



aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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



Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Markensgate 3B,
4610 Kristiansand

Helt ny, innflytningsklar toppleilighet midt i Vågsbygd! Solrik balkong | Heis | Ingen fellesgjeld!

Splitter ny, innflytningsklar toppleilighet med svært lekre detaljer beliggende i hjertet av Vågsbygd. Her har du virkelig alt du trenger i umiddelbar nærhet. Det kan trekkes frem barnehage/ skoler i alle trinn, kjøpesenter (Amfi Vågsbygd), vakre turområder, fritidsaktiviteter og svært gode bussruter til resterende bydeler.

Leiligheten har en prima beliggenhet i byggets toppetasje. Her er det vektlagt praktiske, men lekre detaljer i alle rom. Det kan trekkes frem en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med nydelig kjøkken fra Strai, flott soverom og flislagt delikat bad m/dusjhjørne. Vannbåren gulvvarme i alle rom (utenom sov) for effektiv oppvarming. Ut fra stuen er det en deilig balkong med gode solforhold! Heis i bygget. Medfølger egen bod i kjelleren. INGEN fellesgjeld/lave kostnader.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 500 000,-	Soverom:	1
Omkostn.:	Kr 1 350,-	Antall rom:	2
Total ink omk.:	Kr 3 501 350,-	Etasje:	5
Felleskostn.:	Kr 1 656,-	Gnr./bnr.	Gnr. 13, bnr. 1584
Selger:	Vågsbygd	Andelsnr.:	37
	Sentrum AS	Oppdragsnr.:	1411250185
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2025		
BRA-i/BRA Total	41/41 kvm		
Tomtstr.:	894 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Nabolagsprofil	54
Budskjema	63

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 41 m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

894 m²

Tomtebeskrivelse

Lunt og solvendt, omkranset av hus som beskytter mot vind og trafikkstøy, ligger fellesområdet. Med plen, trær, blomster, stier benker og lekeplass, blir det en attraktiv møteplass for alle som skal bo her. Bli bedre kjent med naboene dine på Bocciabanen eller rundt bålpanna.

Midt i parken ligger fellesbygget hvor det kan arrangeres nabofest, bursdag eller konfirmasjon. Den 100 kvadrat- meter store vinterisolerte hagestuen er i særklasse med kjøkken, bad, toalett og en lounge med sitteplasser nok til store og små anledninger. På«Heime»-appen kan du reservere hagestuen til private sammenkomster.

Tomten er en del av 4 boligblokker fordelt på 2 eiendommer og ca. 108 leiligheter.

Beliggenhet

Leiligheten befinner seg i hjertet av Vågsbygd hvor du finner det meste i nærområdet av butikker, barnehager, skole, sjø, natur og fritidsområder. Solrik og brilliant beliggenhet med nærhet til Trekanten og Vågsbygd senter som nærmeste nabo med et

rikt utvalg av butikker befinner seg en kort spasertur unna. Vågsbygd senter har over 40 butikker med et variert utvalg bla klesbutikker, sportsbutikk, dyrebutikk, dagligvarer, kafè og Vinmonopol. For de treningsglade finner du Sats Vågsbygd og Fresh Fitness på Lumber. De turglade har et godt utvalg av turterreng og løypenett å velge mellom med flere bademuligheter der du får Vågsbygdskauen som starter 200 meter unna. Skoler i alle alderstrinn, flere barnehager, idrettsanlegg på bl.a. Karuss og båthavn er nærliggende. Kort vei til nærmeste busstopp som har hyppige avganger til Kristiansand sentrum og de resterende bydelene. Oppsummert en sentralt-liggende leilighet med gode kvaliteter for alle aldersgrupper!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Arealrapport

Innhold

Splitter ny, ubrukt 2-roms toppleilighet med følgende innhold:

5.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til svært solrik balkong, soverom, flislagt bad/vaskerom og entre.

Medfølger bod i kjeller. Heis fra bakkeplan/kjeller opp til leilighetens etasje.

Standard

Innbydende entre med nydelig 1stavs eikeparkett på gulv og hvitmalt gipsvegger og tak. Spotter i tak for god lyssetting. Calliganlegg ved inngangsdøren. Det er innfelt område i gangen der du kan ha ulike alternativer for møblement av garderobeløsning. Vannbåren gulvvarme.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med samme utførelse på gulv og vegg/tak. Spotter i tak. Vannbåren gulvvarme. Kjøkkenet har stilig og moderne innredning fra kvalitetsleverandøren Strai med integrerte hvitevarer. Ved kjøkkenet er det plass til spisegruppe for deg og besøkende.

Stuedelen har plass til sofaløsning med tilhørende tv-seksjon. Ved veggen til soverommet er det svært tøff spilevegg fra gulv til tak. Her er det også balkongdør ut til balkongen som har plass til utemøbler, grill og beplanting.

- Det er verdt i trekke frem at det er 2 skyvedører fra gulv til tak ved soverommet. Ved åpen skyvedør mot balkongen åpnes leiligheten på en helt unik måte!

Flott og lyst soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Her er det samme utførelse på gulv og hvitmalt gipsvegger.

Pent flislagt bad me delikate gulv- og veggfliser. Spotter i tak. Vannbåren gulvvarme. Badet er pent innredet med dusjhjørne, veggmontert toalett og heldekkende servant i baderomsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Flere felles gjesteparkeringer.

Det er mulighet for utleie av borettslagets egne bil. Se vilkår for utleie i "Heime"appen.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 5.etasje og radonmåling er ikke relevant. Bygget er også oppført med radonsperre.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i alle rom utenom soverom.
Leiligheten leveres også med balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom

"primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer å konto fyring og varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Beløpet er et estimat fra utbygger og det kan forekomme endringer i endelig fastsatte felleskostnader.

Estimerte felleskostnader pr. mnd

Kr 1 656

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vågsbygd Sentrum 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

932273640

Andelsnummer

37

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er individuell nedbetalingsordning i borettslaget. Ordningen er i oppstartsfasen, men andel fellesgjeld for denne leiligheten vil være nedbetalt iht avtale med selger slik at ny eier får kr. 0,- i andel fellesgjeld ved overtakelse.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1584 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 27 i Vågsbygd Sentrum 2 Borettslag med orgnr. 932273640

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste heftelser og rettigheter utenom det som følger borettslaget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 24.02.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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.

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 31.03.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37.

Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 501 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 509 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 512 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

4 000 Fotograf
3 000 Kommunale opplysninger
12 990 Markedspakke digital
9 990 Oppgjørshonorar
1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
Totalt kr: 96 960

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

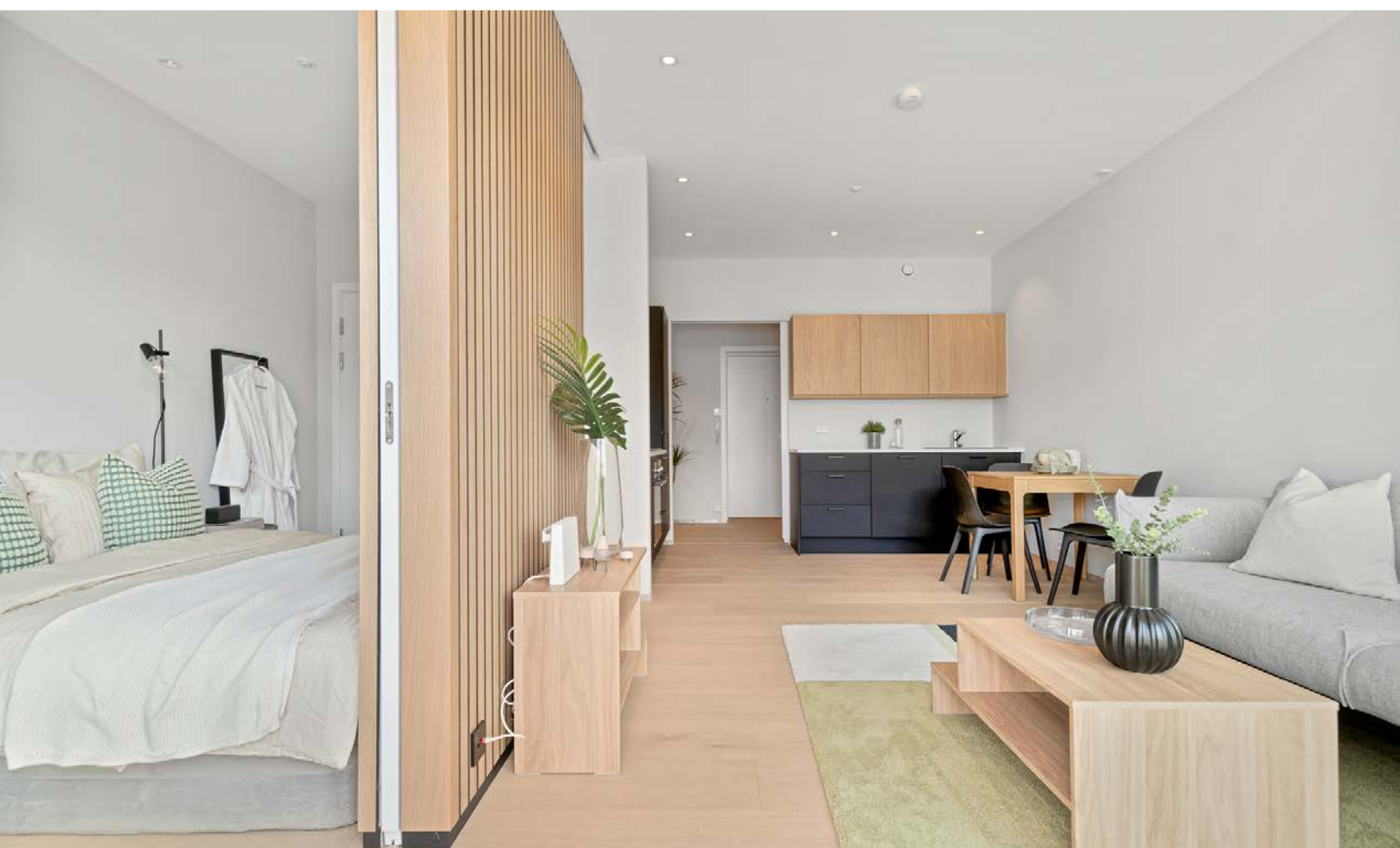
4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

27.03.2025

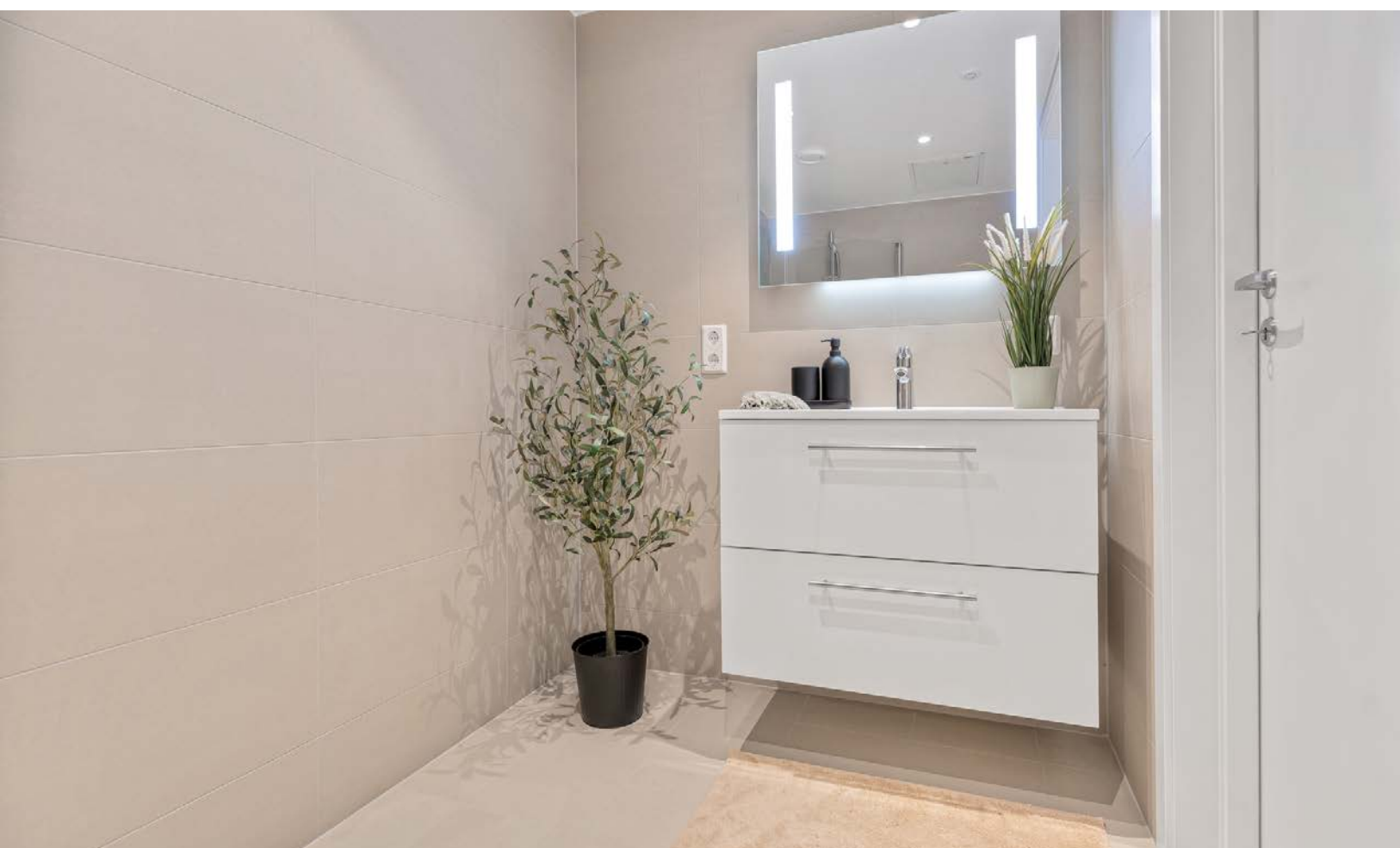
















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil















Vedlegg



AREALMÅLING

505

Oppmålingsdato: 26.3.2025

Premisser

Målingene er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann som er medlem av Norsk Takst.

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

-Ved markedsføring av boliger skal BRA-e, BRA-i, BRA-b, TBA samt P-ROM/S-ROM oppgis.

-Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i de forskjellige kategorier. Fordelingen er basert på retningslinjene i NS3940:2023 og takstmannens eget skjønn.

-Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil takstmann ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelige for oppmåling. Innvendige sjakter skal som hovedregel medtas i areal. Vinduer som går helt til gulvet er areal målt til glasset/ramme.

Utdrag av Termer og definisjoner:

BRA - Bruksareal minus areal som opptas av yttervegger.

BRA-i Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b Bruksareal av innglasset balkong eller altan.

TBA Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

ALH areal med lav himlingshøyde (opplyses alltid sammen med korrekt BRA)

GUA Ikke-måleverdige gulvareal (BRA + ALH = GUA).

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Det er ikke mottatt byggesak.

Bod er ikke oppmålt.

Arealer

Etasje	Rombeskrivelse	BRA-i	BRA-e	P-rom	S-rom	TBA	ALH	GUA	BRA
		m ²	m ²	m ²	m ²				
3. etg	Stue/kjøkken, bad, sov l, entre, teknisk rom	41		40	1	7			
	TOTALT	41		40	1				41

Jan Arild Tallaksen

Takstmann, Jan Arild Tallaksen

Vedtekter

for Vågsbygd Sentrum 2 borettslag org nr 932273640

vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.08.2023, sist endret 28.02.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vågsbygd Sentrum 2 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Beliggenhet og forretningskontor

Borettslaget ligger på gnr 13 bnr 1583 og bnr 1584 i Kristiansand kommune og har ved stiftelsen forretningskontor i Stavanger kommune.

1-3 Diverse tilknytningsforhold

Borettslaget er en del av et utbyggingsområde hvor også Vågsbygd Sentrum 2 borettslag vil være en del av. Borettslagene vil sammen eie felles utomhus område, felleslokale og garasjeanlegg. Bruken av disse fellesarealene vil reguleres i egne vedtekter for Sameiet Vågsbygd Sentrum Felles.

Øvrige beboere og brukere av garasjeanlegget skal ha tilgang gjennom borettslagets nedgang til garasjen der dette er naturlig. Tilsvarende gjelder tilgang til område for renovasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

(4) I tillegg har utbygger, leie-eie-selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av hele boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Det kan ikke gjøres endringer i 2-1 (4), 3-1 (2) eller denne bestemmelse uten samtykke fra den type andelseiere angitt i 2-1 (4).

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Overgangsbestemmelser

Utbygger, Vågsbygd Sentrum AS, skal ha rett til å utvide antallet andeler i borettslaget med inntil 5 andeler. En slik utvidelse vil i så fall skje under forutsetning av at dette er økonomisk og teknisk forsvarlig. Borettslaget skal medvirke til at en slik endring i andeler kan skje, gjennom nødvendige vedtak etter borettslagslovens bestemmelser. Borettslaget kan ikke fremme krav om erstatning eller ytterligere vederlag i denne forbindelse, ut over de nødvendige justeringer i lagets økonomi som borettslagsloven legger opp til i forbindelse med en slik endring.

Retten til utvidelse av andelene faller bort 2 år etter at borettslagets styre er overtatt av nye andelseiere, og denne bestemmelsen faller da bort uten ytterligere vedtak.



Kristiansand
kommune

BICO BYGG OG INNREDNING AS
Postboks 7063 Vestheiene
4674 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00467-112
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.02.2025

Vågsbygd ringvei 61-71 - Bosmyrveien 5 13/124/0/0, boligbygg - midlertidig brukstillatelse bygg 3 og bygg 4

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 124 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 1026 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 123 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 194 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 165 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 837 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 125 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 1289 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 195 / 0 / 0

Ansvarlig søker: BICO BYGG OG INNREDNING AS
Tiltakshaver: VÅGSBYGD SENTRUM AS

Vedtak

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

Brukstillatelsen gjelder for bygg 3 og bygg 4

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Dette er oppgitt til å være hovedsakelig av mindre bygningsmessige kompletteringsarbeid og utomhus arbeid. De gjenstående arbeidene er opplyst til å ikke være til hinder for midlertidig brukstillatelse.
Gjenstående arbeid skal være utført innen 22.08.2025.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

montert, jmfør matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.
Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jmfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Du kan klage på vedtaket

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

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Søknaden gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ.

Følgende gebyr skal betales:

<u>Beskrivelse</u>	<u>Varenr.</u>	<u>Beløp</u>
Midlertidig brukstillatelse	5092	5 500,-
Totalt å betale		5 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver: Vågsbygd Sentrum AS, Fidjemoen 6, 4628 Kristiansand S.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Geir Beurling
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
VÅGSBYGD SENTRUM AS

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

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

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

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man 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 man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man 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 parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket 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 man 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. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.

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

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

A40-201 Hus 3 Fasadader



3D



NORD

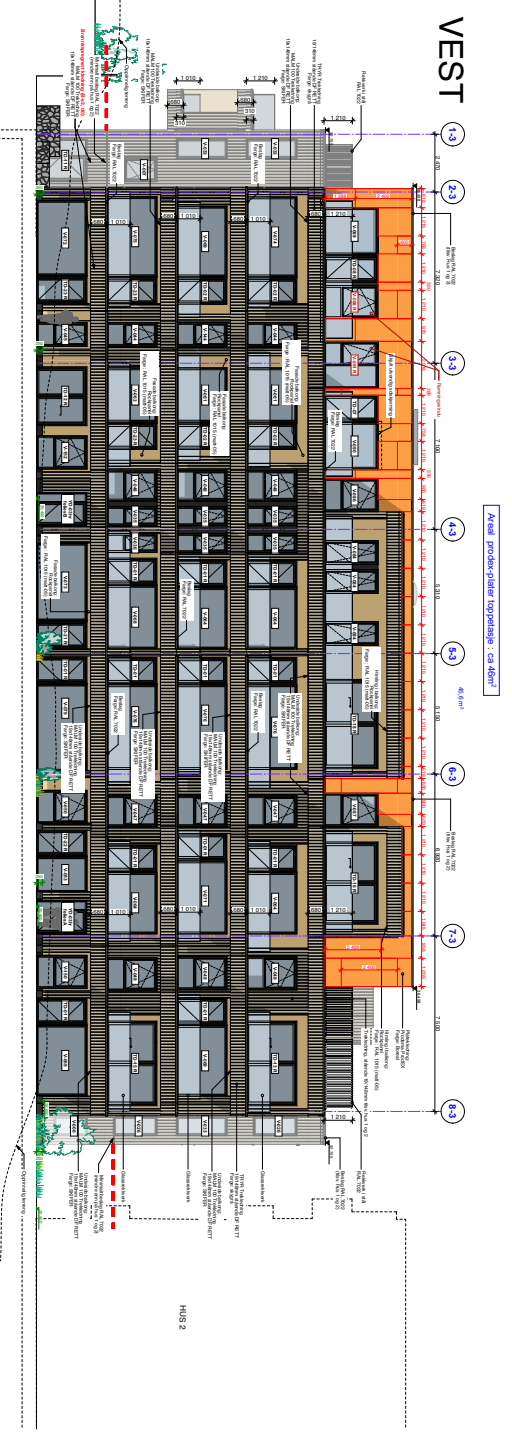


Arbejdstejninger
 Skitser og tegninger er udarbejdet af
 Høi og Høi Arkitekter

ARBEJDSSTEGNING	
Betegnelsen	Byggeskisse
Udarbejdet af	BEK SØGAARD
Godkendt af	BEK SØGAARD
Udarbejdet af	BEK SØGAARD
Godkendt af	BEK SØGAARD
Udarbejdet af	BEK SØGAARD
Godkendt af	BEK SØGAARD
Udarbejdet af	BEK SØGAARD
Godkendt af	BEK SØGAARD
Udarbejdet af	BEK SØGAARD
Godkendt af	BEK SØGAARD

Helen & Hard

A40-202 Hus 3 Fasader



3D



SØR



Arbeidsleddinger
 GJELDELISTE, CASH FLOW, ARBEIDSGRANNSLAG, RANGING, AND FINANCIAL APPRAISAL

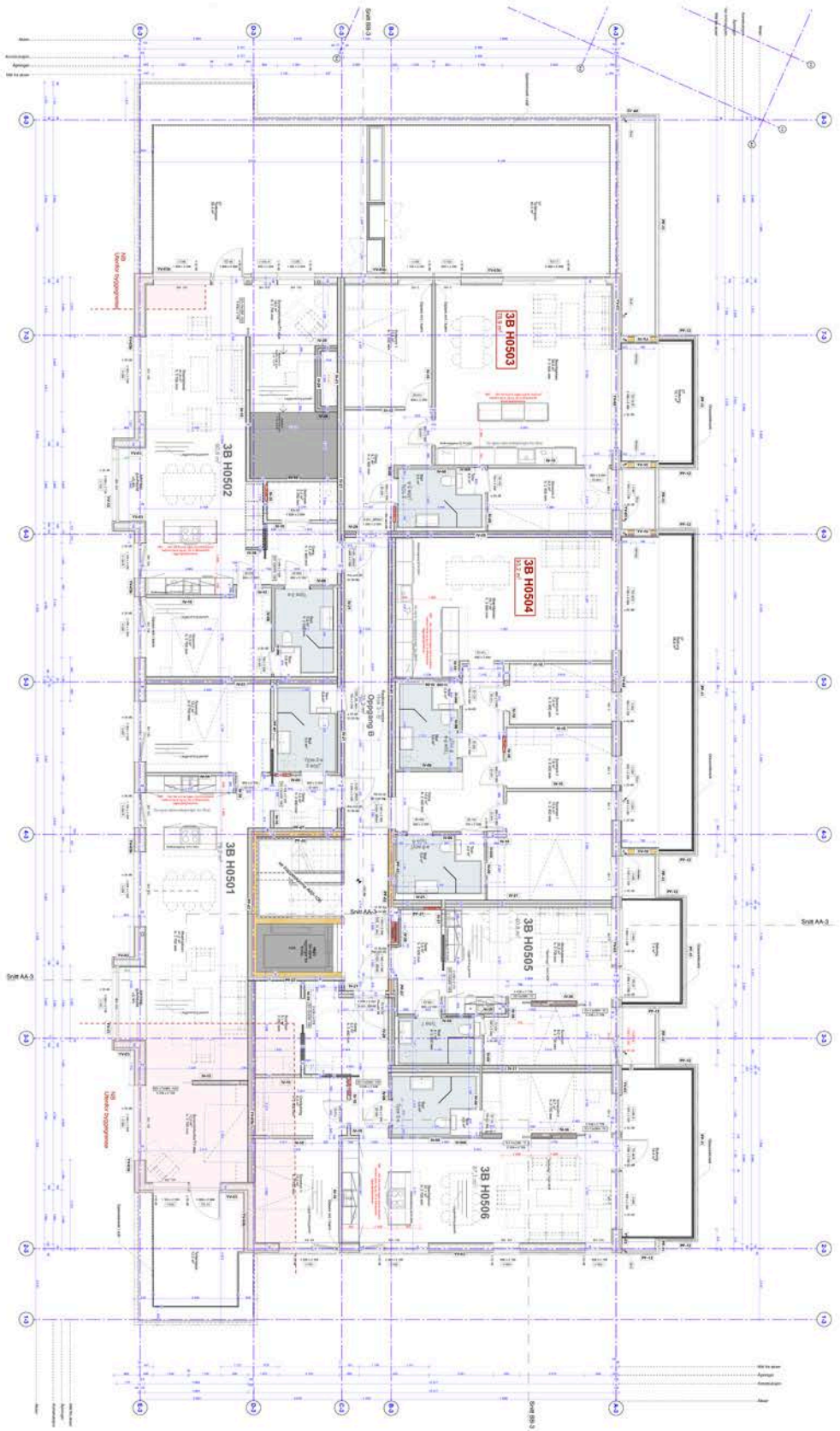
Arbeidsledd	Start	Slutt	Utgangspunkt
1	01.01.2022	31.12.2022	10000000
2	01.01.2023	31.12.2023	10000000
3	01.01.2024	31.12.2024	10000000
4	01.01.2025	31.12.2025	10000000
5	01.01.2026	31.12.2026	10000000
6	01.01.2027	31.12.2027	10000000
7	01.01.2028	31.12.2028	10000000
8	01.01.2029	31.12.2029	10000000
9	01.01.2030	31.12.2030	10000000

ARBEIDSTEIGNING

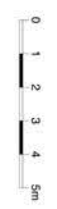
Arbeidsledd: 9
 Startdato: 01.01.2022
 Sluttdato: 31.12.2030
 Hovedsak: ARBEIDSTEIGNING
 Saksnummer: 12/2021/1000
 Ansvarlig: [Signature]
 Dato: 01.01.2022

Helen & Hard

A22-205
 Hus 3 Plan 5. Etasje



Romsliste		Romsliste		Romsliste	
Romnr	Betegnelse	Romnr	Betegnelse	Romnr	Betegnelse
3B H0501	...	3B H0502	...	3B H0503	...
3B H0504	...	3B H0505	...	3B H0506	...
...



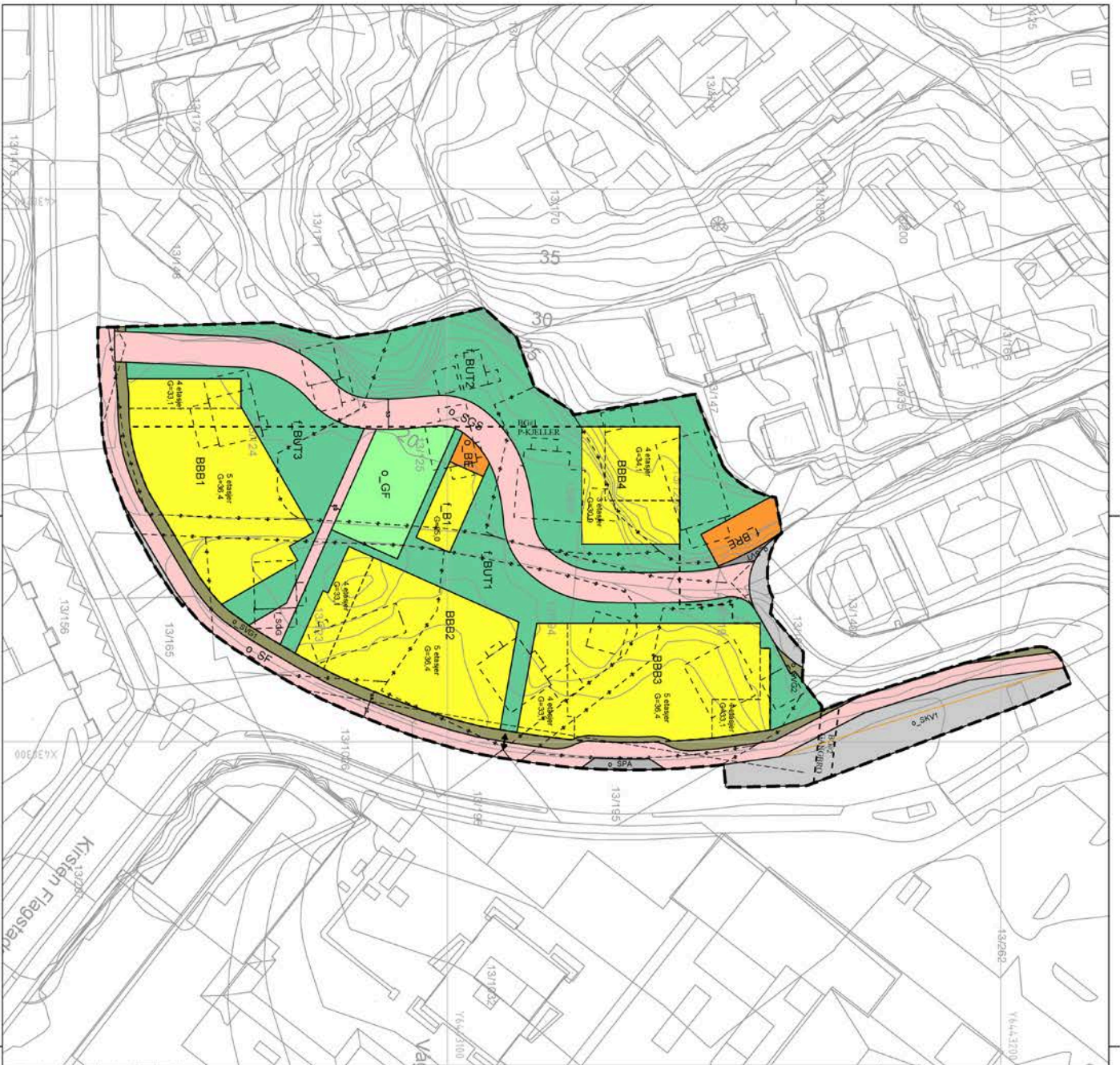
NB: 3D-utvalget / presentasjon av rom
 er for illustrasjon og ikke er bindende.
 Rommet kan være utrustet med møbler og
 utrustning som ikke er vist på tegningen.
 Rommet kan være utrustet med møbler og
 utrustning som ikke er vist på tegningen.

Arbeidslogg	
Dato	Beskrivelse

Beskrivelse: 3B H0501 AS
 3B H0502 AS
 3B H0503 AS
 3B H0504 AS
 3B H0505 AS
 3B H0506 AS

Heien & Hard





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- §12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- B Boligbebyggelse
 - BBB Boligbebyggelse-bokkebebyggelse
 - BE Energianlegg
 - BRE Renoveringsanlegg
 - BUT Utsepphøstarell
- §12-5, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- SKV Kjøretveg
 - SF Fortau
 - SGS Gantv-rykkeveg
 - SGG Gangveg/gangarealgjete
 - SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - SVG Annen veggrunn - gøttarell
 - SPA Parkering
- §12-5, Nr. 3 - Grønnstruktur**
- GF Friområde

- Linjesymbol**
- Rørgrense
 - Røf/områdegrense
 - Endomsgrense som skal oppføres
 - Røfbestemmelsgrense

- Punktsymboler**
- Bebyggelse som forordnes fjernet
 - Frikantline
 - Reguleringshøydekurve
 - Male og avstandslinje
- Avkjørsel - både inn og utkjøring**

Kartprosjekt

Kode for bestskart: KRISTIANSSAND KOMMUNE

Dato for bestskart: 28.11.2016

Koordinatstamme: UTM zone 32 høstet på EUREPSORG84

Høydeprosjekt: NN2000

Etterkontroll: 1 m

Kartskala: 1:500 m (A3)

Avsnitt: 1001_1269

Prosjekt: 11.12.2019

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	Saks-NR.	Dato	Sign.
	Revisjon			
	Revisjon			

Revidert etter offentlig ettersyn

Offisiell ettersyn fra: 27.06.2019 til 10.10.2019

1. gangs behandling

Konklusjon etter offentlig ettersyn

Oppnevnte: **TEGNR**

Planen er i **TRIBUDEL AV**

Dat. Bekreftelse av planens og i samsvarende med kommunestyrets vedtak av 11.12.2019

11.12.2019

19.03.2019

11.02.2013

30.01.2013

19.03.2019

09.03.2020

11.12.2019

19.03.2019

11.02.2013

30.01.2013

19.03.2019

09.03.2020

Plan nr. 1369

Reguleringsbestemmelser for

Bosmyrveien - 13/123, 124, 125, 194, 195, 837 og 1289 - detaljregulering

Dato: 29.10.2019

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

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BBB1-BBB4 skal det oppføres leiligheter i blokk.

Innenfor BBB1-BBB4 tillates inntil 110 boenheter.

Innenfor B1 tillates det et fellesbygg, som ikke kan innredes for beboelse. B1 er felles for BBB1-BBB4.

1.1.2. Anleggseiendom (parkeringskjeller) (pbl §12-7 nr. 2)

Det tillates etablert av parkeringskjeller under deler av f_BUT1-3, f_SGG, o_SGS, f_B1, o_GF og BBB1-BBB4 jf. bestemmelsesområde BG#1. Parkeringskjeller er felles for BBB1-BBB4.

Dekket under offentlig sandlekeplass (o_SGS) skal dimensjoneres med minimum 1 meters dybde, 1 meter fra påstøp membran, for vekstgrunnlag for store busker, beplantning og fordrøyning.

Dekket under gang- og sykkelvei (o_SGS) skal dimensjoneres med minimum 1 meters dybde, fra påstøp membran. o_SGS skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes minimum 37 m² uteoppholdsareal.

Minimum 33 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Maksimum 67 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

Feltene f_BUT1- 3 og f_SGG skal være felles uteoppholdsareal for boligene BBB1-BBB4

1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Formålsgrense er byggegrense.

Unntatt dette er:

- P-kjeller under bakken som plasseres innenfor bestemmelsesgrense BG#1.

Det tillates utkraging inntil 2 meter ut over o_SVG1, minimum 4 meter over bakken.

1.1.5. Utnyttelse (pbl §12-7)

Det tillates bygd inntil: BBB1=750 m² BYA, BBB2=680 m² BYA, BBB3=780 m² BYA, BBB=300 m² BYA, f_B1= 100 m² BYA. Arealer er ikke medregnet parkeringsarealer og kjeller.

1.1.6. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde fremgår av plankartet.

1.1.7. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.8. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer i betong skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Forstøtningsmurer over 1,5 meter høyde må utføres som natursteinsmurer. Natursteinsmurer skal være maksimalt 3 meter høye. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m. Unntatt fra dette er mur for trapp ned til Vågsbygd Ringvei (f_SGG). Denne bygges tilstrekkelig høy for å treffe bakkenivået.

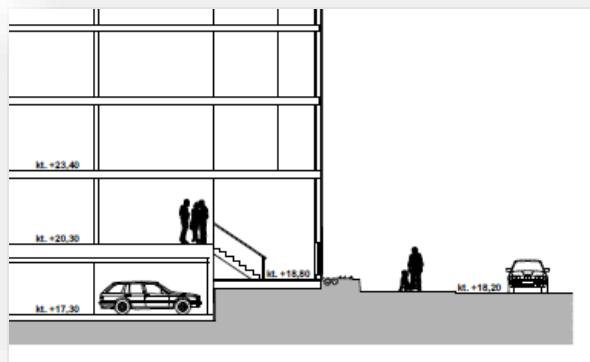
1.1.9. Utforming av bebyggelsen(pbl §12-7)

Bygningene skal ha flatt tak.

Det tillates ikke svalganger.

Der støynivået utenfor boligfasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene i hovedsak være gjennomgående. Ensidige leiligheter kan tillates mot stille side.

Boliger i første etasje mot Vågsbygdveien skal trappe seg ned mot gatenivå, jfr. snitt til høyre. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon. Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/ variasjon i detaljering og/ eller materialbruk skal være 15 m.



Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak.

Bebyggelsen skal oppføres der hoveddelen av konstruksjon er i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

1.1.10. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Overvann skal håndteres på egen grunn, med utslipp til kommunens overvannssystem. Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Fordrøyningsvolumene legges under f_BUT2 og BBB2 og BBB3 og o_SVG1 og tillates lagt inn i bestemmelsesområde BG#1. Det tillates også etablert fordrøyningsvolumer under deler av o_SGS, o_GF. Krav til overdekning jfr. § 1.1.2 vil da gjelde.

f_BUT1-3 og o_GF med unntak av felles gangveger, skal ha permeable flater.

1.1.11. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn tillates maksimalt 1,0 m over tillatt maksimal gesimshøyde, maksimalt 15 m² pr bygg for BBB4 og 30 m² for BBB1-3. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 2 m fra veggliv mot vei/ innenfor en vinkel av 45 grader.

1.1.12. Parkering (pbl §12-7 nr 7).

Det avsettes maksimalt 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. Parkering skal reguleringsmessig sikres til bruk for boligene, og kan ikke fradeles. All parkering etableres i en felles parkeringskjeller under terreng, jf. bestemmelsesområde BG#1 på plankartet.

10% av p-plassene skal være felles hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ nær heis i parkeringskjeller.

Alle p-plassene skal tilrettelegges for el-billading.

Det etableres 15 gjesteparkeringsplasser på egen grunn.

HC- plasser og gjesteparkering skal være felles.

1.1.13. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det etableres sykkelstativ for 2 sykler pr boenhet. Minimum 2 sykkel p-plasser pr boenhet skal plasseres under tak. Det etableres sykkelstativ på bakkenivå med 8 sykler i hver, til hver boligblokk, i tilknytning til inngangspartier.

1.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsel skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av annen veggrunn.

1.2. Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

f BRE er felles for alle leilighetene og skal ha nedgravde containere i henhold til avfallsteknisk norm.

1.3. Bebyggelse og anlegg – energianlegg

Det tillates å etablere en nettstasjon som vist på plankart. Denne skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold. Nettstasjonen skal integreres og tilpasses f_B1 mhp volum og høyde.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

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

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normer.

Det skal etableres gangvei og trapp (f_SGG) mellom BBB1 og BBB2. Disse skal utformes slik at de naturlig knytter f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT3 til gangfelt over Vågsbygd Ringvei i forlengelsen av Kirsten Flagstads vei. Trappen kan ha en høyde på inntil 2,5 meter.

Gangvei og trapp (f_SGG) sikres allmenhetens tilgang.

O_SVG1 (annet veiareal) skal opparbeides med grøntareal eller steinbelegg, evt. i en kombinasjon.

Innenfor bestemmelsesområde #2 (gangbro) gjelder bestemmelser i plan: planid RP865.

Der o_SGS møter o_SF skal det vurderes hastighetsregulerende tiltak.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)

Fortau o_SF, gang- og sykkelveg o_SGS og annen veggrunn o_SVG1 skal være offentlig.

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

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming og plassering av gang-/sykkelveg og turveger.
- Ras- og fallsikring. Fjellskråning mot vest skal sikres i henhold til geologisk vurdering.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

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

3.1. Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

o_GF skal opparbeides som sandlekeplass og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

4. Hensynssoner (PBL§ 12-6)

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

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

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

- a) godkjent utomhusplan.
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon.
- d) Geoteknisk rapport

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boenheter skal

- a) kvartalsleketilbud og forholdsmessig andel av allmenn park i Nordre Hovedgårdsvei (Kirkeparken) være sikret gjennomført iht. utomhusplan datert 23.11, 2018.
- b) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- c) tiltak vedrørende overvann og vegetasjon være gjennomført i henhold til plan for håndtering av overvann og vegetasjon, datert 07.06.2019.
- d) området o_GF være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- e) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- f) sikker kryssning ved eksisterende overgang over Vågsbygd Ringvei være gjennomført med intensiv belysning.

Før det gis brukstillatelse for nye boenheter skal

- a) områdene f_BUT1- 3 og f_SGG være ferdig opparbeidet.

Redigert iht. Bystyrets vedtak 11.12.2019.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 11.12.2019 som sak nr. 122.

Plan- og bygningssjefen.



Eiendomskart Vågsbygd Ringvei 71

Dato: 26.03.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Vågsbygd ringvei 71 - Nabolaget Augland terrasse/Nordtjønnåsen - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Karuss Linje 12	5 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 4.1 km
Kristiansand Kjevik	23 min

Skoler

Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	5 min 0.5 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	11 min
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	3 min 0.2 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Vågsbygd Normallader	2 min
Vågsbygd VGS - Agder fylkeskomm...	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

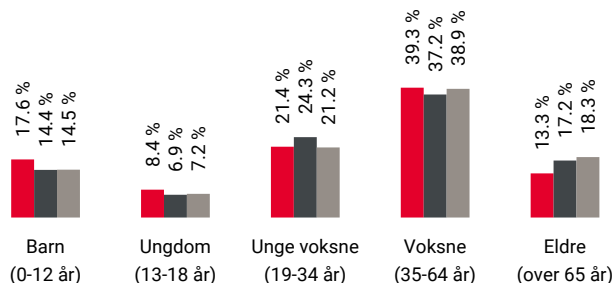
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Augland terrasse/Nordtjønnåsen	1 379	571
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	16 min 1.3 km
Skårungen barnehage (1-5 år) 50 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Vågsbygd Senter	3 min
Rema 1000 Vågsbygd Post i butikk	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



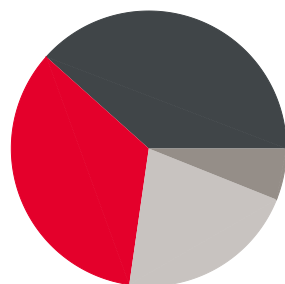
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Fiskå skole Ballspill, sandvolleyball	3 min	0.2 km
	Fiskå-banen kunstgress - 7er Fotball	3 min	0.2 km
	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	11 min	
	SATS Vågsbygd	13 min	

Boligmasse



- 34% enebolig
- 38% rekkehus
- 6% blokk
- 21% annet

«Sentralt i forhold til butikk, apotek, bibliotek, butikker, skoler, turterreng, buss og taxi.»

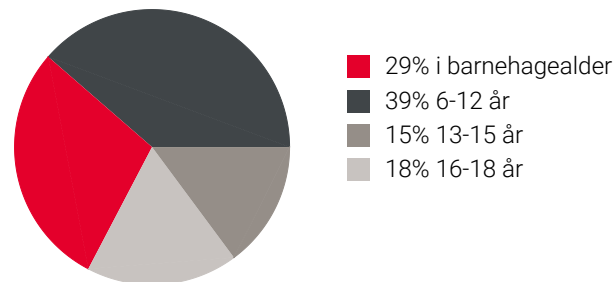
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Vågsbygd	2 min
	Apotek 1 Vågsbygd	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

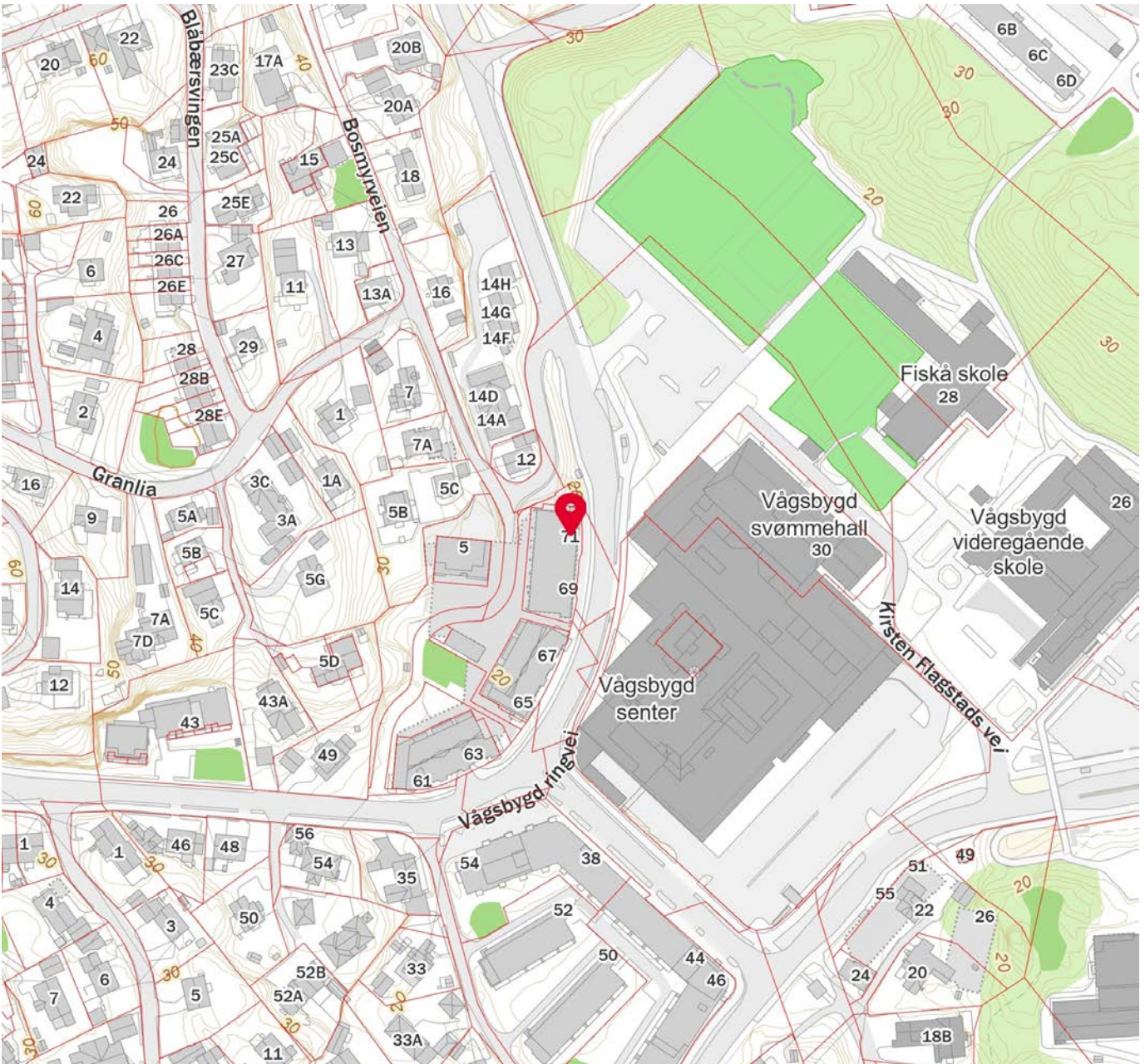
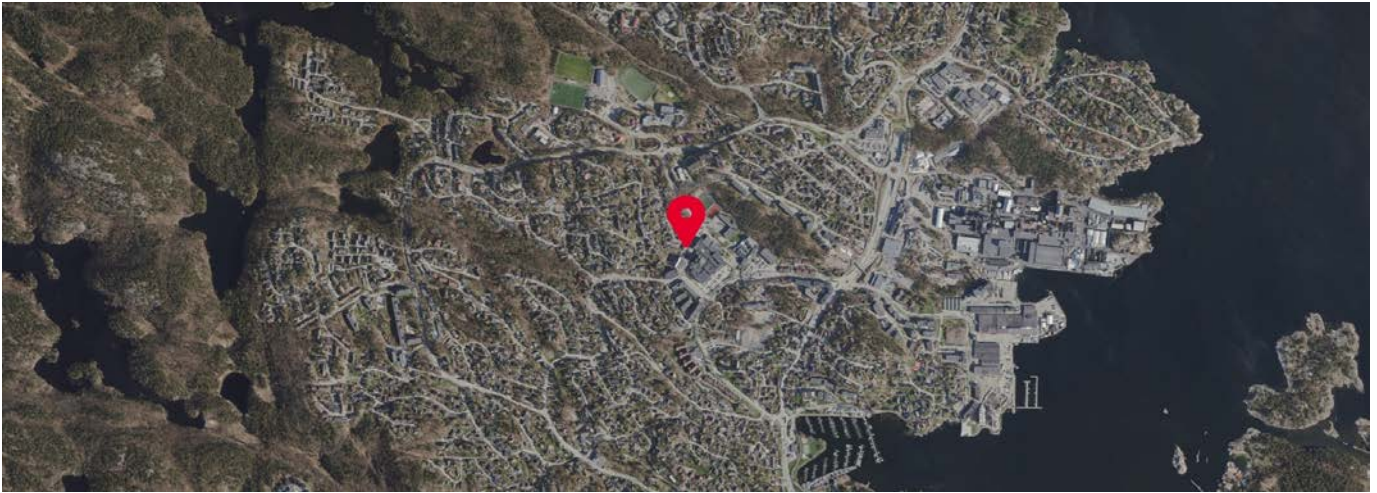



0% 45%

- Augland terrasse/Nordtjønnåsen
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboeene 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vågsbygd ringvei 71
4621 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre