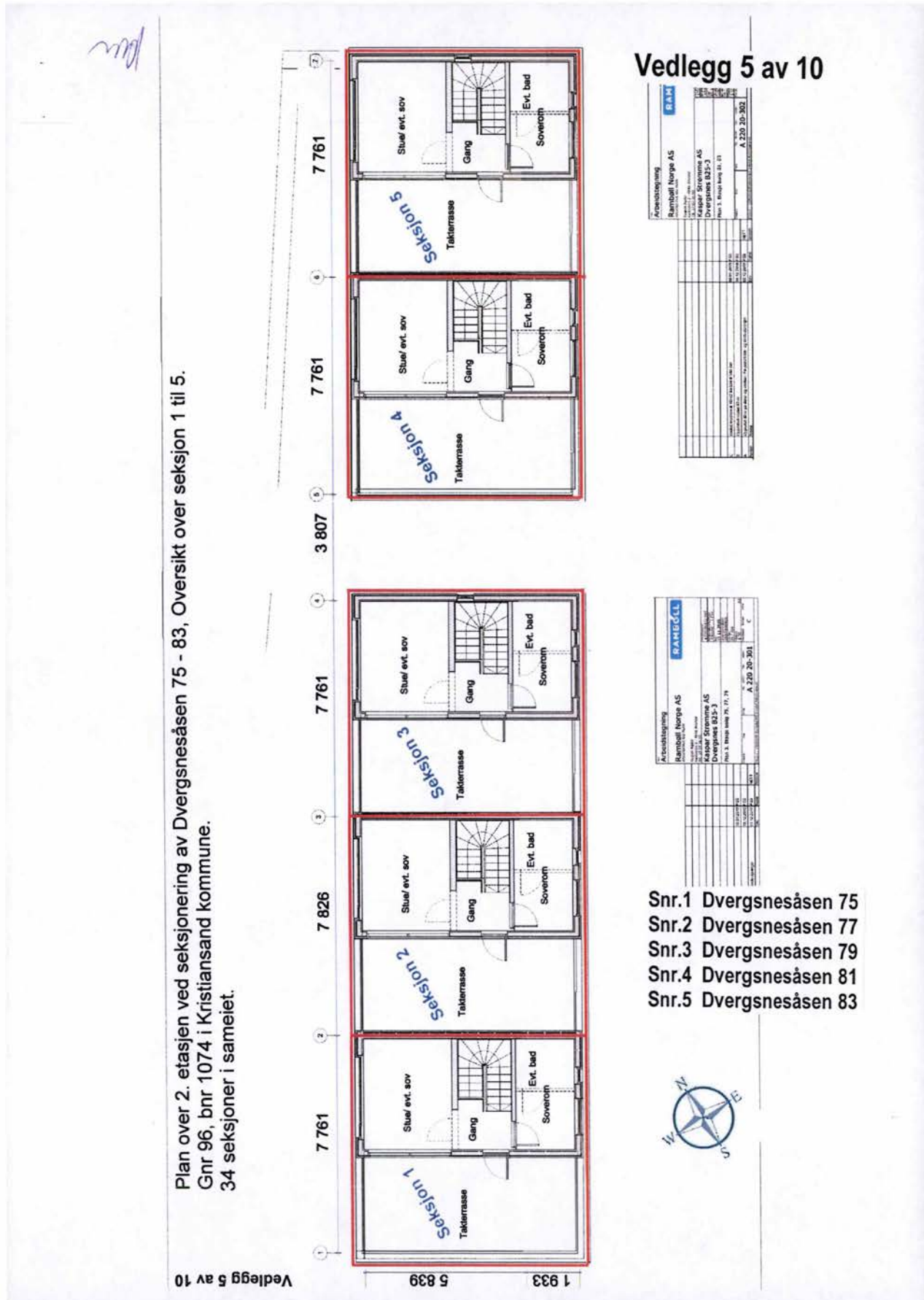
Garasjekjelleren inneholder 91 p-plasser. Disse er organisert som følger:

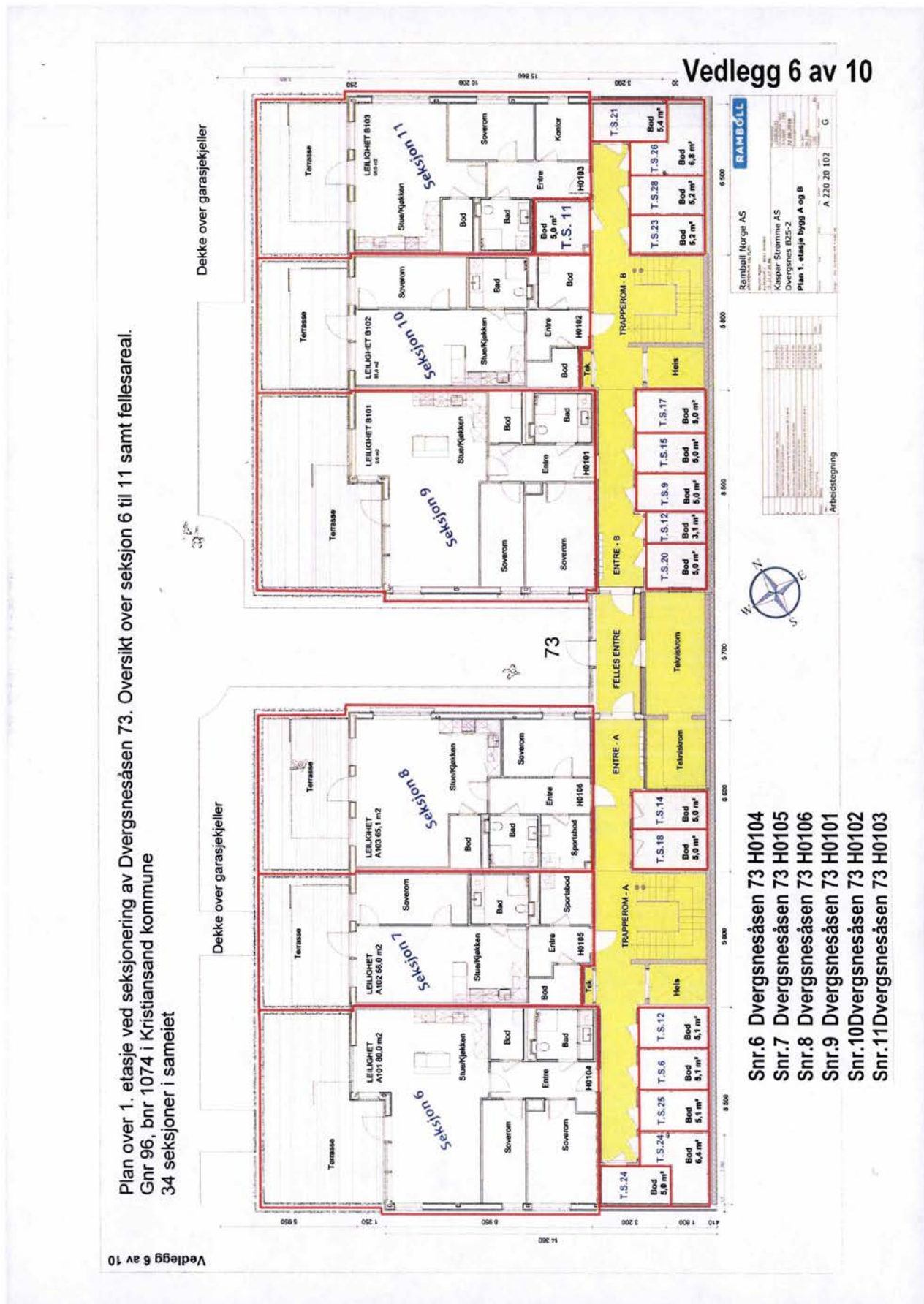
- Seksjon 1-5 har P-Plass nr. 1, 3, 5, 8 og 10 som en del av seksjonene.
- Gjester har P-Plass nr. 7, 12-17, 21, 44 og 65.
- Seksjon 31 har P-Plass nr. 2, 4, 6, 9, 11, 22-23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39-41, 45, 47-48, 54, 68 og 74
- Seksjon 32 har P-Plass nr. 18-20, 42-43, 62-64 og 80-91.
- Seksjon 33 har P-Plass nr. 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.
- Seksjon 34 har P-Plass nr. 46, 49-53, 55-61, 66-67, 69-73 og 75-79.

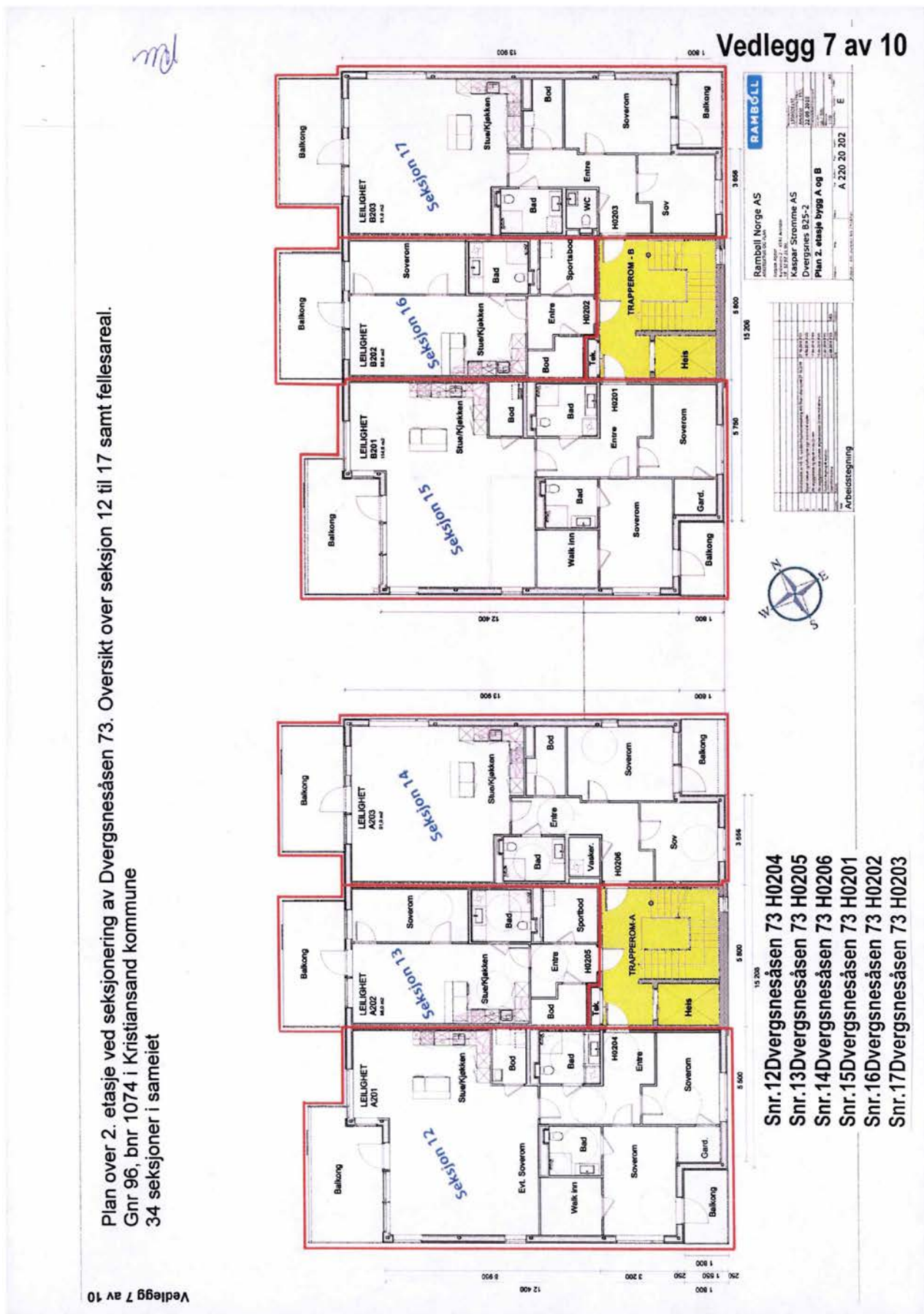
Arbeidstegning
Ramboll Norge AS
PROJEKTANT OG UTSKRIK
Prosjekt: A 220 20-003
Rev. 1
Rev. 2
Rev. 3
Rev. 4
Rev. 5
Rev. 6
Rev. 7
Rev. 8
Rev. 9
Rev. 10
Rev. 11
Rev. 12
Rev. 13
Rev. 14
Rev. 15
Rev. 16
Rev. 17
Rev. 18
Rev. 19
Rev. 20
Rev. 21
Rev. 22
Rev. 23
Rev. 24
Rev. 25
Rev. 26
Rev. 27
Rev. 28
Rev. 29
Rev. 30
Rev. 31
Rev. 32
Rev. 33
Rev. 34
Rev. 35
Rev. 36
Rev. 37
Rev. 38
Rev. 39
Rev. 40
Rev. 41
Rev. 42
Rev. 43
Rev. 44
Rev. 45
Rev. 46
Rev. 47
Rev. 48
Rev. 49
Rev. 50
Rev. 51
Rev. 52
Rev. 53
Rev. 54
Rev. 55
Rev. 56
Rev. 57
Rev. 58
Rev. 59
Rev. 60
Rev. 61
Rev. 62
Rev. 63
Rev. 64
Rev. 65
Rev. 66
Rev. 67
Rev. 68
Rev. 69
Rev. 70
Rev. 71
Rev. 72
Rev. 73
Rev. 74
Rev. 75
Rev. 76
Rev. 77
Rev. 78
Rev. 79
Rev. 80
Rev. 81
Rev. 82
Rev. 83
Rev. 84
Rev. 85
Rev. 86
Rev. 87
Rev. 88
Rev. 89
Rev. 90
Rev. 91
Rev. 92
Rev. 93
Rev. 94
Rev. 95
Rev. 96
Rev. 97
Rev. 98
Rev. 99
Rev. 100





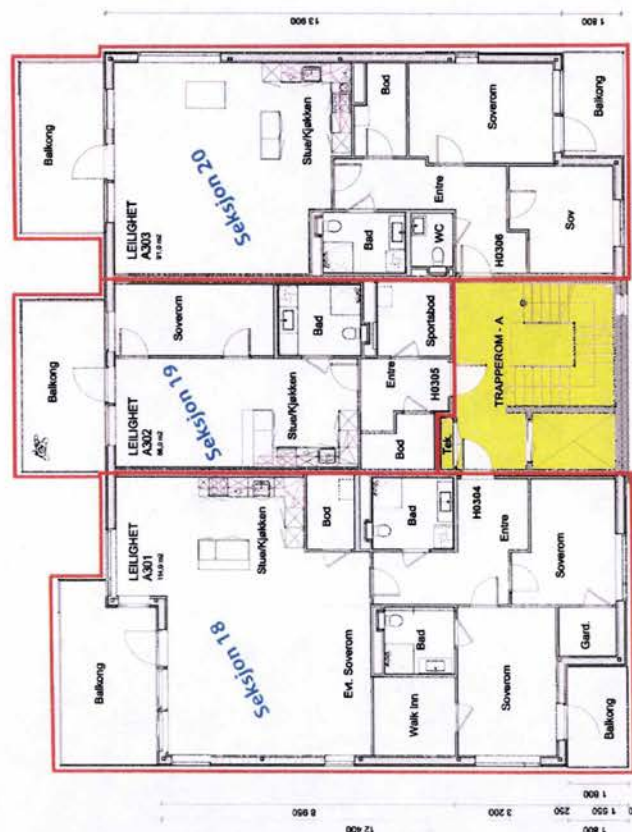




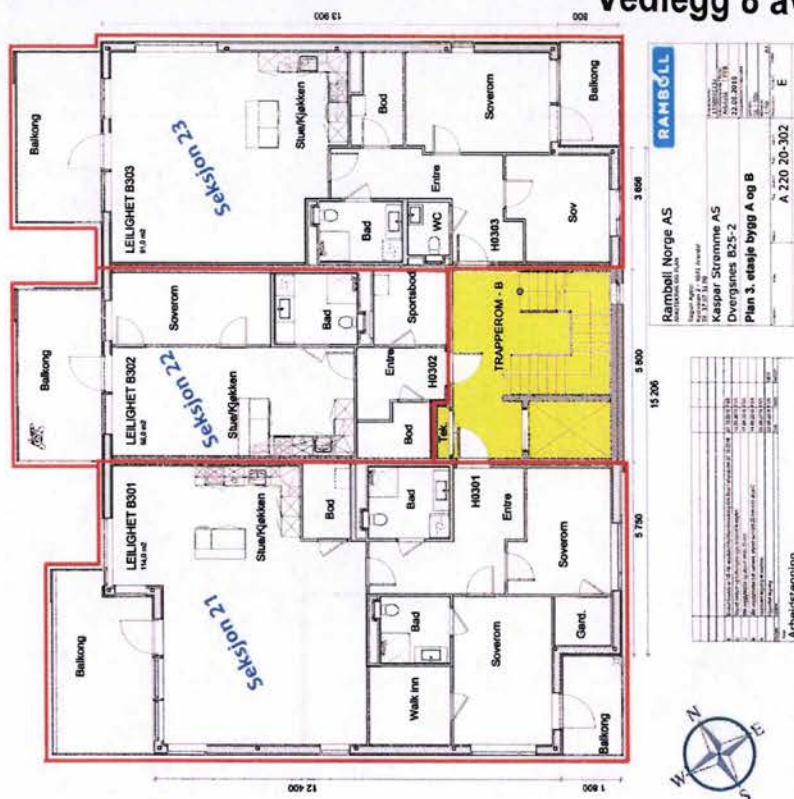


Vedlegg 8 av 10

Plan over 3. etasje ved seksjonering av Dvergsnesåsen 73. Oversikt over seksjon 18 til 23 samt fellesareal.
Gnr 96, bnr 1074 i Kristiansand kommune
34 seksjoner i sameiet



Snr.18Dvergsnesåsen 73 H0304
Snr.19Dvergsnesåsen 73 H0305
Snr.20Dvergsnesåsen 73 H0306
Snr.21Dvergsnesåsen 73 H0301
Snr.22Dvergsnesåsen 73 H0302
Snr.23Dvergsnesåsen 73 H0303



Vedlegg 8 av 10

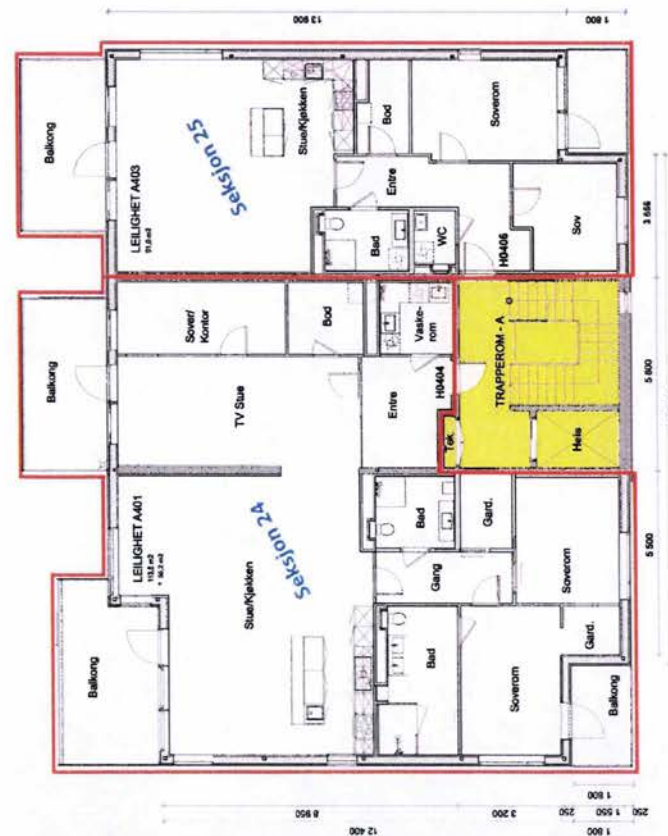
RAMBOLL

Ramboll Norge AS
Arkitekt og plan
Kasper Strømme AS
Dvergsnes 825-2
Plan 3. etasje bygg A og B
A 220 20-302
E

Arbeidsstepping

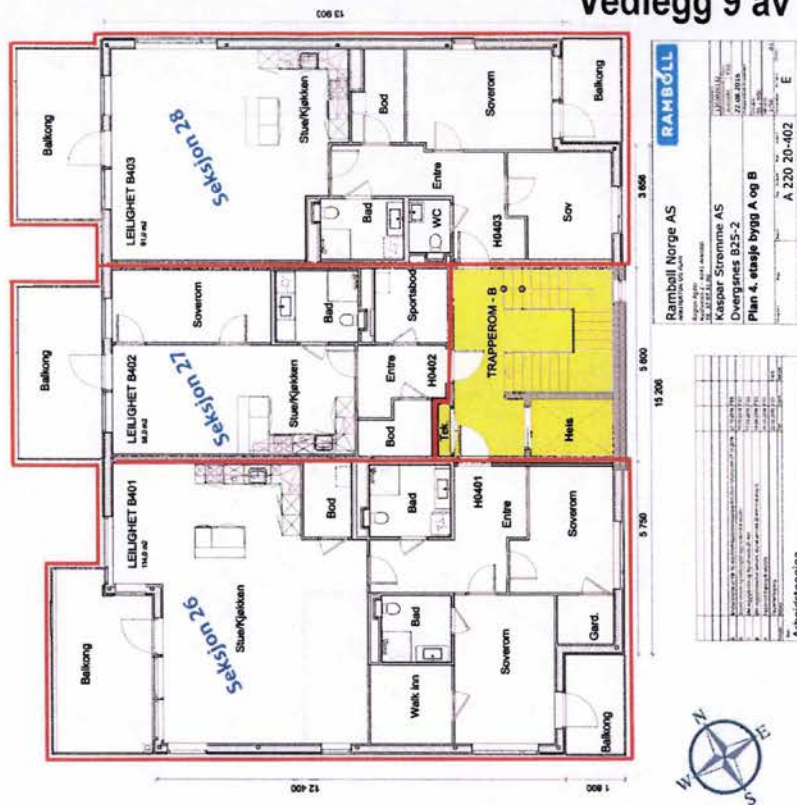
Plan over 4. etasje ved seksjonering av Dvergsnesåsen 73. Oversikt over seksjon 24 til 28 samt fellesareal.
Gnr 96, bnr 1074 i Kristiansand kommune
34 seksjoner i sameiet

Vedlegg 9 av 10



Snr.24Dvergsnesåsen 73 H0404
Snr.25Dvergsnesåsen 73 H0406
Snr.26Dvergsnesåsen 73 H0401
Snr.27Dvergsnesåsen 73 H0402
Snr.28Dvergsnesåsen 73 H0403

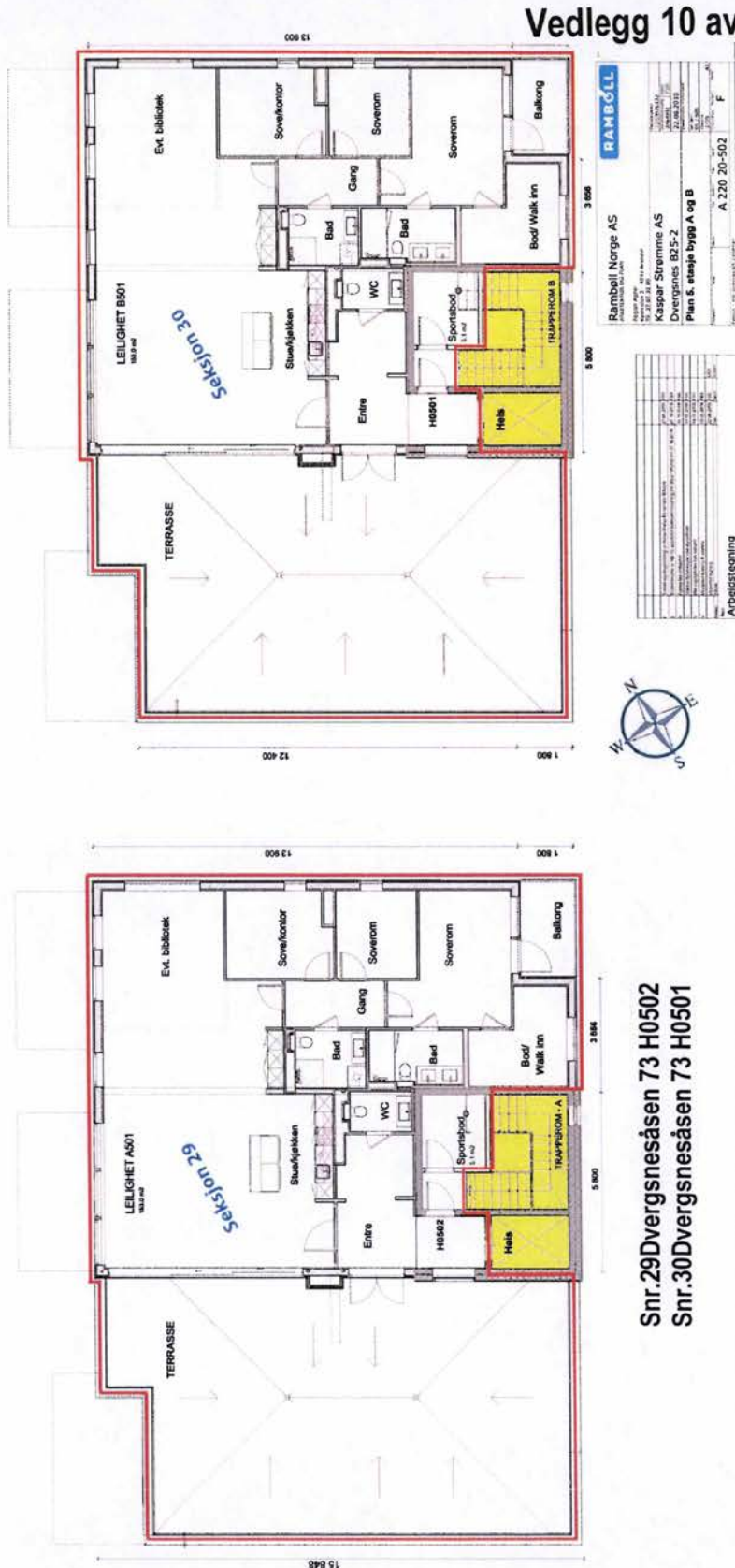
Vedlegg 9 av 10



RAMBOLL	
Ramboll Norge AS	
Kontor: Kristiansand	
Kontor: Dvergsnesåsen 73	
Prosjekt: Dvergsnesåsen 73	
Plan: Plan 4. etasje bygg A og B	
Rev. 1	A 220 20-402
Rev. 2	E

Prosjekt	Dvergsnesåsen 73
Plan	Plan 4. etasje bygg A og B
Rev. 1	A 220 20-402
Rev. 2	E

Plan over 5. etasje ved seksjonering av Dvergsnesåsen 73. Oversikt over seksjon 29 og 30 samt fellesareal.
Gnr 96, bnr 1074 i Kristiansand kommune
34 seksjoner i sameiet



Nabolagsprofil

Dvergsnesåsen 73 - Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 251 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dvergsnessvingen Linje 56	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min 11.1 km
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 323 elever, 21 klasser	10 min 5.2 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

«Kort vei til sjø og skog. Rolig, men sentralt. Gode skoler og godt miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

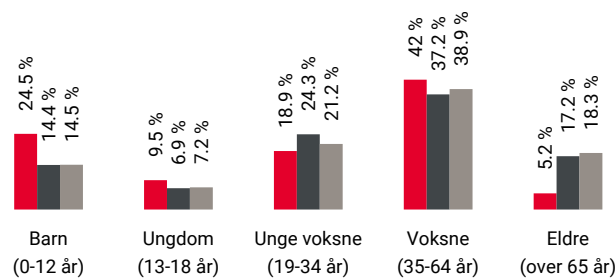
Veldig bra 94/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dvergsnes/Odderhei	3 519	1 206
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år) 112 barn	8 min 0.7 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	17 min 1.5 km
Maritippen barnehage (0-5 år) 136 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Dvergsnes PostNord	11 min 0.9 km
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	5 min



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



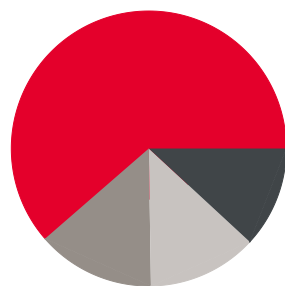
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

	Dvergsnes ballbane	7 min
	Ballspill, fotball	0.6 km
	Dvergsnestangen aktivitetsanlegg	13 min
	Ballspill, sandvolleyball	1.1 km
	Fresh Fitness Rona	7 min
	Randesund fysio og Tr.senter	10 min

Boligmasse



62% enebolig
12% rekkehus
14% blokk
13% annet

«Nytt og ryddig. Liker stilen med moderne boliger. Trygt og godt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rona Senter

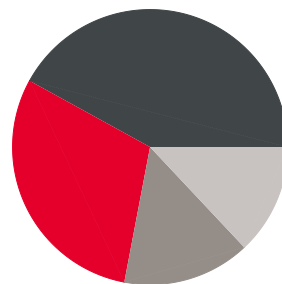
8 min



Apotek 1 Dvergsnes

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
42% 6-12 år
15% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



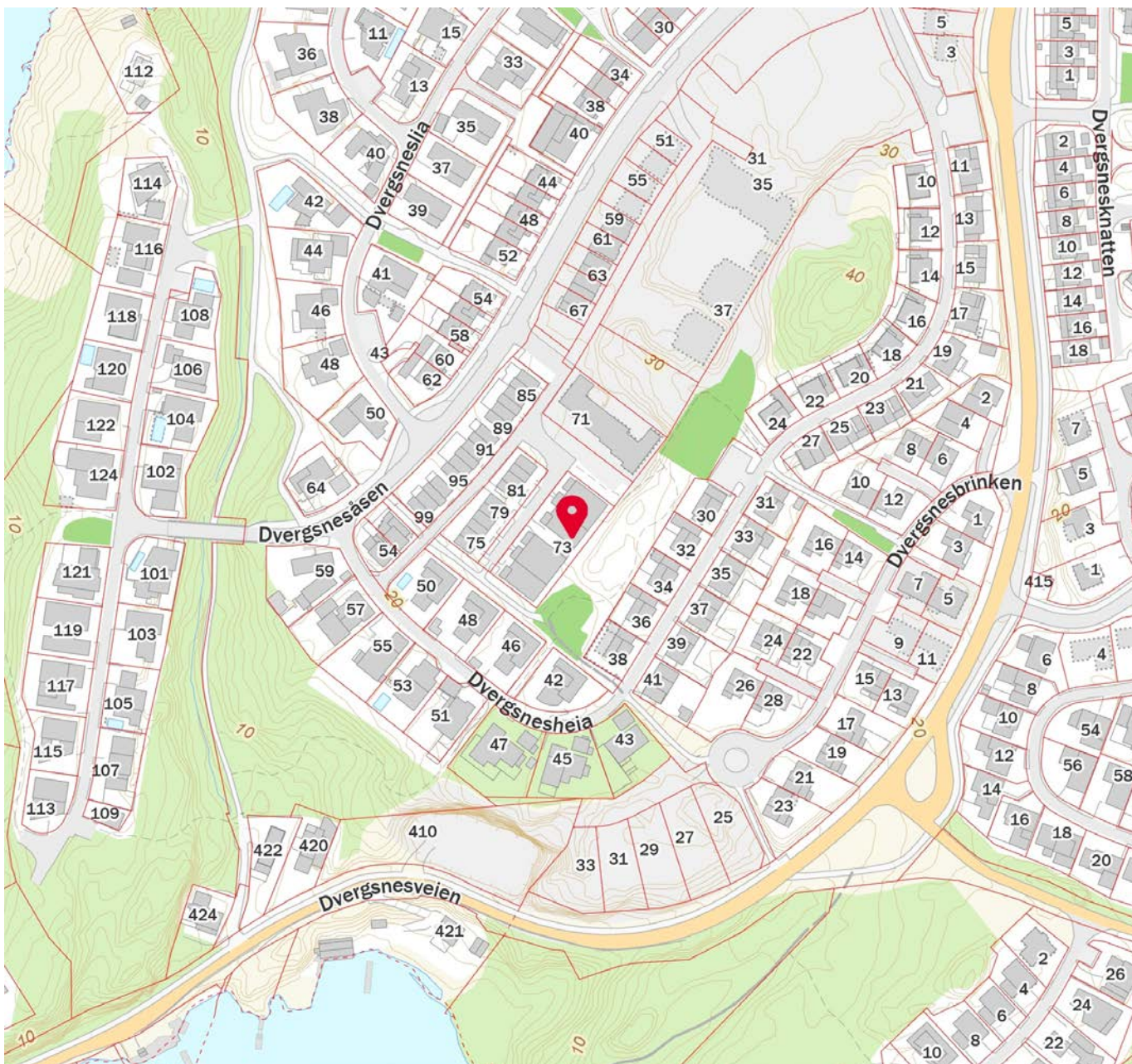
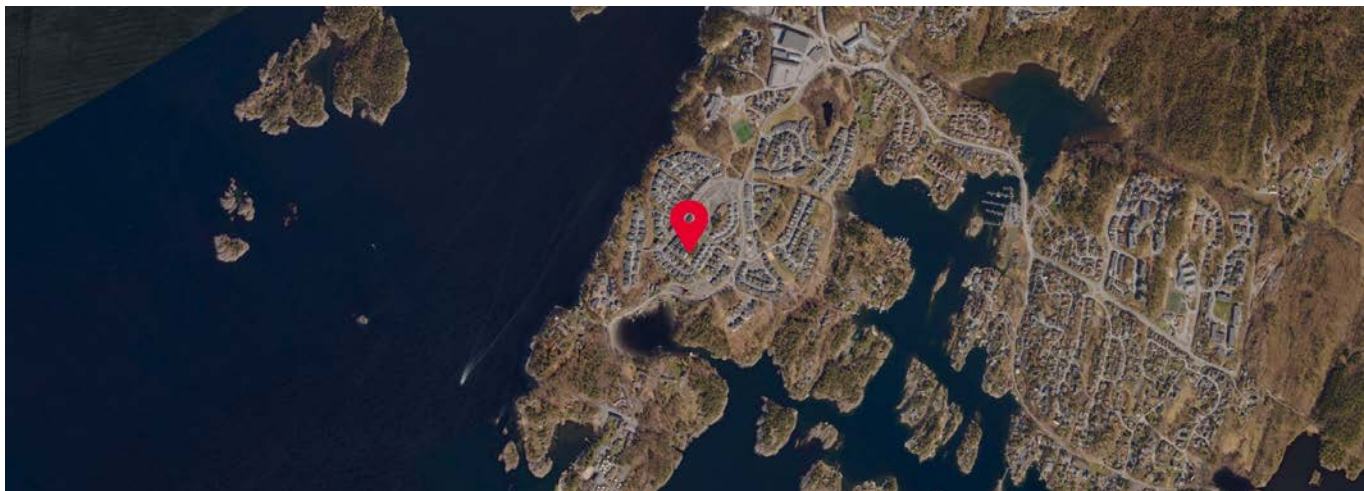
0%

46%

Dvergsnes/Odderhei
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dvergsnesåsen 73
4639 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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