



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 68 890,-
Total ink omk.: Kr 2 768 890,-
Felleskostn.: Kr 2 961,-
Selger: Nora Hæhre Spitalen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 45/53 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 150
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1411260049

Veldig flott 1-roms ved vannkanten i Vågsbygd! God takhøyde - Rikelig med lysinnslipp

Innbydende og arealeffektiv selveierleilighet med gjennomgående god standard. Den ligger praktisk til i byggets første etasje og byr på en solrik uteplass med hyggelig utsyn mot Auglandsbukta og marinaen. Eiendommen befinner seg i et stille og veletablert område med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud i Vågsbygd. Her har du kort vei til båtplasser, bademuligheter, flotte turområder og felles grøntarealer rett utenfor døren. Opprinnelig var det etablert et separat soverom i stuedelen. Dette er i dag åpnet opp for å gi en mer romslig stue, men kan enkelt tilbakeføres ved behov.

Verdt å merke seg:

- Parkeringsplass
- Solrik terrasse
- Kort vei til bademuligheter og turområder
- Romslig baderom

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	150
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 53 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

BRA-e: 8 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 kvm

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Vågsbygd er blant de mest attraktive områdene i Kristiansand, og Jaktodden utmerker seg som en særlig sjarmerende del av bydelen med en svært gunstig plassering.

Boligen ligger praktisk til med enkel tilgang til dagligvarebutikker, barnehager, skoler og kollektivtransport. I tillegg har man kort vei til flotte naturområder og sjøen, med Bragdøya og Steinsundet like i nærheten.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

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

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er stålsluk og membran med ukjent 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 glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- 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 er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja. Vannskade på siden av servantskapet.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om

det er utført målinger for boligen?

- Ja. Takstrapport i forbindelse med kjøp i 2014.

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

- Ja. Ny terrasse og blomsterkasser i Royal impregnert treverk.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

1. etasje: Entré, baderom og stue/kjøkken.
Bod og parkeringsplass.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken/sov > Overflater og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

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

Parkering i kjeller.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 700 000

Omkostninger kjøper

2 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

68 890 (Omkostninger totalt)

80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 768 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 780 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 783 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Eiendomsskatt

Kr 2 800 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt for 2025 var beregnet til 2800,-

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

45/2825

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr 2 150,-

Energiservice-avtale målerdata Techem kr 144,-

Internett/TV kr 667,-

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk. Gass avregnes årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 961

Andel fellesformue

Kr 9 916

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Jaktoddveien

Organisasjonsnummer

994619497

Om sameiet

Sameiet Jaktoddveien, Gnr.13, Bnr.150, Jaktoddveien 7 i Kristiansand kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i 30 seksjoner. Alle seksjonene er boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk, basert på seksjonens boligareal i forhold til samlet boligareal i sameiet.

Boder og P-plasser i felles kjeller er fordelt på de ulike seksjoner. Retten til bruk av parkeringsplassene kan overdras mellom seksjonseierne, men det er ikke adgang til å overdra denne til noen som ikke er seksjonseier i sameiet. En seksjonseier kan erverve eller inneha bruksrett til flere parkeringsplasser.

Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024/25

Sameiet har en rekke periodiske service-/driftsavtaler på anlegget. Disse er

gjennomført som planlagt. Avvik og nødvendig vedlikehold i den sammenheng er utført og avsluttet. Innmeldte skader o.l. fra Andelseiere er håndtert og ferdig behandlet. Dette med ett unntak, som gjelder toalett problemer i leilighet H0202. Her har styret anmodet tekniskavdeling i SØBO om bistand. Grunnet sykdom har denne saken dessverre fortsatt ikke kommet videre.

Det har ikke vært noen forsikringsskader i perioden.

Tidligere problemer knyttet til vannbåren varme og manglende varme i leiligheter synes ikke lenger å være noe fremtredende problem. Vårt inntrykk er at Tratec fortløpende følger opp problemer som meldes inn. Støyen fra Vakuumavgasser er redusert ved at den nå ikke går på kveld og nattestid. Det vurderes i tillegg å få selve boksen innbygget og støyisolert.

Kommunikasjonen i heisene ble i januar 2025 oppgradert til 4G samband.

1 stk ny pumpe ved garasjeport , samt nytt styringssystem knyttet til pumper i P-kjeller og utvendig kum er installert i januar og fungerer etter hensikten.

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. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne økt behov for vedlikehold av anlegget.

Den utarbeidede "Vedlikholdsrapporten" med tilhørende periodisk vedlikeholdsplan er et godt styringsverktøy og påpeker vedlikeholdsbehov både på kort og lang sikt. Styre vil støtte seg til denne planen med hensyn til oppstart og gjennomføring av det videre vedlikehold.

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 150, seksjonsnummer 7 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:

4204/13/150/7:

15.12.1933 - Dokumentnr: 902526 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1939 - Dokumentnr: 990030 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1947 - Dokumentnr: 500592 - Erklæring/avtale

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1947 - Dokumentnr: 500649 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2008 - Dokumentnr: 700195 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:150

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2026 - Dokumentnr: 156376 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

22.09.2009 - Dokumentnr: 702796 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 45/2825

01.01.2020 - Dokumentnr: 1257975 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:13 Bnr:150 Snr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokk/bygård/terrassehus datert 11.02.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.02.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Jaktoddveien/Bryggelia, vedtatt 13.06.06

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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 990 Februarkampanje, 16990,- Markedspakke

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

9 990 Oppgjørshonorar

0 Opplysninger fra forretningsfører, belastes selger, beløp ikke mottatt

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

0 Eierskiftegebyr belastes selger, beløp ikke mottatt

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 102 660

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

Ansvarlig megler

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

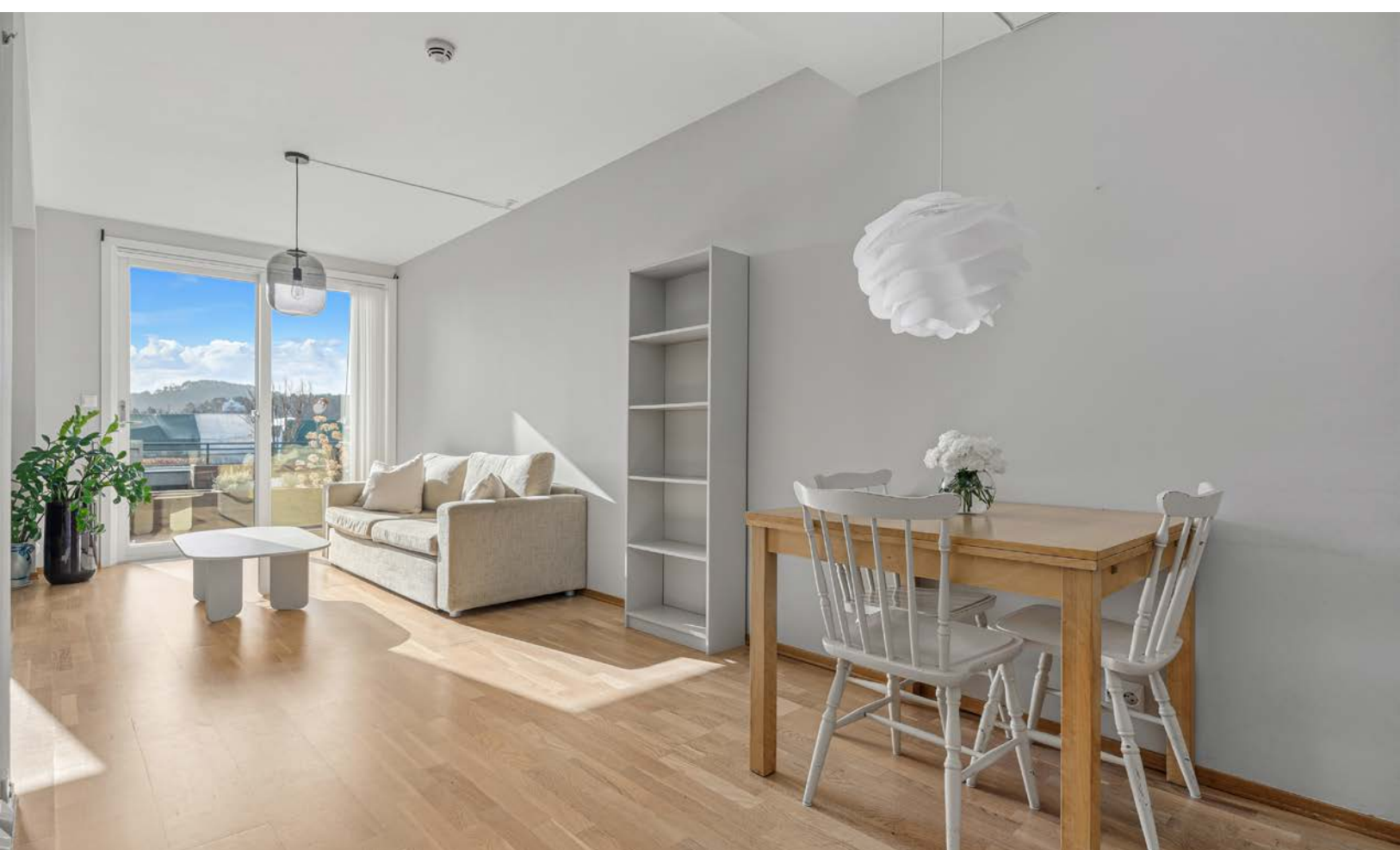
Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

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

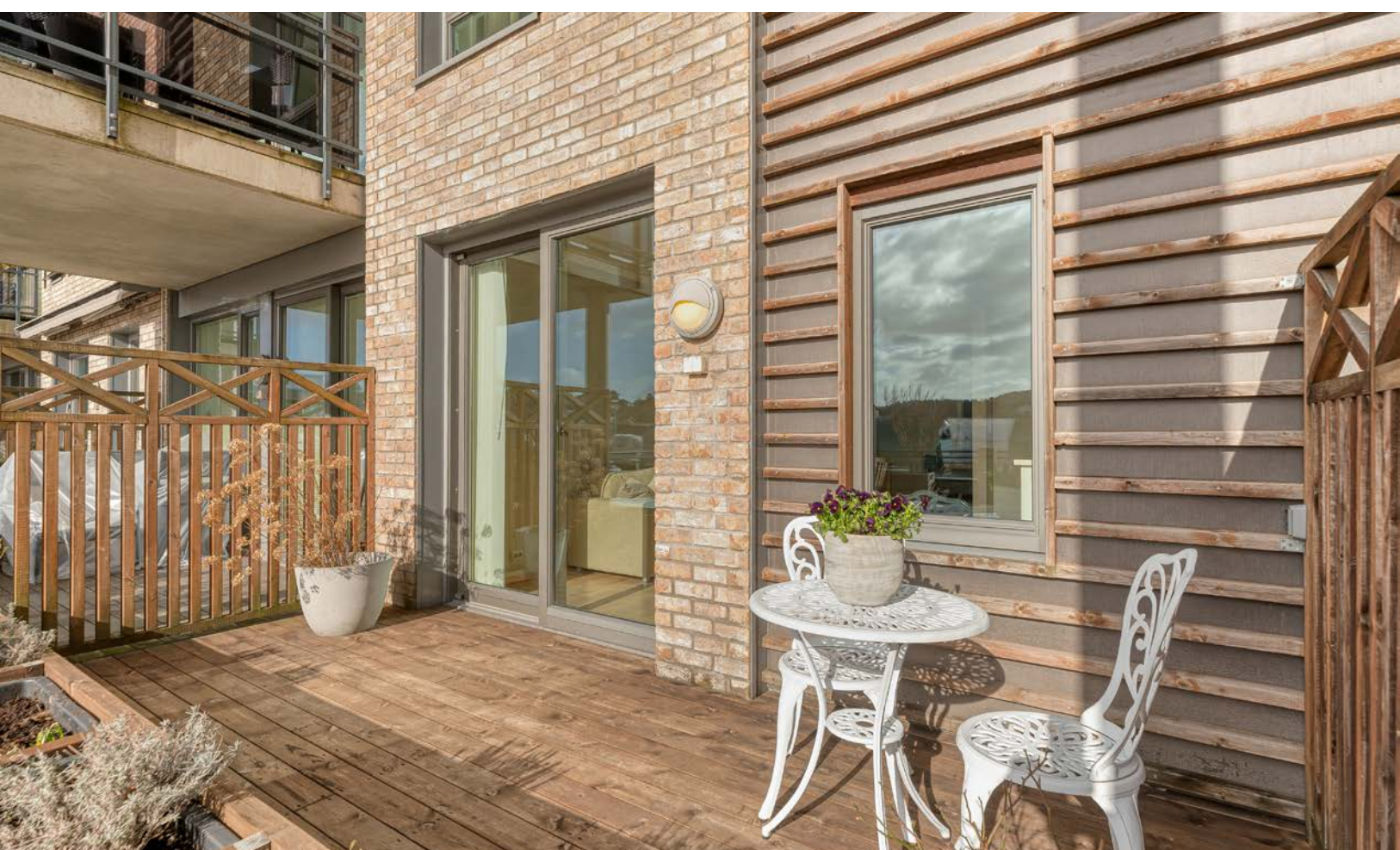
Salgsoppgavedato

04.03.2026













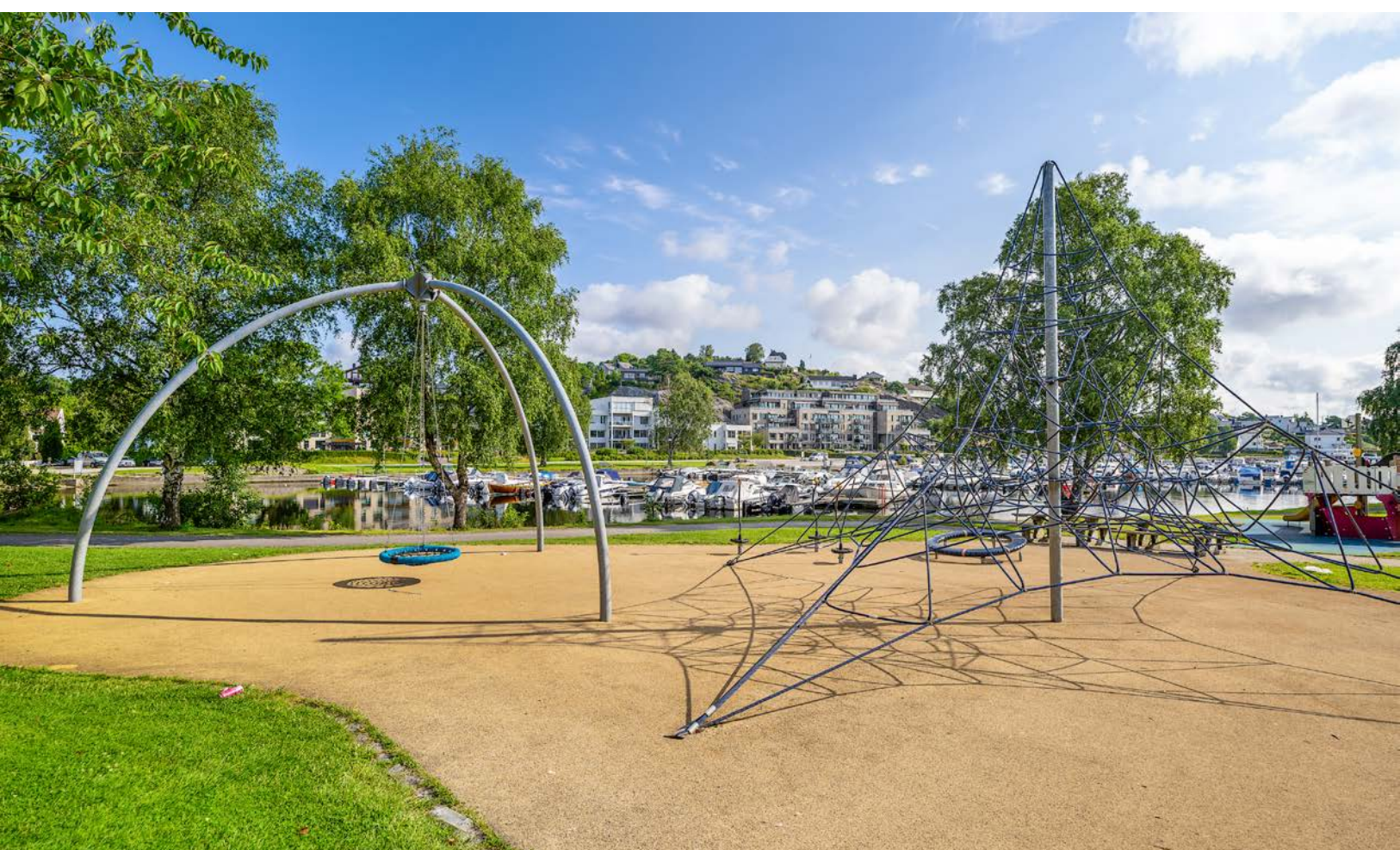


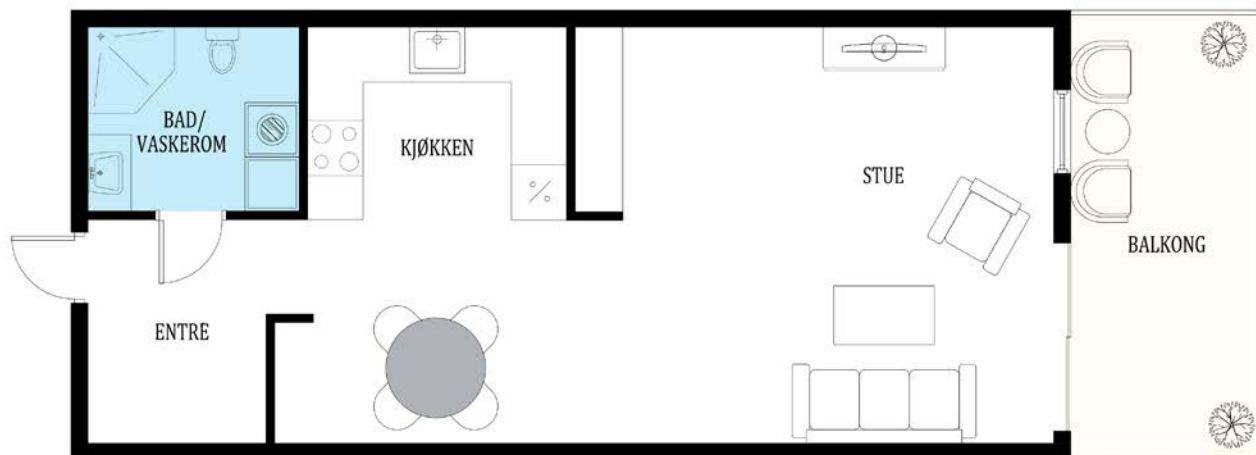












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jaktoddveien 7, 4621 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 13, bnr. 150, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 28.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2737

Referansenummer: ZE3699

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



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 fuktsøk.

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 • 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

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 stålsluk og membran med ukjent 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 glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
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

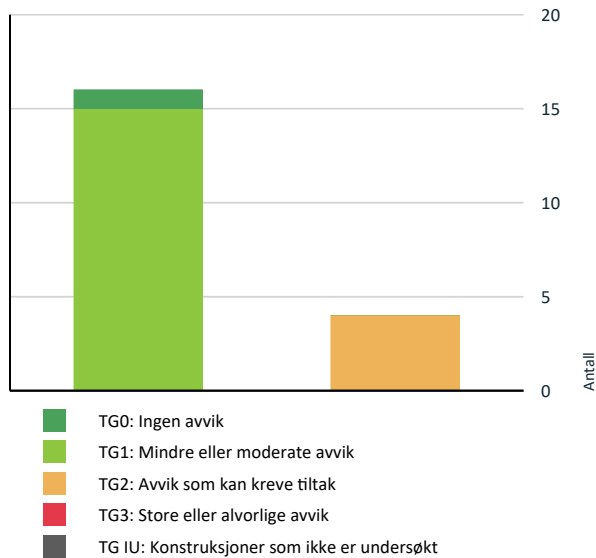
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken/sov > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 11.2.2026 Klokka 17.00

Det var skyer og -2 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.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

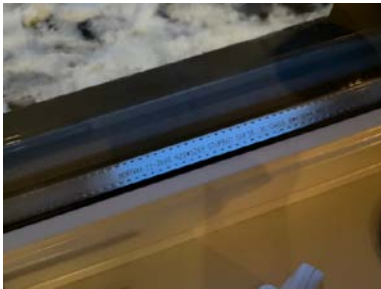
Anvendelse

Selveierleilighet (i blokk)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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



TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord.

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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. 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 bruk

Tilstandsrapport

leilighet. Det er brukt rullestol i leiligheten og det må derfor forventes merker etter hjul osv.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Avviket er kun av kosmetisk betydning.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

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

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.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og membran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

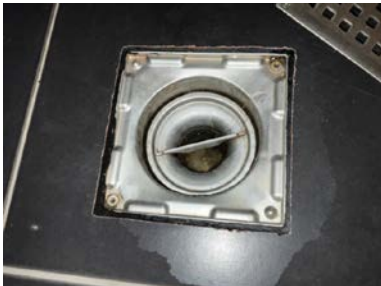
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefaler tett dusjkabinett for å minimere vannbelastning på en aldrende membran.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innredning må påregnes utskiftet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skap på kjøkkenet. Fuktvotemåling (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

Tilstandsrapport

skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

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.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



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.



TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

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 forenklede 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 gangen.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Vurderingene er på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



Nr	Beskrivelse	Type		Lengde	Fasit
		Antall	Størrelse		
1	Forsterkning DY	1	100	100	100
2	Forsterkning	1	100	100	100
3	Forsterkning	1	100	100	100
4	Forsterkning	1	100	100	100
5	Forsterkning	1	100	100	100
6	Forsterkning	1	100	100	100
7	Forsterkning	1	100	100	100
8	Forsterkning	1	100	100	100
9	Forsterkning	1	100	100	100

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

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

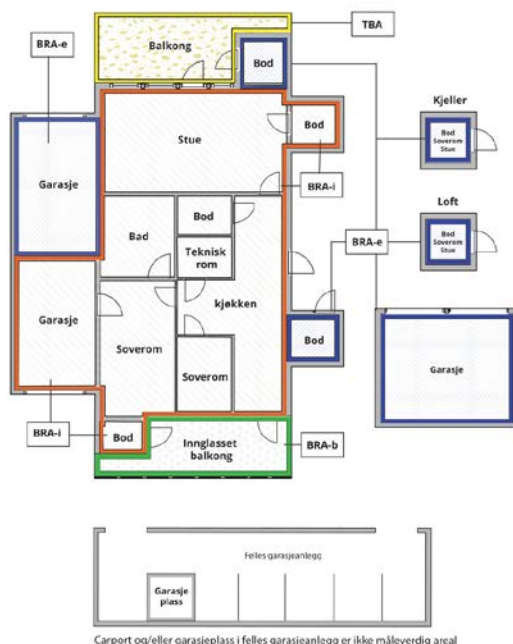
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45	8		53	9
SUM	45	8			9
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken/sov	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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Nora Hæhre Spitalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	150		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Jaktoddveien 7							
Hjemmelshaver							
Spitalen Nora Hæhre							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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

Nora Hæhre Spitalen

Boligen

Jaktoddveien 7
4621 Kristiansand S

4204-13/150/0/7

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ 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?

♦ Ja

Vannskade på siden av servant-skapet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lyset over vasken på kjøkkenet kan være vanskelig å slå av og på.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstrapp i forbindelse med kjøp i 2014

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Andås Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse og blomsterkasser i Royal impregnert treverk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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 utkjrt: 10.02.26 Side 1 av 1

Sameiet J aktoddveien	V ³ r ref.: 336/7	Fndelsdato eier: 25.07.1987
J aktoddveien 7	Type: Sameie	
4621 KRISTIANSAND	Eiere: Nora Spitalen	
Organisasjonsnr: 994 619 497	Seksjonsnr: 7	

1: FelleskostnaderTot. innv. m³ ned: 2 961

Felleskostnader: Driftskostnader 2 150

Tilleggsytelser: Energiserviceavtale m³ lerdata Techem 144

Internett/TV 667

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk. Gass avregnes ³ rlig.**3: Fellesgjeld**Ajourf. Andel f.gj. (P³ n): 0 Gjeld siste ³ rsoppg.: 0Klient ajourf. P³ n: Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Bjrn Dag Truchs

Adresse: J aktoddveien 7

Postnr/-sted: 4621 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 91175925

E-post: bjorn.dag@truchs.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.02.2026Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Gjeld: 0 Andre inntekter: 234

Annen formue: 9 916 Utgifter: 0

7: P³ lydendeP³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 7 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 13/150 - seksjon:7

Feste/eiet tomt: Eiet



Kristiansand
kommune

SPITALEN NORA HÆHRE
JAKTODDVEIEN 7
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/150/0/7/1 - JAKTODDVEIEN 7
Eier SPITALEN NORA HÆHRE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501153910
Kundenr. 4035670
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04035670500000238
Fakturabeløp NOK 700,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1394400,00 kr	2,01	1/1 011025-311225	700,50	
		Netto		700,50	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		-0,50	
		Å betale NOK		700,00	

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 eFakturareferanse 04035670 AvtaleGiroreferanse 04035670500000238



Kristiansand
kommune

SPITALEN NORA HÆHRE
JAKTODDVEIEN 7
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/150/0/7/1 - JAKTODDVEIEN 7
Eier SPITALEN NORA HÆHRE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501104723
Kundenr. 4035670
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04035670500000220
Fakturabeløp NOK 700,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1394400,00 kr	2,01 1/1 010725-300925	700,50
		Netto	700,50
		MVA	0,00
		Øreavrunding	-0,50
		Å betale NOK	700,00

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

eFakturareferanse

04035670 AvtaleGiroreferanse

04035670500000220



Kristiansand
kommune

SPITALEN NORA HÆHRE
JAKTODDVEIEN 7
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/150/0/7/1 - JAKTODDVEIEN 7
Eier SPITALEN NORA HÆHRE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501054841
Kundenr. 4035670
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04035670500000212
Fakturabeløp NOK 700,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1394400,00 kr	2,01 1/1	010425-300625	700,50	
		Netto		700,50	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		-0,50	
		Å betale NOK		700,00	

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

eFakturareferanse

04035670 AvtaleGiroreferanse

04035670500000212



Kristiansand
kommune

SPITALEN NORA HÆHRE
JAKTODDVEIEN 7
4621 KRISTIANSAND S

Eiendom 13/150/0/7/1 - JAKTODDVEIEN 7
Eier SPITALEN NORA HÆHRE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501005669
Kundenr. 4035670
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04035670500000204
Fakturabeløp NOK 700,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL FRA-TIL DATO	TERMINBELØP MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1394400,00 kr	2,01 1/1 010125-310325	700,50
		Netto	700,50
		MVA	0,00
		Øreavrunding	-0,50
		Å betale NOK	700,00

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 eFakturareferanse 04035670 AvtaleGiroreferanse 04035670500000204

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET JAKTODDVEIEN

Tirsdag 20.05.2025 Kl: 18:00
Jaktoddveien 7

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Bjørn Dag Truchs ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Geir Haaland ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Velges blant de fremmøtte

Forslag til vedtak: ble valgt til å signere protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Antall fremmøtte stemmeberettigede:

Avgitte godkjente Fullmakter:

Totalt antall stemmer:

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble lest og tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble gjennomgått og spørsmål tilfredsstillende besvart

Årsregnskapet godkjennes.

Budsjett 2025 ble gjennomgått og spørsmål tilfredsstillende besvart

Budsjett tas til orientering.

Revisjonsberetningen ble referert, den hadde ingen anmerkninger

4. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 66.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Bjørn Dag Truchs
Styremedlem, Thor Stava (på valg)
Styremedlem, Geir Haaland (på valg)
Styremedlem, Torhild Monen
Styremedlem, Yngvar Jakobsen
Varamedlem, Marit Justvik (på valg)

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

5.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Bjørn Dag Truchs har 1 år igjen av perioden.

5.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Thor Stava (gjenvalg)

Geir Haaland (gjenvalg)

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Thor Stava (valgt for 2 år)

Geir Haaland (valgt for 2 år)

Torhild Monen (1 år igjen)

Yngvar Jakobsen (1 år igjen)

Bjørn Dag Truchs (1 år igjen som styreleder)

5.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlem er valgt:

Marit Justvik (valgt for 1 år)

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Einar Kjetså (gjenvalg)

Mette Nevestad (gjenvalg)

Styrets årsmelding for SAMEIET JAKTODDVEIEN 2024

SAMEIET JAKTODDVEIEN 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, Bjørn Dag Truchs, Jaktoddveien 7
Styremedlem, Torhild Monen, Jaktoddveien 7
Styremedlem, Geir Haaland, Jaktoddveien 7
Styremedlem, Yngvar Jakobsen, Jaktoddveien 7
Styremedlem, Thor Stava, Jaktoddveien 7
Varamedlem, Marit Justvik, Jaktoddveien 7

Styrets arbeid i funksjonsperioden

Styrets funksjonsperiode har vært 29.05.2024 - 20.05.2025.

I perioden er det avholdt 5 styremøter. Styret har i tillegg avklart flere saker uten fysisk samling.

Følgende felles dugnader er gjennomført:

- Våren 2024
- Høsten 2024
- Våren 2025

Oppslutningen har vært god og alle planlagte oppgaver er utført enten på dugnadsdagen eller like før/etter. Dette fungerer bra.

Hagegruppa har vært i sving, juletre kom på plass til adventstiden, snømåking og mange andre oppgaver er løst av velvillige beboere.

Samarbeidet med forretningsfører SØBO fungerer godt.

Sameiets likviditet er god og økonomien vurderes å være under god kontroll.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024/25

Sameiet har en rekke periodiske service-/driftsavtaler på anlegget. Disse er gjennomført som planlagt. Avvik og nødvendig vedlikehold i den sammenheng er utført og avsluttet.

Innmeldte skader o.l. fra Andelseiere er håndtert og ferdig behandlet. Dette med ett unntak, som gjelder toalett problemer i leilighet H0202. Her har styret anmodet tekniskavdeling i SØBO om bistand. Grunnet sykdom har denne saken dessverre fortsatt ikke kommet videre.

Det har ikke vært noen forsikringsskader i perioden.

Tidligere problemer knyttet til vannbåren varme og manglende varme i leiligheter synes ikke lenger å være noe fremtredende problem. Vårt inntrykk er at Tratec fortløpende følger opp problemer som meldes inn. Støyen fra Vakuumavgasseren er redusert ved at den nå ikke går på kveld og nattestid. Det vurderes i tillegg å få selve boksen innbygget og støyisolert.

Kommunikasjonen i heisene ble i januar 2025 oppgradert til 4G samband.

1 stk ny pumpe ved garasjeport , samt nytt styringssystem knyttet til pumper i P-kjeller og utvendig kum er installert i januar og fungerer etter hensikten.

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. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne økt behov for vedlikehold av anlegget.

Den utarbeidede "Vedlikholdsrapporten" med tilhørende periodisk vedlikeholdsplan er et godt styringsverktøy og påpeker vedlikeholdsbehov både på kort og lang sikt. Styre vil støtte seg til denne planen med hensyn til oppstart og gjennomføring av det videre vedlikehold.

Årsmeldingen er styrebehandlet 8. april 2025.

Styret(Sign)

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Resultatrapport klient 336 SAMEIET JAKTODDVEIEN

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 399 968	1 249 849	1 400 000	1 540 000
Inntekter driftsavtale målere		46 890	45 720	46 000	50 400
Innbetalt kabel TV/Internett		199 620	201 150	205 000	215 000
Fryseboksleie		9 691	7 865	9 000	10 000
Oppvarming		358 791	286 426	405 000	400 000
Andre driftsinntekter	1	190 938	139 900	135 000	140 000
Sum inntekter		2 205 898	1 930 910	2 200 000	2 355 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	7 500	7 500	15 000	12 000
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	66 000
Forretningsførerhonorar		46 538	44 813	46 000	45 000
Rådgivningstjenester		23 172	22 500	24 000	24 000
Lønn	4	26 522	22 970	25 000	30 240
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	12 200	11 699	12 000	13 113
Vedlikehold/serviceavtaler	5	577 751	568 798	623 000	723 331
Kabel-tv/Internett		208 909	196 237	205 000	215 000
Forsikring		151 293	144 995	165 000	175 000
Kommunale avgifter		321 869	275 167	303 000	346 000
Strøm		160 782	171 470	190 000	180 000
Oppvarming		358 512	379 601	405 000	400 000
Andre leiekostnader		0	0	5 000	0
Renhold, fellesareal		64 893	63 852	67 000	70 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 528	1 605	5 000	3 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 638	500	2 000	2 000
Drift maskiner		0	1 689	2 000	2 000
Andre driftsutgifter	6	12 850	9 868	8 000	11 000
Avskrivninger		37 716	50 210	38 000	37 716
Sum driftskostnader		2 073 671	2 033 473	2 200 000	2 355 400
Driftsresultat		132 227	-102 563	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 271	286	0	0
Annen finansinntekt		1 160	255	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		11 431	541	0	0
Arsresultat	7	143 658	-102 022	0	0
Disponering av resultat					
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-143 658	102 022	0	0
Sum disponering av resultat		-143 658	102 022	0	0

Balanserapport klient 336 SAMEIET JAKTODDVEIEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	160 283	197 999
Andre driftsmidler	9	60 000	60 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		220 283	257 999
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		62 372	177 323
Forskuttering for andelseiere		0	4 009
Andre fordringer	10	163 822	92 058
Andre omløpsmidler		50 301	53 953
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		387 460	136 178
Skattetrekkkonto, bundne midler		0	300
Sum omløpsmidler	7	663 955	463 821
SUM EIENDELER		884 238	721 820

Balanserapport klient 336 SAMEIET JAKTODDVEIEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		576 650	576 650
Årets resultat		143 658	0
Sum egenkapital	8	720 308	576 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 690	14 649
Leverandørgjeld		154 428	126 947
Skyldig off. myndigheter		1 220	1 076
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 842	2 498
Annen kortsiktig gjeld		750	0
Sum kortsiktig gjeld	7	163 930	145 170
Sum gjeld		163 930	145 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		884 238	721 820

SAMEIET JAKT ODDVEIEN

Kristiansand, 28.03.2025

(Signert elektronisk)

Bjørn Dag Truchs
Styreleder

Thor Stava
Styremedlem

Yngvar Jakobsen
Styremedlem

Torhild Monen
Styremedlem

Geir Haaland
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: Viderefakturerte kostnader i forbindelse med filterbytte ventilasjon, reprasjon av balkongdører, gass service samt ladestrøm til el-bil kjøretøy.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	7 500	7 500
Sum	7 500	7 500

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	23 680	20 473
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	2 842	2 497
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	11 799	11 347
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	401	352
Sum	38 721	34 668

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	139 068	108 596
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	12 736	4 754
6603 VEDLIKEHOLD VVS	40 029	48 558
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	136 576	19 961
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	456	4 299
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	81 439	80 571
6609 KJØP AV MALING	2 948	0
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	23 970	35 743
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	79 642	61 605
6625 MILJØTIL TAK	0	126
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	50 888	47 625
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	0	156 963
Sum	577 751	568 798

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	2 612
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	259	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 599	3 148
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	9 117	4 108
Sum	12 850	9 868

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	318 651	370 463
Årets resultat	143 658	-102 022
Tilbakeføring avskrivninger	37 716	50 210
B. Årets endringer i disponible midler	181 374	-51 812
C. Disponible midler UB	500 025	318 651
Omløpsmidler	663 955	463 821

Noter 2024

2024

2023

Note 7 - Disponible midler

- Kortsiktig gjeld

163 930

145 170

Disponible midler 31.12

500 025

318 651

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	24 090	126 111
Vedlikeholdsfond	552 560	552 560
Årets resultat	143 658	-102 022
Sum egenkapital 31.12	720 308	576 650

Note 9 - Anleggsmidler

	Døråpner heishus 1.etg	Oppgradering brannalarm	Garasjeport	Egenandel adv.kostander	Netto byggprosjekterin	Delbetalling Kruse Smith
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 001	45 922	54 687	34 409	3 675	225 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 001	45 922	54 687	34 409	3 675	225 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 001	45 922	54 687	17 164	3 675	112 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	17 245	0	112 500
Årets avskrivninger :	0	0	5 469	3 449	775	22 500
Anskaffelsesår :	2017	2017	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :	5	5	5	10	5	10

	Aktiverede timer egeninnsats	Delbet. Kruse Smith/Byggefond	Kunst i kameraovervåk fellesareal	Kjeller
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 000	29 231	60 000	26 346
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 000	29 231	60 000	26 346
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 000	11 692	0	26 346
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 000	17 539	60 000	0
Årets avskrivninger :	2 600	2 923	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2021	2014	2020
Antatt levetid i år :	10	10		3

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostander som gjelder neste kalenderår.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET JAKTODDVEIEN.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET JAKTODDVEIEN

Styreleder	Bjørn Dag Truchs (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Yngvar Jakobsen (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Torhild Monen (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Thor Stava (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Geir Haaland (sign.)	09.04.2025



Til årsmøtet i SAMEIET JAKTODDVEIEN

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Kristiansand, 28.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 336

Signers:

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



This document package contains:

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



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

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____/____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET JAKTODDVEIEN tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Jaktoddveien 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder ble foreslått

Vedtak:

Styreleder Bjørn Dag Truchs ble valgt

1.2 Valg av protokollfører

Styremedlem Geir Haaland ble foreslått

Vedtak:

Geir Haaland ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Einar Kjetså ble foreslått

Vedtak:

Einar Kjetså ble valgt til å signere protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Fremmøteliste ble gjennomgått

Vedtak:

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 17

Avgitte godkjente Fullmakter: -

Totalt antall stemmer: 17

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble spurt om noen hadde noen innvendinger til innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader

2. Årsmelding

De ble spurt om det var behov for å lese gjennom denne

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Resultat, balanse og budsjettall ble gjennomgått.

Det ble understreket at oppgraderingen i januar 25 av heisene til 4G samband, samt nytt styringssystem knyttet til pumper i P-kjeller og utvendig kum installert i januar 25 vil bli belaster 2025 - regnskapet, noe som medvirker til at 2024 regnskapet går i pluss i forhold til budsjett, mens 2025 regnskapet kan forventes å gå tilsvarende i minus.

Følgende setning ble i styremøte 8. april bestemt inntatt i årsmeldingen, men var falt ut av årsmeldingen sendt ut med innkallingen:

Summen av disse kostnadene/investeringene utgjør ca. kr.120.000 og var planlagt gjennomført høsten 2024, men vil nå belaste regnskapet i 2025.

Det ble videre vist til revisors beretning som var en normalberetning.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 og budsjett for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. Styrehonorar

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

Honoraret har stått stille i to år og foreslås økt til kr. 66.000.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 66.000,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Bjørn Dag Truchs har 1 år igjen av perioden.

5.2 Valg av styremedlemmer

Torhild Monen og Yngvar Jakobsen er har 1 år igjen av perioden

Valgkomiteen innstiller følgende til styremedlemmer:

Thor Stava, gjenvalg for 2 år

Geir Haaland, gjenvalg for 2 år

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble enstemmig valgt:

Thor Stava (gjenvalg)

Geir Haaland (gjenvalg)

Dette gir følgende samlede styre:

Thor Stava (Valgt for 2 år)

Geir Haaland (Valgt for 2 år)

Torhild Monen (1 år igjen)

Yngvar Jakobsen (1 år igjen)

Bjørn Dag Truchs (1 år igjen som styreleder)

5.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller til varamedlem:

Marit Justvik, gjenvalg for 1 år

Vedtak:

Følgende varamedlem er valgt:

Marit Justvik, gjenvalg for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Det ble foreslått gjenvalg på valgkomiteen.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Einar Kjetså, gjenvalg

Mette Nevestad, gjenvalg

Protokoll for SAMEIET JAKTODDVEIEN

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Dag Truchs (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Geir Haaland (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Einar Kjetså (sign.)	22.05.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET JAKTODDVEIEN

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET JAKTODDVEIEN .

Tidspunkt: tirsdag 18.11.2025 Kl: 18:00

Sted: 1. etg. østre inngangsparti..

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til SAMEIET
JAKTODDVEIEN tirsdag 18.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig.
Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.



Lindland Byggprosjektering AS
Fiskåveien 4
4621 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
200704110-206 /BHA
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 27.11.2019

Jaktoddveien 7 - 13/150 - leilighetsbygg - godkjent endring

Byggeplass:	JAKTODDVEIEN	Eiendom:	13/150
Ansvarlig søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 409 Lundsiden, 4694 Kristiansand
Tiltakshaver:	Sameiet Jaktoddveien	Adresse:	Jaktoddveien 7 4621 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Blokk/bygård/terrassehus /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 bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 24.10.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bl. a. ombygging av heis, og diverse påstøp av trapp og rampe for å rette opp tidligere løsning for atkomst som ikke var i samsvar med bestemmelsene for tilrettelagt atkomst.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra standard løsning om gitt sikkerhetsrom over heisens ytterstilling.
Søknaden berører ikke naboer.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Spesielle forhold:

Saken har en lang forhistorie. Denne søknaden løser de tidligere problemene, og vårt pålegg om retting datert 09.10.2018 kan derfor ses bort fra.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med forskrift TEK17 med standarder for heis vedr. gitt sikkerhetsrom over heisens ytterstilling.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND 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

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon:

Det søkes herved om dispensasjon / fravikelse fra standard løsning om gitt sikkerhetsrom over heisens ytterstilling beskrevet i overnevnte standarder og forskrifter.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon er gjeldende reguleringsbestemmelser som setter begrensinger på gesims- og takhøyder. Bygget er i dag bygget med maksimal høyde i henhold til gjeldende bestemmelser. Ved å heve heissjakt med ca 0,5 m vil byggets høyde overstige maksimal tillatt reguleringshøyde med tilsvarende 0,5 m høyde.

Vi mener beskrevet teknisk løsning med ombygging av heisen innenfor eksisterende høyder er gunstig i forhold til utfordringer vi vil få ved å heve taket med ca 0,5 m. Forhold som omregulering, naboforhold, estetikk, tidsforbruk for saksbehandling, byggekostnader, etc må i tilfelle ivaretas.

Det henvises også til Pbl § 19-2 samt begrunnelse i §31-2 (tiltak på eksisterende byggverk). Vi mener begrunnelsen for et vedtak om dispensering kan godkjennes. Vi mener også at dispensasjonen ikke tilsidesetter lovens formålsbestemmelser.

Samlet sett fra rådgivers side vil vi anbefale å gi dispensasjon fra overnevnte forskriftskrav til heisanlegget, samtidig som heisen bygges med tilpasset installasjon for å ivareta sikkerhet under montørens service-arbeider på heisanlegget.

Leverandøren av byggets heis – Kone AS- har en godkjent metode for slike tilfeller hvor heisen ønskes hevet i eksisterende bygninger.

Metoden består av følgende :
(kort gjengitt etter telefonsamtale med KONE's representant)

- Dører og gulv til heis blir demontert, hevet og remontert.
- Ekstra elektronisk utstyr med bevegelige buffere monteres i bunn heissjakt. Bufferene heves for å sikre at heisens lodd stanser før de når helt ned. Dette sikrer at heisen ikke kan gå helt opp under pågående service-arbeid på heistoppen i øvre etasje.
- Det installeres ekstra program / føringer som gjør at heisen ikke kan kjøres under service-arbeidet.
- Når service-arbeidet er ferdig, resettes programmet for normal drift.

Metoden utføres i henhold til NS-EN 81-1:1998+A3:2009 og NS-EN 81-2:1998+A3:2009

Løsningen brukes i eksisterende bygninger hvor det er behov for å heve heisen uten ombygging av heis-sjakten.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger. Det vises til ovenstående begrunnelse fra søker som plan- og bygningssjefen slutter seg til. Den viste løsning vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bestemmelsene er ment å skulle ivareta, og fordelen for utbygger og eiere av bygget er at en lang konflikt kan avsluttes med en god løsning.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

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:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 10.500,- + kartavgift kr 1000,- til sammen kr 11500,- må innbetales. Faktura ettersendes til Kruse Smith Entreprenør AS.

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

Bjørn H. Andersen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

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

Retten 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.

Kopi: Kruse Smith Entreprenør AS, Postboks 409 Lundsiden,, 4694 Kristiansand

Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller
fremtidige arbeidsplasser slik at det må
innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis.
Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	13	150					
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Jaktoddveien 7				4621	KRISTIANSAND S	

Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)
Det skal gjøres endringer i adkomst til bygningens øvre etasje (6. etasje). Arbeidene består i korthet av følgende : * Heisanleggets øvre stopp heves med ca 0,5 m ved omprogrammering av heisanleggets styring. * Rullestolrampe mellom heis og leiligheter fjernes i sin herhet. Det blir ingen nivåforskjell i adkomstvei mellom heis og inngang til leiligheter. * Adkomst-trapp økes med to trinn for tilpassing til nytt nivå. * Dører, gulv, rekkverk etc tilpasses ombygget rampe og nytt nivå på heisens øvre stopp. Det søkes dispensasjon fra bygningstekniske krav i TEK 17 §15-11. Fritt sikkerhetsrom for heis (1) vedrørende gitt sikkerhetsrom over og under heisens ytterstilling. Den henvises også til Heisdirektivet vedlegg 1 pkt 2.2 og dimensjonene til sikkerhetsrom etter NS-EN 81-20:2014.

Vedlegg			
Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	1 – 1	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	☒
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 – 2	☐
Tegninger	E	1 – 6	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett	G	1 – 3	☐
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-4)		
Foretak Lindland Byggprosjektering AS			Navn		
Kontaktperson Ivar Lindland	Telefon	Mobiltelefon 99 56 44 77	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
E-post ivar@lbp.as			E-post		
Dato 23.10.19	Underskrift <i>Ivar Lindland</i>		Dato	Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver IVAR LINDLAND			Gjentas med blokkbokstaver		

1.10.19

Kristiansand kommune
v/Plan- og bygningsetaten

Jaktoddveien 7 – Heving av heis – Metodebeskrivelse

Deres ref: 200704110

Søknad om dispensasjon fra krav om gitt sikkerhetsrom i eksisterende heisanlegg.

I forbindelse med utbedring av bratt adkomstrampe i Jaktoddveien nr. 7 i 6. etasje, foreligger nå en metode for å heve heisens siste stopp uten å måtte heve heissjakt og yttertak.

Metoden ønskes benyttet her i dette prosjektet siden det foreligger begrensninger på takhøyder i gjeldende reguleringsbestemmelser. Det henvises til vedlagte kortfattede beskrivelse av nødvendige tiltak / ombygging av heisinstallasjonen.

Heisanlegg ved nyinstallasjon er underlagt bestemmelser i TEK 17 (TEK 07) §15-11(1)
Med de harmoniserte standardene for heis, NS-EN 81-1:1998+A3:2009 og NS-EN 81-2:1998+A3:2009

Det søkes herved om dispensasjon / fravikelse fra standard løsning om gitt sikkerhetsrom over heisens ytterstilling beskrevet i overnevnte standarder og forskrifter.

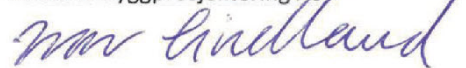
Begrunnelse for søknad om dispensasjon er gjeldende reguleringsbestemmelser som setter begrensninger på gesims- og takhøyder. Bygget er i dag bygget med maksimal høyde i henhold til gjeldende bestemmelser. Ved å heve heissjakt med ca 0,5 m vil byggets høyde overstige maksimal tillatt reguleringshøyde med tilsvarende 0,5 m høyde.

Vi mener beskrevet teknisk løsning med ombygging av heisen innenfor eksisterende høyder er gunstig i forhold til utfordringer vi vil få ved å heve taket med ca 0,5 m. Forhold som omregulering, naboforhold, estetikk, tidsforbruk for saksbehandling, byggekostnader, etc må i tilfelle ivaretas.

Det henvises også til Pbl § 19-2 samt begrunnelse i §31-2 (tiltak på eksisterende byggverk). Vi mener begrunnelsen for et vedtak om dispensering kan godkjennes. Vi mener også at dispensasjonen ikke tilsidesetter lovens formålsbestemmelser.

Samlet sett fra rådgivers side vil vi anbefale å gi dispensasjon fra overnevnte forskriftskrav til heisanlegget, samtidig som heisen bygges med tilpasset installasjon for å ivareta sikkerhet under montørenes service-arbeider på heisanlegget.

Med vennlig hilsen for
Lindland byggprosjektering AS



Ivar Lindland



Jaktoddveien 7, Gnr.13, Bnr 150

Dato: 01.10.2019

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2019 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

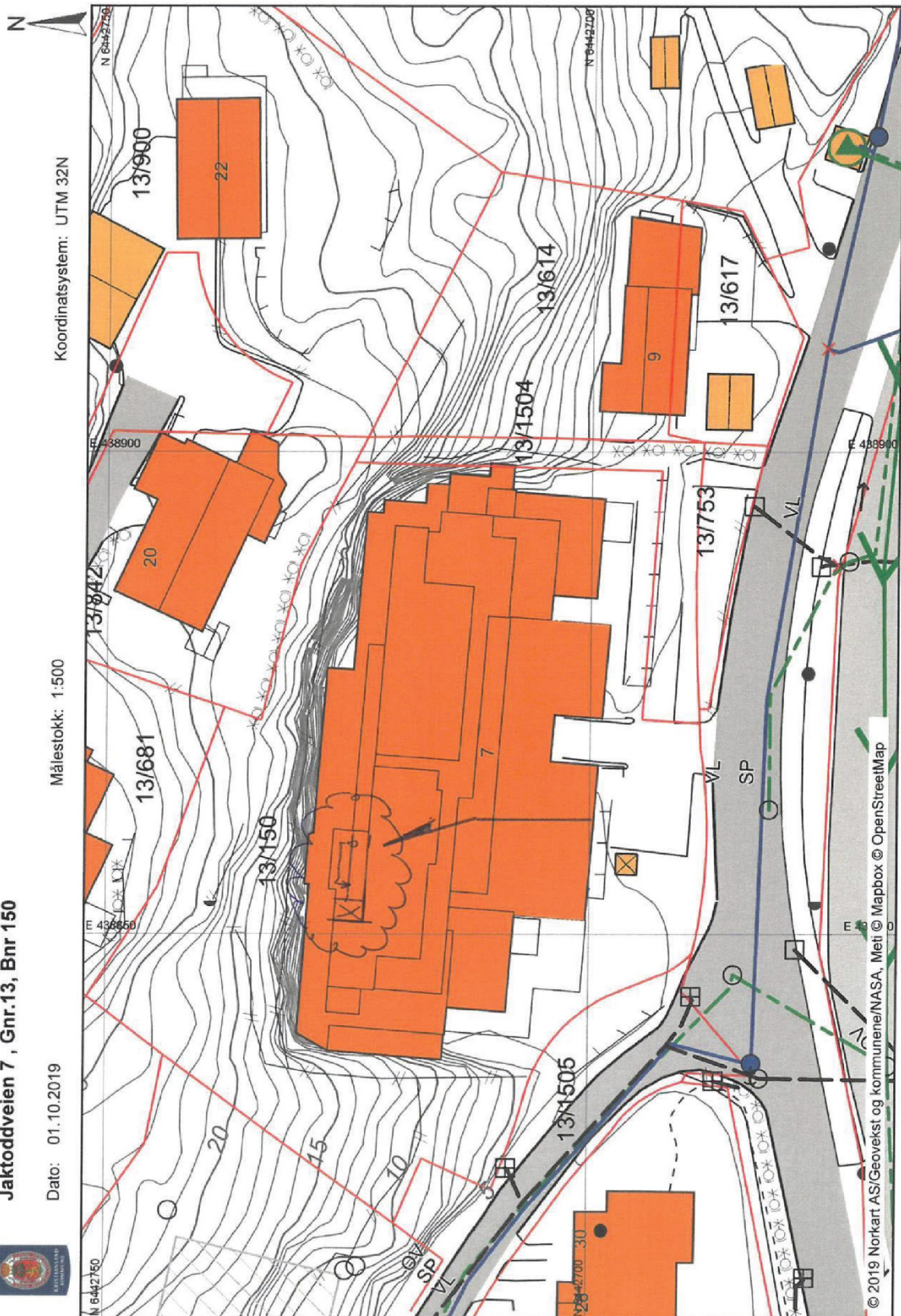


Jaktoddveien 7 , Gnr.13, Bnr 150

Dato: 01.10.2019

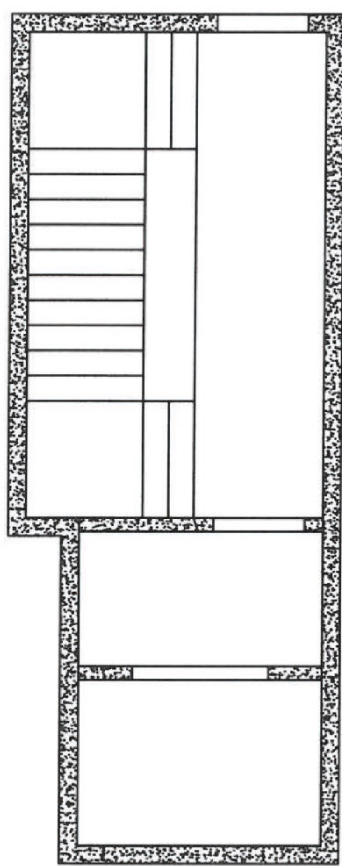
Målestokk: 1:500

Koordinatensystem: UTM 32N

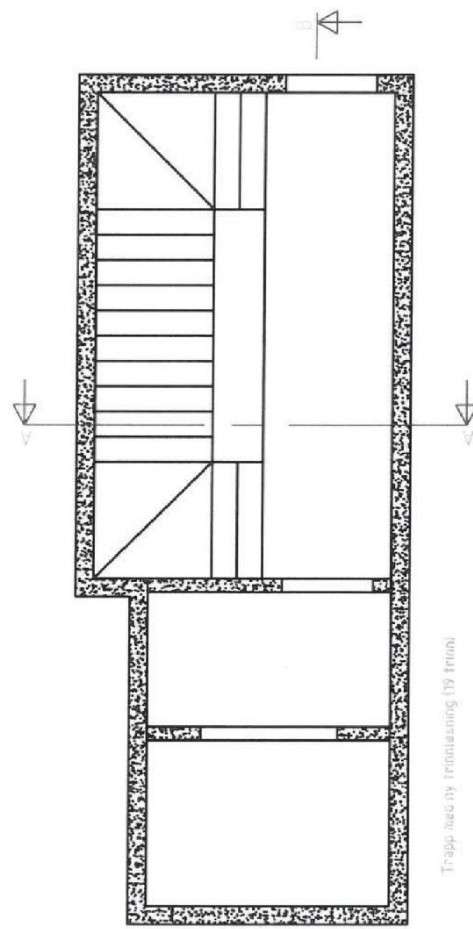


Ref. 200704110

E1



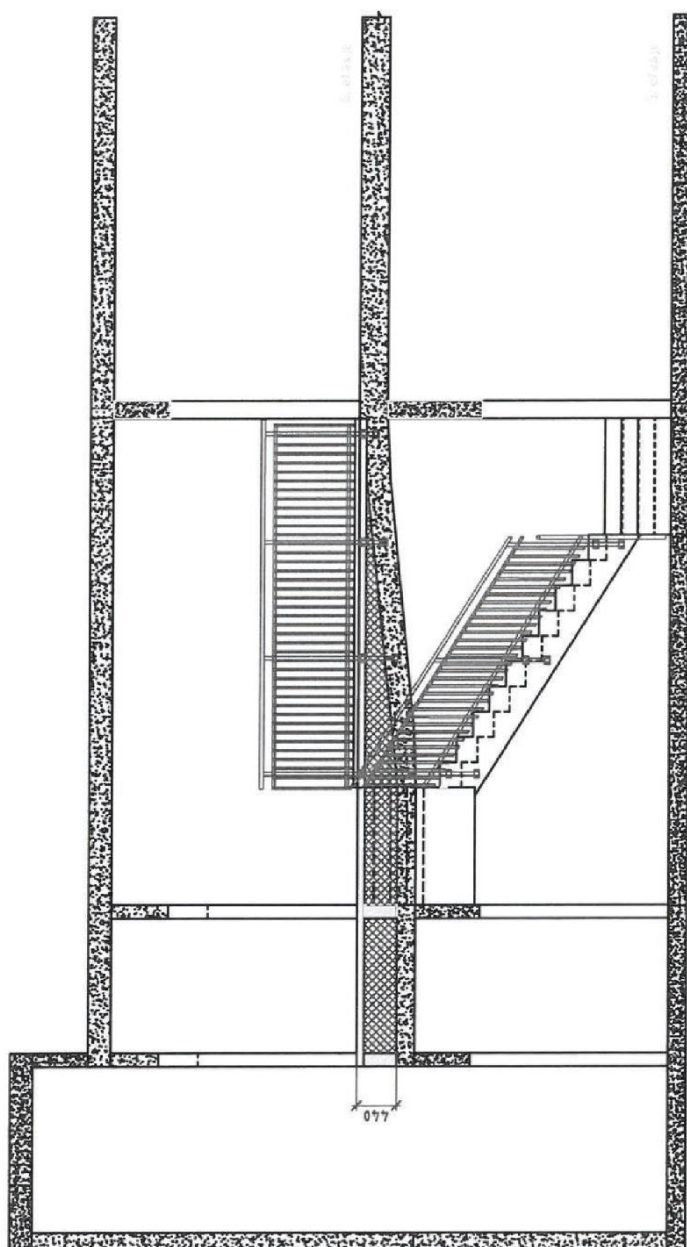
Trapp med dagens tremløstang (17 trinn)



Trapp med ny tremløstang (19 trinn)

IND.	Ending	Jaktoddveien 7
Date:	16.08.19	BN
Sign:		
Kontroll:		
Målestokk:	1:50 - A3	
Oppdragsnr.:	-	
Tegn. nr.:	-	
Lindland byggesprosjektering as Tel. 99 54 44 77 / 95 93 97 75 / e-post: post@lindland.no		

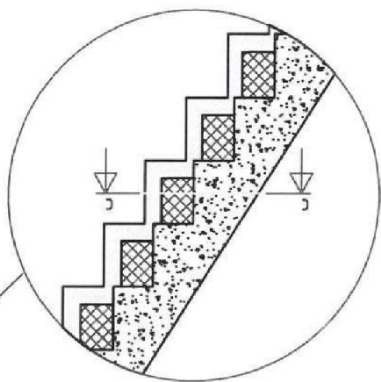
E2

[illegible]

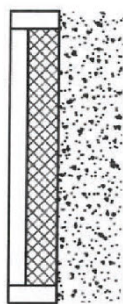
73

[illegible]

Detalj A
M 1:20

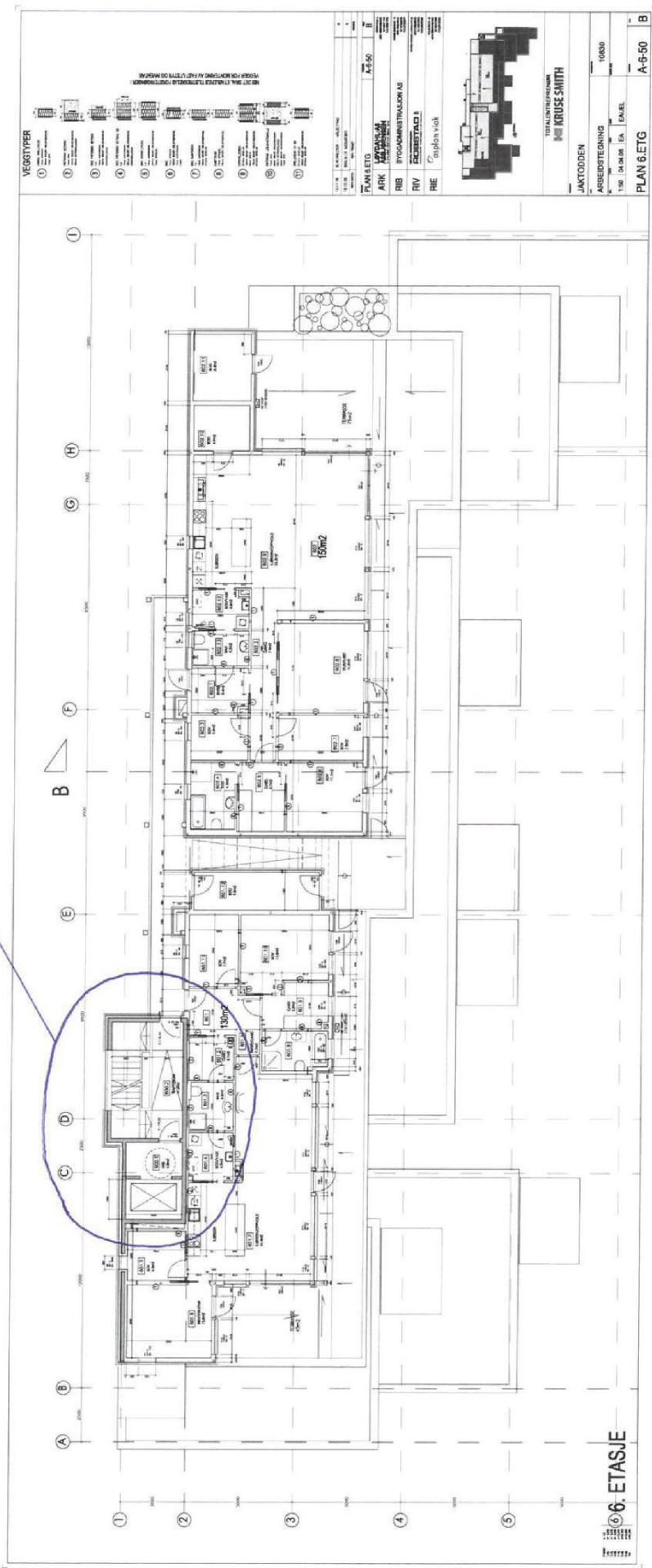


SNITT C-C
M 1:20

[illegible]

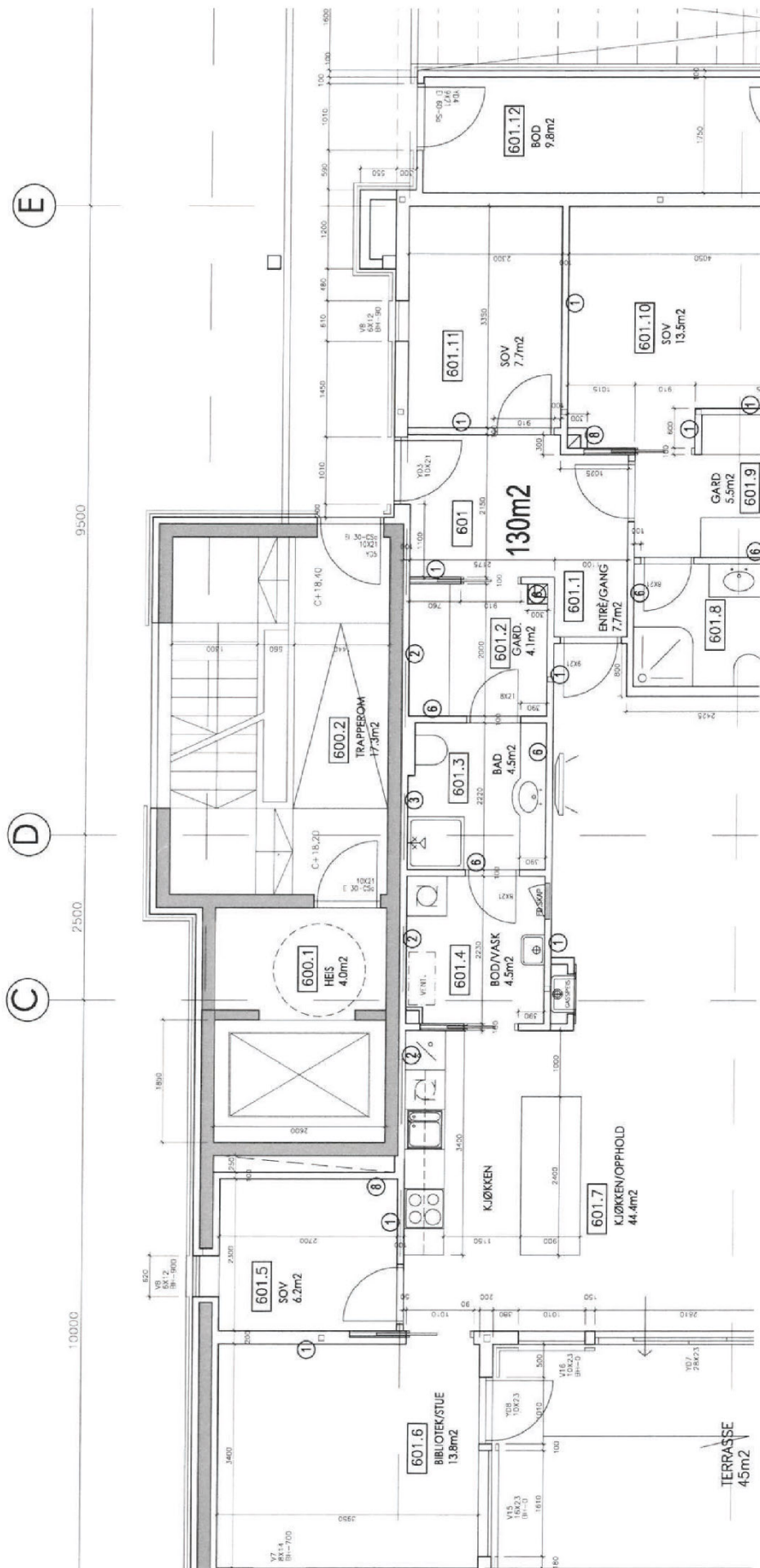
Ref. 200704110
ES

Rampe og kais



Ref. 200704110

E6



1.10.19

Kristiansand kommune
v/Plan- og bygningsetaten

Jaktoddveien 7 – Heving av heis – Metodebeskrivelse

Deres ref : 200704110

I forbindelse med utbedring av bratt adkomstrampe i Jaktoddveien nr. 7 i 6. etasje, foreligger nå en metode for å heve heisens siste stopp uten å måtte heve heissjakt og yttertak.

Metoden ønskes benyttet her i dette prosjektet siden det foreligger begrensninger på takhøyder i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Leverandøren av byggets heis – Kone AS- har en godkjent metode for slike tilfeller hvor heisen ønskes hevet i eksisterende bygninger.

Metoden består av følgende :
(kort gjengitt etter telefonsamtale med KONE's representant)

- Dører og gulv til heis blir demontert, hevet og remontert.
- Ekstra elektronisk utstyr med bevegelige buffere monteres i bunn heissjakt. Bufferene heves for å sikre at heisens lodd stanser før de når helt ned. Dette sikrer at heisen ikke kan gå helt opp under pågående service-arbeid på heistoppen i øvre etasje.
- Det installeres ekstra program / føringer som gjør at heisen ikke kan kjøres under service-arbeidet.
- Når service-arbeidet er ferdig, resettes programmet for normal drift.

Metoden utføres i henhold til NS-EN 81-1:1998+A3:2009 og NS-EN 81-2:1998+A3:2009

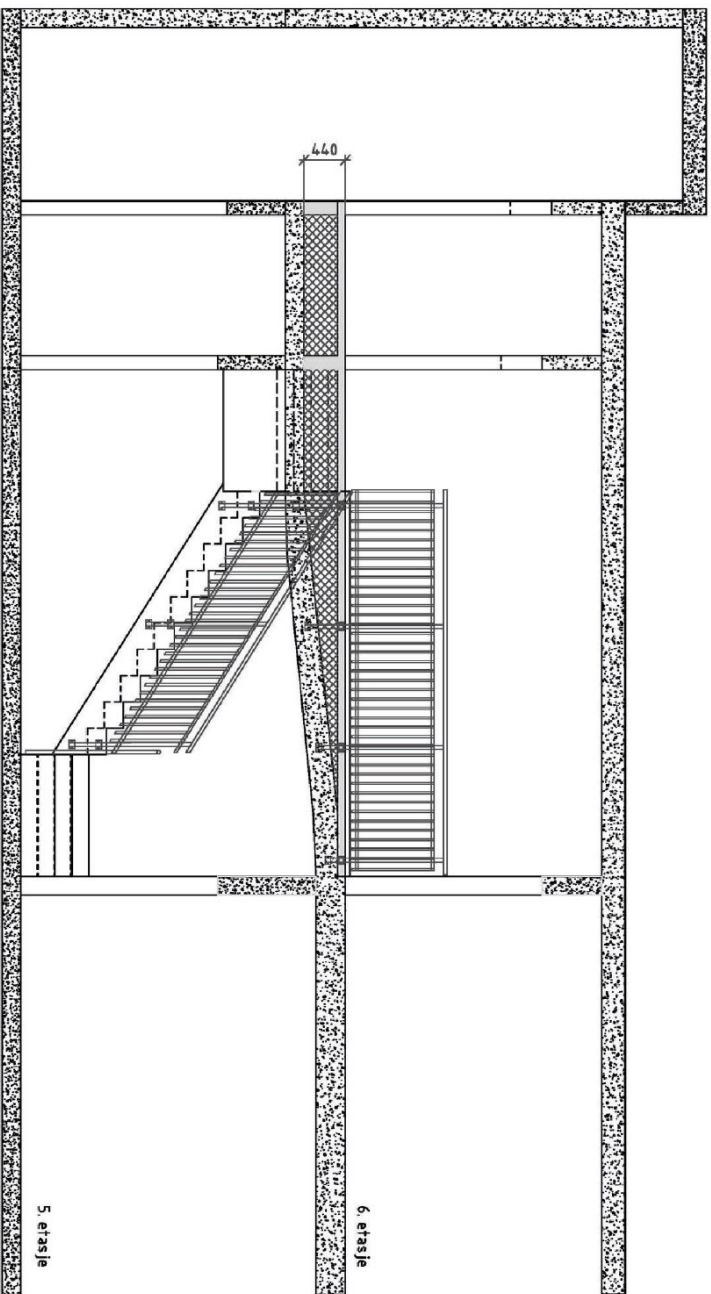
Løsningen brukes i eksisterende bygninger hvor det er behov for å heve heisen uten ombygging av heis-sjakten.

Med vennlig hilsen for
Lindland byggprosjektering AS



Ivar Lindland

[illegible]



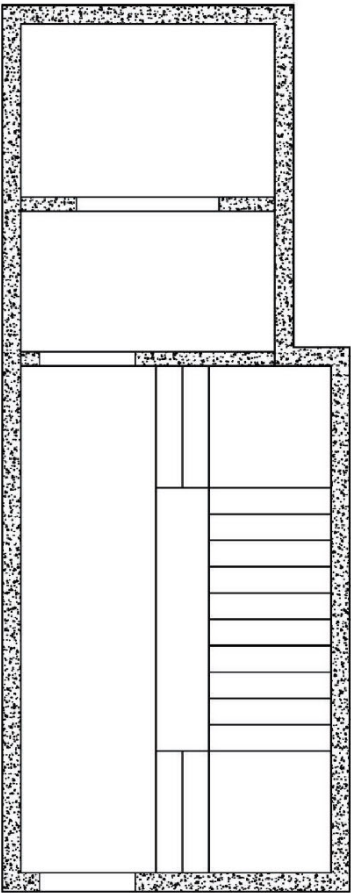
SNITT B-B (med rekkverk)
M 1:50

Ref. 200704110

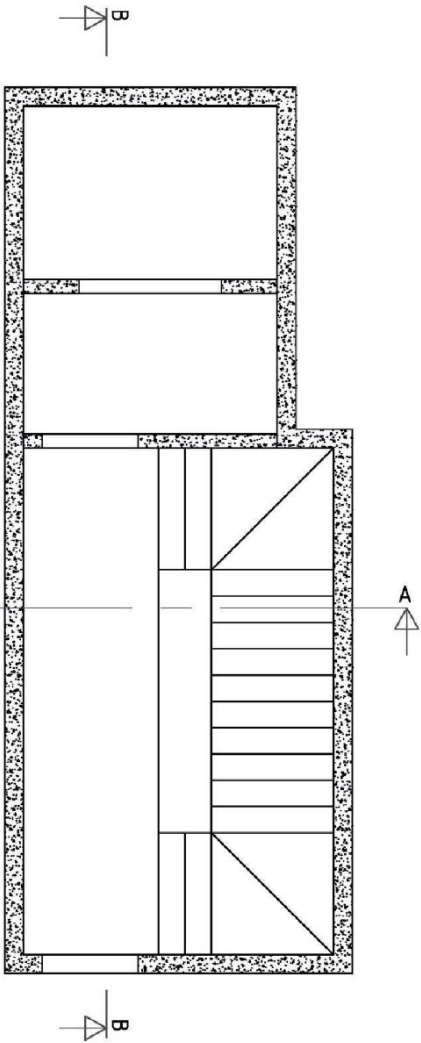
IND.	Ending				
Jaktoddveien 7					
Gnr 13, Bnr 150					
Rampe 6. etg- utbedring					
			Målestokk:	1:50 - A3	
			Oppdragsnr.:	-	
			Tegn. nr.:	E7	
				-	

byggprosjektering as
Lindland

Tel: 99 56 44 77 / 95 93 83 85 / e-post: post@lindland.no



Trapp med dagens trinnlåsning (17 trinn)



Trapp med ny trinnlåsning (19 trinn)

Ref. 200704110

IND.	Ending	-			
Jaktoddeveien 7					
Gnr 13, Bnr 150					
Rampe 6. etg- utbedring					
		Målestokk:			
		1:50 - A3			
		Oppdragsnr.:			
		-			
		Tegn. nr.:			
		E1			
		-			

byggprosjektering as

Lindland

Tel: 90 56 44 77 / 95 03 09 75 / e-post: post@lindland.no



Advokatfirma Wigemyr & Co DA
Postboks 716
4666 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
200704110-204
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 10.05.2019

Jaktoddveien 7 - 13/150 - Vedtak om utsettelse av rettingsfrist

Byggeplass:	JAKTODDVEIEN	Eiendom:	13/150
Ansvarlig søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 409 Lundsiden, 4694 Kristiansand
Tiltakshaver:	Sameiet Jaktoddveien	Adresse:	Jaktoddveien 7 4621 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Oppføring av leilighetsbygg		

Det vises til mottatt henvendelse den 02.05.18 hvor det bes om fristutsettelse for pålegg om retting satt i vedtak av 09.10.18.

I henvendelsen redegjøres det for at det nå er konstruktiv dialog mellom partene i saken og at det skal foretas ytterligere rettsmekling 21.05.19. Rettsak er berammet 13 til 14 juni 2019. Det bes om fristutsettelse til og med 31.12.19.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten finner å kunne godta søknaden om fristutsettelse.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (Pbl.) § 32-3 andre ledd endres pålegget til Sameiet Jaktoddveien som eier av Jaktoddveien 7 om å rette leilighetsbygget slik at bygningen får en tilfredsstillende planløsning for atkomst til bolig og utforming av rampe i kommunikasjonsvei blir i tråd med TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 på gnr. 13, bnr. 150 – Jaktoddveien 7 skal rettes innen 31.12.19.

Oppfyllelse av pålegget skal dokumenteres ved at det sendes inn foto og skriftlig redegjørelse som en underretting på at vedtaket er oppfylt.

Med hjemmel i Pbl. § 32-5 ilegges en engangsmulkt på kr. 50.000,- hvis tilfredsstillende planløsning for atkomst til bolig og utforming av rampe i kommunikasjonsvei blir i tråd med TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 ikke er rettet innen 01.01.20.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

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

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

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

Klageadgang:

Dette vedtaket er et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven som kan påklages.
Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
byggesaksleder

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: SAMEIET JAKTODDVEIEN, Kristin D. Sangvik, Jaktoddveien 7, 4621 Kristiansand S
Kruse Smith Entreprenør AS, Postboks 409 Lundsiden, 4604 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.

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



Sameiet Jaktoddveien
Jaktoddveien 7
4621 KRISTIANSSAND S

Kristin D. Sangvik

Vår ref.:
200704110-202
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 09.10.2018

**Jaktoddveien 7 - 13/150 - Pålegg om retting og utstedelse av tvangsmulkt ved
overskridelse av frist for retting**

Byggeplass:	JAKTODDVEIEN	Eiendom:	13/150
Ansvarlig søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 409 Lundsiden, 4694 Kristiansand
Tiltakshaver:	Sameiet Jaktoddveien	Adresse:	Jaktoddveien 7 4621 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Oppføring av leilighetsbygg		

ssVedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (Pbl.) § 32-3 gis det pålegg til Sameiet Jaktoddveien som eier av Jaktoddveien 7 om å rette leilighetsbygget slik at bygningen får en tilfredsstillende planløsning for atkomst til bolig og utforming av rampe i kommunikasjonsvei blir i tråd med TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 på gnr. 13, bnr. 150 – Jaktoddveien 7 innen 31.05.19. Oppfyllelse av pålegget skal dokumenteres ved at det sendes inn foto og skriftlig redegjørelse som en underretting på at vedtaket er oppfylt.

Med hjemmel i Pbl. § 32-5 ilegges en engangsmulkt på kr. 50.000,- hvis tilfredsstillende planløsning for atkomst til bolig og utforming av rampe i kommunikasjonsvei blir i tråd med TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 ikke er rettet innen 01.06.19.

Vedtaket er fattet i medhold av delegert myndighet til rådmannen i Kristiansand bystyre i vedtak av 10.06.16 i medhold av kommunelovens § 23, punkt 4.

Saken gjelder:

Eiendom:	13/150
Byggested:	Jaktoddveien 7
Tiltakshaver:	Sameiet Jaktodden
Ansvarlig søker:	Kruse Smith Entreprenør AS
Ansvarlig utførende:	Kruse Smith Entreprenør AS
Tiltak:	Leilighetsbygg
Gjeldende plangrunnlag:	Reguleringsplanen for Jaktoddveien/Bryggelia
Planformål:	Byggeområde: Boliger

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Eirik Skogstad Nilsen
Telefon
+47 38 108026

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

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

Saksopplysninger:

Saken gjelder ferdigstillelse av leilighetsbygget i Jaktoddveien 7. Det vises til forhåndsvarsel om pålegg om retting og utstedelse av tvangsmulkt datert 28.06.18.

I forhåndsvarselet ble det opplyst at det ville bli vurdert å fattet vedtak om retting og illeggelse av tvangsmulkt, hvis ikke tiltaket var rettet slik at det bygget kommer i samsvar med kravene i Tek97 eller at søknad om dispensasjon fra TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 var innsendt innen 31.08.18. Eventuelle kommentarer til forhåndsvarselet måtte også være inngitt innen denne fristen.

Begrunnelse for pålegg om retting:

Det vises her til at Kristiansand kommune sendt ut forhåndsvarsel om pålegg om retting og utstedelse av tvangsmulkt med bakgrunn i at kommunen ble gjort oppmerksom på ved tilsyn og henvendelser at det foreligger tiltak i strid med tidligere gitte tillatelser, i vedtak av 31.10.09, jf. rammetillatelse av 14.09.07 for eiendom med gnr. 13, bnr. 150.

Kommunen plikter ifølge Pbl. § 32-1 å forfølge ulovligheter. Det fattes derfor vedtak om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt med sikte på å bringe forholdet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Pålegg om retting:

Kommunen gir med dette pålegg om retting av leilighetsbyggets planløsning for atkomst til bolig og utforming av rampe i kommunikasjonsvei slik at tiltaket får en tilfredsstillende løsning i tråd med TEK 97 §§ 10-31 og 10-52., innen 31.05.19, jf. Pbl. § 32-3:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid. Ved utferdigelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse. Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utferdigelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.».

Rettingen/fjerningen skal dokumenteres ved at det sendes inn foto og skriftlig redegjørelse som en bekreftelse på at vedtaket er oppfylt.

Dersom et eventuelt pålegg ikke blir fulgt, kan kommunen utstede et forelegg etter Pbl. § 32-6:

«Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot. Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages».

Et slikt forelegg vil kunne få samme rettsvirkning som en rettskraftig dom og fullbyrdes etter reglene for dommer. Pålegg kan også etter Pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Utstedelse av tvangsmulkt:

Dersom det ulovlige forhold ikke rettes innen fastsatt tid, innen 31.05.19, vil kommunen som ledd i å få gjennomført pålegget utstede tvangsmulkt etter Pbl. § 32-5;

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt. Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbølep eller som en kombinasjon av løpende mulkt

og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.».

Tvangsmulkten utstedes som en engangsmulkt på kr. 50.000,-.

Engangsbeløpet forfaller 01.06.19.

Tvangsmulkten er fastsatt som engangsmulkt på grunn av at bygget pr. dags dato fremdeles ikke tilfredsstiller kravene i TEK97 for å kunne ferdigattest. Kommunen viser til at prosessen med å ferdigstilt bygget har pågått siden 26.10.2010, og det har vært foreslått ulike løsninger. Bygningsmyndigheten vurderer derfor at en engangsmulkt med en viss størrelse vil være tilstrekkelig til å få i gang en søknadsprosess for tiltaket eller rettingsarbeid slik at tiltaket samsvarer med tillatelsen av 31.10.09, jf. rammetillatelsen av 14.09.07. Det foreligger ingen opplysninger vedørende økonomi i saken, og en tvangsmulkt på kr. 50.000,- må kunne anses for å være rimelig. Det vises også her også til at det er gitt en god og rimelig frist for å komme i gang med arbeidet for å bringe tiltaket i tråd med gitte tillatelser.

Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. Pbl. § 32-10.

Klageadgang:

Dette vedtaket er et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven som kan påklages.

Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
byggesaksleder

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Advokatfirma Wigemyr & Co DA, Postboks 716, 4666 KRISTIANSAND S
Ark-Net AS, Nodeviga 18, 4610 KRISTIANSAND S
Kruse Smith Entreprenør AS, Postboks 409 Lundsiden, 4604 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



Adresseinformasjon fylles inn ved
ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
200704110-196
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 28.06.2018

**Jaktoddveien 7 - 13/150 - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og forhåndsvarsel
om utstedelse av tvangsmulkt**

Byggeplass:	Jaktoddveien 7	Eiendom:	13/150
Ansvarlig søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 409 Lundsiden, 4694 Kristiansand
Tiltakshaver:	Sameiet Jaktoddveien	Adresse:	Jaktoddveien 7 4621 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Oppføring av leilighetsbygg		

**Forhåndsvarsel om pålegg om retting og forhåndsvarsel om
utstedelse av tvangsmulkt for oppført leilighetsbygg på gnr. 13, bnr.
150 – Jaktoddveien 7, jf. plan- og bygningsloven §§ 32-2, 32-3 og
32-5**

Dette er et forhåndsvarsel etter plan- og bygningsloven(Pbl.) § 32-2 om pålegg om retting jf. Pbl. § 32-3, samt et forhåndsvarsel om utstedelse av tvangsmulkt, jf. Pbl. 32-5.

Saken gjelder:

Eiendom:	13/150
Byggested:	Jaktoddveien 7
Tiltakshaver:	Sameiet Jaktodden
Ansvarlig søker:	Kruse Smith Entreprenør AS
Ansvarlig utførende:	Kruse Smith Entreprenør AS
Tiltak:	Leilighetsbygg
Gjeldende plangrunnlag:	Reguleringsplanen for Jaktoddveien/Bryggelia
Planformål:	Byggeområde: Boliger

Begrunnelse for forhåndsvarsel om pålegg om retting:

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og utstedelse av tvangsmulkt sendes ut med bakgrunn i at kommunen er gjort oppmerksom på ved tilsyn og henvendelser at det foreligger tiltak i strid med tidligere gitte tillatelser, i vedtak av 31.10.09, jf. rammetillatelse av 14.09.07 for eiendom med gnr. 13, bnr. 150.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Eirik Skogstad Nilsen
Telefon
+47 38 108026

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

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

Det er opplyst å foreligge følgende ulovlige forhold;

- Planløsning for atkomst til bolig og utforming av rampe i kommunikasjonsvei er ikke i tråd med TEK 97 §§ 10-31 og 10-52.

Kommunen plikter å forfølge ulovligheter etter Pbl. § 32-1:

«Kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak.».

Søknadsbehandling og godkjenning i ettertid:

Det bes om tilbakemelding til forhåndsvarselet innen 31.08.18, jf. Pbl. § 32-2, første ledd. En eventuell endringssøknad vil da bli behandlet etter gjeldende regelverk.

Dersom tiltaket ikke blir brakt i tråd med gitt tillatelse, foreligger det et tiltak i strid med plan- og bygningsloven. Kommunen vil i så fall vurdere å gi pålegg om retting i medhold av Pbl. § 32-3.

Forelegg og forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I Pbl. § 32-3 står det:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid. Ved utførelsen av pålegg skal det settes frist for oppfyllelse. Samtidig med utførelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt. Ved utførelse av pålegg gis opplysning om at pålegget vil kunne følges opp med forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom. Endelig pålegg kan tinglyses som en heftelse på den aktuelle eiendom.».

Dersom et eventuelt pålegg ikke blir fulgt, kan kommunen utstede et forelegg etter Pbl. § 32-6:

«Plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg om plikt til å etterkomme pålegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov. Der det har gått mer enn 6 måneder siden pålegget eller forbudet ble gitt, skal den som forelegget rettes mot gis anledning til å uttale seg før forelegget utferdiges. Forelegget skal gi opplysning om bestemmelsene i andre ledd, og skal, så langt mulig, forkynnes for den det er rettet mot. Den som forelegget er rettet mot kan reise søksmål mot det offentlige for å få forelegget prøvd. Blir søksmål ikke reist innen 30 dager fra forkynnelsen, har forelegget samme virkning som rettskraftig dom, og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. Forelegg kan ikke påklages.».

Et slikt forelegg vil kunne få samme rettsvirkning som en rettskraftig dom og fullbyrdes etter reglene for dommer.

Sammen med et eventuelt vedtak om pålegg av retting, har kommunen mulighet til å fastsette tvangsmulkt etter Pbl. § 32-5, jf. § 32-3 tredje ledd:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting. Der tvangsmulkt ikke fastsettes samtidig med pålegg, skal det gis eget forhåndsvarsel om tvangsmulkt. Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp. Tvangsmulkten ilegges den ansvarlige for overtredelsen, og tilfaller kommunen. Når det ulovlige forhold er rettet, kan kommunen nedsette eller frafalle ilagt tvangsmulkt.».

En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist. Ileggelse av tvangsmulkt kan gjøres uten videre varsel.

Vi opplyser ellers om at brudd på Pbl. kan medføre straffeansvar, jf. Pbl. § 32-9.

Frister:

Frist for å uttale seg før pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt settes til samme frist som frist for søknad, jf. Pbl. § 32-2, første ledd. Fristen er 31.08.18.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
byggesaksleder

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Mottakere Sameiet Jaktoddveien v/Kristin D. Sangvik, Jaktoddveien 7, 4621 KRISTIANSAND S
Ark-Net AS, Nodeviga 18, 4610 KRISTIANSAND S
Kruse Smith Entreprenør AS, Postboks 409 Lundsiden, 4604 KRISTIANSAND S

Kopi: Advokatfirma Tofte DA v/ Adv. Erik Eriksen, Postboks 759, 4666 KRISTIANSAND S
Advokatfirma Wigemyr & Co DA v/ Adv. Yngve Andersen, Postboks 716, 4666
KRISTIANSAND S



Kruse Smith AS
Postboks 409 Lundsiden
4604 KRISTIANSSAND

Vår ref.:
200704110-189
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.06.2017

Jaktoddveien 7 - 13/150 - Dispensasjon og endringstillatelse for oppføring av leilighetsbygg

Byggeplass:	Jaktoddveien 7	Eiendom:	13/150
Ansvarlig søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Pb. 409 Lundsiden 4604 Kristiansand
Tiltakshaver:	Sameiet Jaktoddveien, Kristin D. Sangvik	Adresse:	Jaktoddveien 7 4621 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart: Oppføring av leilighetsbygg			

Til tidligere gitt rammetillatelse av 14.9.2007, foreligger det søknad om endring. Søknad om endring behandles etter plan- og bygningsloven av 1985, slik som opprinnelig søknad. Dette vil ikke utgjøre noen forskjell i praksis.

I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 93 a godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 31.7.2014 samt 24.2.2015 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter installasjon av løfteplattform samt endring av slagretning på dør mellom heishus og trapperom i 6.etg, bytte dørside mellom trapperom og svalgang samt bytte inngangsdør til innadslående for leilighet nr. 601.

I medhold av plan- og bygningsloven (2008) § 19-2 gis det dispensasjon fra TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 vedrørende planløsning av atkomst til boliger og utforming av rampe i kommunikasjonsvei.

Det foreligger merknader/protester til endringssøknaden.

Detaljtegning av heishus, trapperom og inngangsparti for leilighet 601 mottatt 31.7.2014 legges til grunn for godkjenningen.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Det må søkes om ny ansvarsrett for tiltaket.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

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

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

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

Bakgrunn for saken:

Rammetillatelse ble gitt 14.9.2007. Det ble gitt ferdigattest for tiltaket 11.2.2010. Ferdigattesten ble så trukket tilbake i vedtak av 25.10.2010, og erstattet med midlertidig brukstillatelse. Bakgrunnen for tilbaketrekking av ferdigattesten var at det på befaring ble konstatert flere avvik fra TEK 97. Ved tilbaketrekking av ferdigattest ble det også stilt krav om uavhengig kontroll av tilgjengelighet og brannsikkerhet.

31.5.2012 ble det gitt dispensasjon ihht. plan- og bygningsloven (2008) § 19-2 fra TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 vedrørende planløsning av atkomst til boliger og utforming av rampe i kommunikasjonsvei, jf. dokumentnr. 200704110-114. Vedtaket ble påklaget.

Klagen på dispensasjonsvedtaket ble behandlet av fylkesmannen som i vedtak av 5.4.2013 opphevet kommunens dispensasjonsvedtak av 31.5.2012. Det bemerkes i vedtaket av omsøkte tiltak er avhengig av at det gis endringstillatelse på bakgrunn av at ferdigattesten er trukket tilbake.

Søknaden:

Ansvarlig søker og arkitekt har sett på ulike løsninger for å løse problemet med stigningen på rampen i 6.etg. Det ble først sendt inn en søknad om dispensasjon der ulike løsninger ble skissert. Søker fikk tilbakemelding fra kommunen om at det må søkes om én konkret løsning.

Det ble avholdt befaring 29.4.2014 på stedet med representanter fra Sameiet Jaktoddveien 7, beboer i 6.etasje Else Sandsmark, advokat Yngve Andersen fra Advokatfirmaet Wigemyr & Co, Rådet for funksjonshemmede v/ Knut Brox, arkitekt, søker og kommunen. Løsning med løfteplattform og automatiske døråpnere i trapperommet ble skissert.

Etter befaringen har prosjektering av det omsøkte tiltaket blitt vurdert av uavhengig kontrollerende foretak for brannsikkerhet og tilgjengelighet. Søknaden ble vurdert å være i tråd med TEK 97 og det ble gitt endringstillatelse for tiltaket i vedtak av 28.04.15.

Endringstillatelsen ble påklagd og Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder opphevet endringstillatelsen i vedtak av 26.05.16. Fylkesmannen konkluderer med at en godkjenning av endringen er avhengig av dispensasjon, da tiltaket etter deres skjønn ikke oppfyller kravene i TEK97 §§ 10-31 og 10-52.

Dispensasjonssøknad for de overnevnte forhold er mottatt i kommunen 15.12.16.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Tiltaket som omfattes av endringstillatelsen er i sin helhet inne i bygget som allerede er oppført. På bakgrunn av dette anses forhold i naturmangfoldloven ikke å bli berørt.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til hovedvedtaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til hovedvedtaket.

Merknader/protester:

Advokat Yngve Andersen har sendt inn merknader på vegne av Sameiet Jaktoddveien 7, datert 31.3.2014 og 8.10.2014. Merknadene er sendt inn i forbindelse med dispensasjonssøknaden. Det har ikke kommet inn merknader etter at Andersen ble gjort kjent med at søknaden om tiltaket ble ansett å være i tråd med TEK 97, og ikke avhengig av dispensasjon. Plan- og bygningssjefen finner det likevel riktig å gjengi merknadene som har kommet inn i løpet av prosessen.

Adv. Andersen anfører følgende:

- Klientene er uenige i at den utførte løsningen er i tråd med TEK 97.
- Vilklårene for å kunne dispensere etter Pbl. (2008) § 19-2 er ikke tilstede.
- At det er kostbart å rette opp feilen, er ikke et argument som kan tillegges vekt.
- Klientene er ikke interessert i løsning med Flexstep. Heving av heisen er man imidlertid positiv til.
- Rampen må rettes ut ved heving av nivå, og uten bruk av løfteinnretning.

Sammen med kommentaren fra adv. Andersen mottatt 8.10.2014, er det sendt inn en merknad fra styreleder i Sameiet Jaktoddveien 7. I merknaden kommenteres løsningen i forhold til brannsikkerhet, betjening/service av evt. løfteplattform, verdireduksjon av leiligheter mv.

Det vises til merknadene i sin helhet.

Uttalelse/godkjenning fra annen myndighet:

Rådet for funksjonshemmede var med på befaring i bygget 29.4.2014.

17.6.2014 mottok kommunen følgende uttalelse:

«(...) En person som sitter i en manuell rullestol har ikke mulighet til å forsere eksisterende rampe. Slik jeg ser det er kun en brukbar løsning, rett ut rampen til flatt gulv, lag et trappetrinn og monter elektrisk løfteplate. Det må også monteres døråpnere på begge sider av dørene.» Uttalelsen er gitt på bakgrunn av befaringen.

13.8.2014 mottok kommunen følgende uttalelse etter oversendelse av det konkrete omsøkte tiltaket: *«(...) Vi i RFF kan i denne saken akseptere den foreslåtte løsningen med: 1) Handilift EA7 montert på vegg, 2) Slagretningen og størrelse på dørene endres som angitt i mail/brev fra Kruse Smith datert 14.3.2014, ref. KSID-2348-3/10899, og dørene får automatiske døråpnere.»*

Dispensasjon:

Endringstiltaket er vurdert å være i strid med TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19-2. I bestemmelsene heter det bl.a. at:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Pbl. § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Etter Pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen bør heller ikke innvilge dispensasjon når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Kommunen har anledning til å sette relevante vilkår for å innvilge en dispensasjon. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er altså begrenset.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 vedrørende planløsning av atkomst til boliger og utforming av rampe i kommunikasjonsvei

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker blant annet at hovedbegrunnelsen for dispensasjon er at formålet med TEK 10-31 ikke blir tilsidesatt i vesentlig grad, og at det som oppnås ved ombygging er svært lite sett i forhold til kostnadene ved tiltakene. Det vises til at det sentrale i vurderingen må være å sikre den som måtte ha behov for det en «brukbar» adkomst, og det vises til at det har man i dag med de tiltak som allerede er gjennomført. Det anføres videre at Kruse Smith Entreprenør AS har estimert kostnadene ved to ombyggingsmuligheter som teknisk sett lar seg gjennomføre, og som begge sikrer bruker enkel og sikker adkomst til de to aktuelle

leilighetene. En vanlig løsning er å ettermontere en vegghengt heis, noe som innebærer å montere enheten på vegg og sørge for en forrigling av heisen som gjør at heisen står og går som ønsket av brukerne. Denne løsningen vil koste omlag kr 180-250.000, og løsningen vil innebære og snu dørretningen på tilstøtende heis/trapperom og dør mot svalgang. Det følger imidlertid av erfaring at det alltid er risiko for at ombygginger fort blir dyrere enn antatt på grunn av kompleksitet og uforutsette utfordringer. En annen løsning som er mer omfattende og komplisert og logistisk sett er vanskelig å gjennomføre er at heishuset heves og at heisen må bygges om. Dette medfører at trappen fra 5. til 6. etasje må tilpasses nytt nivå og rapo ved heis må tilpasses nye høyder. Denne løsningen vil også medføre til at maksimal takhøyde på heishuset må økes, og i så tilfelle krever i tilfelle dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes maksimale kotehøyde. Det anføres derfor at samlet sett er det søkers klare oppfatning at alternativ 2 medfører helt åpenbart uforholdsmessige kostnader målt mot det som oppnås med tiltakene. Det vises til at det første alternativet medfører kostnader som etter søkers syn ikke kan forsvares i forhold til det som oppnås i forhold til dagens løsning. Det anføres derfor at når saken gjelder adkomst til to leiligheter, må kostnadene også tas i betraktning i forhold til nytten. Det vises til at det er utført avbøtende tiltak/utbedringer i tråd med anbefalinger fra uavhengig kontrollør. Dette har medført bedre tilgjengelighet enn tidligere, men tilgjengeligheten og utformingen av rampe er fortsatt ikke i samsvar med teknisk forskrift. Det vises til at dersom forholdet berørte hele blokka ville det muligens vært mindre grunn til å dispensere, men når det i dette tilfelle gjelder kun to boenheter må det være mulig å få dispensasjonen.

Hensyn:

Hensynene bak bestemmelsene i TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 om brukbarhet er å sikre at enhver bygning kan nyttes til sitt forutsatte formål og at utformingen av bygninger gir gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede. Den tekniske forskriften stiller krav til bygninger og det klare utgangspunktet er jo at forskriften skal følges.

Vurdering:

Kristiansand kommune viser til at søknaden gjelder dispensasjon fra TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 som er bestemmelser om brukbarhet i bygninger, og spørsmålet blir hvorvidt de kompenserende tiltak som er iverksatt kan anses for å være en tilstrekkelige slik at det kan dispenseres fra bestemmelsene. Det vises til at det er utført en del kompenserende tiltak for å bedre tilgjengeligheten i bygget. Det mangler for eksempel repo foran dør, men dette er kompensert ved automatisk døråpner. Det utført uavhengig kontroll av tiltakene, og Rambøll som utførte kontrollen, har konkludert med den prosjekterte løsningen, sammen med tidligere kompenserte tiltak oppfyller kravene i forskriften. Nå fremkommer det av Fylkesmannens avgjørelse av 26.05.16 at dette ikke er tilfelle, men at en dispensasjon må vurderes. Kristiansand kommune viser her til at det er utført kontroll av tiltaket som konkluderer med at løsningen er god nok i forhold til kravene i TEK97. Kristiansand kommune kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon for tiltaket.

Kristiansand kommune viser videre til at fordelene ved å gi dispensasjon er at bygningene får en tilfredsstillende løsning i forhold til kravene til brukbarhet i TEK97 som er mer enn god nok for beboere i bygget. Kommunen viser imidlertid til at det klare utgangspunktet er at nybygg skal oppføres i samsvar med den gjeldende tekniske forskrift på tidspunktet bygget blir reist, og slik sett er det klart ulemper også ved å gi den omsøkte dispensasjonen. Det vises imidlertid til at for å få utbedre tiltaket slik at også 6. etasje blir i samsvar med forskriften, kreves det relativt store bygningsmessige ombygginger. Det er vist til at leilighetene i byggets sjette etasje er tilgjengelige for personer i elektrisk rullestol og for personer med problemer med gange. Leilighetene vil imidlertid ikke være tilgjengelig for personer i manuell rullestol med redusert armstyrke, men dette kan kompenseres ved assistanse. Kristiansand kommune viser videre til at de aller fleste som bruker rullestol over lengre tid får tilgang til elektrisk stol, og slik sett må det antall personer som vil kunne få problemer med å komme til disse boenhetene alene anses for å være relativt få personer. Graden av assistanse som den enkelte har behov for, må derfor vurderes som akseptabel. Kristiansand kommune viser

også til at omfanget og kompleksiteten av en ombygging er så store i forhold til effekten av endringen, at vi ikke kan se at det er de store ulempene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet. Det vises til at det er viktig for både dagens- og fremtidens eiere av leilighetene å vite at leilighetene har løsninger som er akseptable i henhold til den tekniske forskriften. Vi finner derfor etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å gi dispensasjon fra TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 vurderes å være tilstede.

Konklusjon:

Kristiansand kommune mener etter dette at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtaket.

Gjennomføringsplan:

Det vises til hovedvedtaket.

Tiltaksklasser:

Det vises til hovedvedtaket.

Igangsettingstillatelse:

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

- Det må innsendes søknad om igangsettingstillatelse og søknad om ansvarsrett. Fordi det er så lenge siden foretak ble gitt ansvarsrett for arbeider i tiltaket for øvrig, må det sendes inn ny søknad om ansvarsrett for tiltakene som omfattes av endringssøknaden.

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

Gebyr:

På bakgrunn av sakens karakter og utstrekning i tid, finner plan- og bygningssjefen å kunne unnta søknad om endring fra behandlingsgebyr.

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. Pbl. [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
byggesaksleder

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: HR-Eiendom AS
Sameiet Jaktoddveien, Kristin D. Sangvik, Jaktoddveien 7, 4621 KRISTIANSAND S
Advokatfirma Wigemyr & Co DA, Postboks 716, 4666 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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



Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 409 Lundsiden
4604 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
200704110-163 /LIGR
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 28.04.2015

Endring av tillatelse

Byggeplass:	JAKTODDVEIEN	Eiendom:	13/150
Ansvarlig søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Postboks 409 Lundsiden, 4604 Kristiansand
Tiltakshaver:	Sameiet Jaktoddveien v/ Dag Gilje	Adresse:	Jaktoddveien 7, 4620 Kristiansand
Tiltakstype/tiltaksart:	Blokk/bygård/terrassehus /Oppføring		

Til tidligere gitt rammetillatelse, datert 14.9.2007, foreligger det søknad om endring. Søknad om endring behandles etter plan- og bygningsloven av 1985, slik som opprinnelig søknad. Dette vil ikke utgjøre noen forskjell i praksis.

I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 93 a godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 31.7.2014 samt 24.2.2015 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter installasjon av løfteplattform samt endring av slagretning på dør mellom heishus og trapperom i 6.etg, bytte dørside mellom trapperom og svalgang samt bytte inngangsdør til innadslående for leilighet nr. 601.

Det foreligger merknader/protester til endringssøknaden.

Detaljtegning av heishus, trapperom og inngangsparti for leilighet 601 mottatt 31.7.2014 legges til grunn for godkjenningen.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Det må søkes om ny ansvarsrett for tiltaket.

Bakgrunn for saken:

Rammetillatelse ble gitt 14.9.2007. Det ble gitt ferdigattest for tiltaket 11.2.2010. Ferdigattesten ble så trukket tilbake i vedtak av 25.10.2010, og erstattet med midlertidig brukstillatelse. Bakgrunnen for tilbaketrekking av ferdigattesten var at det på befaring ble konstatert flere avvik fra TEK 97. Ved tilbaketrekking av ferdigattest ble det også stilt krav om uavhengig kontroll av tilgjengelighet og brannsikkerhet.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Lise Grundeland
Telefon
+47 38 24 32 02

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

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

31.5.2012 ble det gitt dispensasjon ihht plan- og bygningsloven (2008) § 19-2 fra TEK 97 §§ 10-31 og 10-52 vedrørende planløsning av atkomst til boliger og utforming av rampe i kommunikasjonsvei, jf. dokumentnr. 200704110-114. Vedtaket ble påklaget.

Klagen på dispensasjonsvedtaket ble behandlet av fylkesmannen som i vedtak av 5.4.2013 opphevet kommunens dispensasjonsvedtak av 31.5.2012. Det bemerkes i vedtaket av omsøkte tiltak er avhengig av at det gis endringstillatelse på bakgrunn av at ferdigattesten er trukket tilbake.

Søknaden:

Ansvarlig søker og arkitekt har sett på ulike løsninger for å løse problemet med stigningen på rampen i 6.etg. Det ble først sendt inn en søknad om dispensasjon der ulike løsninger ble skissert. Søker fikk tilbakemelding fra kommunen om at det må søkes om én konkret løsning.

Det ble avholdt befaring 29.4.2014 på stedet med representanter fra Sameiet Jaktoddveien 7, beboer i 6.etasje Else Sandsmark, advokat Yngve Andersen fra Advokatfirmaet Wigemyr & Co, Rådet for funksjonshemmede v/ Knut Brox, arkitekt, søker og kommunen. Løsning med løfteplattform og automatiske døråpnere i trapperommet ble skissert.

Etter befaringen har prosjektering av det omsøkte tiltaket blitt vurdert av uavhengig kontrollende foretak for brannsikkerhet og tilgjengelighet. Søknaden anses å være i tråd med TEK 97.

Forholdet til naturmangfoldloven:

Tiltaket som omfattes av endringstillatelsen er i sin helhet inne i bygget som allerede er oppført. På bakgrunn av dette anses forhold i naturmangfoldloven ikke å bli berørt.

Gjeldende plangrunnlag:

Det vises til hovedvedtaket.

Merknader/protester:

Advokat Yngve Andersen har sendt inn merknader på vegne av Sameiet Jaktoddveien 7, datert 31.3.2014 og 8.10.2014. Merknadene er sendt inn i forbindelse med dispensasjonssøknaden. Det har ikke kommet inn merknader etter at Andersen ble gjort kjent med at søknaden om tiltaket ble ansett å være i tråd med TEK 97, og ikke avhengig av dispensasjon. Plan- og bygningssjefen finner det likevel riktig å gjengi merknadene som har kommet inn i løpet av prosessen.

Adv. Andersen anfører følgende:

- Klientene er uenige i at den utførte løsningen er i tråd med TEK 97.
- Vilkårene for å kunne dispensere etter pbl (2008) § 19-2 er ikke tilstede.
- At det er kostbart å rette opp feilen, er ikke et argument som kan tillegges vekt.
- Klientene er ikke interessert i løsning med Flexstep. Heving av heisen er man imidlertid positiv til.
- Rampen må rettes ut ved heving av nivå, og uten bruk av løfteinnretning.

Sammen med kommentaren fra adv. Andersen mottatt 8.10.2014, er det sendt inn en merknad fra styreleder i Sameiet Jaktoddveien 7. I merknaden kommenteres løsningen i forhold til brannsikkerhet, betjening/service av evt. løfteplattform, verdireduksjon av leiligheter mv.

Det vises til merknadene i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til merknader/protester:

Tiltaket som nå omsøkes ansees å være i tråd med teknisk forskrift. Det er derfor ikke nødvendig å vurdere saken i henhold til pbl (2008) §19-2. Tiltaket er vurdert mot teknisk forskrift av ansvarlig foretak (prosjekterende og uavhengig kontroll av prosjektering).

Uttalelse fra annen myndighet:

Rådet for funksjonshemmede var med på befaring i bygget 29.4.2014.

17.6.2014 mottok kommunen følgende uttalelse: «(...) En person som sitter i en manuell rullestol har ikke mulighet til å forsere eksisterende rampe. Slik jeg ser det er kun en brukbar løsning, rett ut rampen til flatt gulv, lag et trappetrinn og monter elektrisk løfteplate. Det må også monteres døråpnere på begge sider av dørene.» Uttalelsen er gitt på bakgrunn av befaringen.

13.8.2014 mottok kommunen følgende uttalelse etter oversendelse av det konkrete omsøkte tiltaket: «(...) Vi i RFF kan i denne saken akseptere den foreslåtte løsningen med: ¹Handilift EA7 montert på vegg, ² Slagretningen og størrelse på dørene endres som angitt i mail/brev fra Kruse Smith datert 14.3.2014, ref. KSID-2348-3/10899, og ³ Dørene får automatiske døråpnere.»

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Kommunen legger til grunn at tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, og godkjenner dermed tiltaket.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest . Dokumentasjon i samsvar med SAK§ 34 skal innsendes:

1. Kontrollerklæring for utførelsen.

Eventuelle endringer skal godkjennes av Plan- og bygningssjefen før de gjennomføres.

Igangsettingstillatelse:

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

- Det må innsendes søknad om igangsettingstillatelse og søknad om ansvarsrett. Fordi det er så lenge siden foretak ble gitt ansvarsrett for arbeider i tiltaket for øvrig, må det sendes inn ny søknad om ansvarsrett for tiltakene som omfattes av endringssøknaden.

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

Lokal godkjenning inkl. ansvarsrett:

Rambøll Norge AS er gitt ansvarsrett for kontroll av prosjektering av universell utforming i vedtak av 29.11.2010.

Brannconsult Sør AS er gitt ansvarsrett for kontroll av brannteknisk prosjektering i vedtak av 6.12.2010.

Gebyr:

På bakgrunn av sakens karakter og utstrekning i tid, finner plan- og bygningssjefen å kunne unnta søknad om endring fra behandlingsgebyr.

Gyldighet:

Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering. Merknadshavende/protesterende parter er dags dato underrettet om endringstillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

Lise Grundeland
Saksbehandler

Kopi: Advokatfirma Wigemyr & Co DA, Postboks 716, 4666 KRISTIANSAND S
Sameiet Jaktoddveien 7, Dag Gilje, Jaktoddveien 7, 4621 KRISTIANSAND S
Else Sandsmark, Jaktoddveien 7, 4621 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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



Kruse Smith Entreprenør AS
Serviceboks 409
4604 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200704110-80

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 25.10.2010

**TILBAKETREKKING AV FERDIGATTEST - OMGJØRING TIL MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE**

Byggeplass:	JAKTODDVEIEN 7	Eiendom:	13/150
Tiltakshaver:	HR-EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 405, 4665 KRISTIANSAND S
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Serviceboks 409, 4604 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til varsel ang overnevnte datert 07.05.2010. Frist for uttalelse ble satt til 01.06.2010.
Plan- og bygningsetaten mottok tilbakemelding innenfor fristen.

Plan- og bygningsetaten trekker med dette tilbake ferdigattesten i tiltaket, og omgjør denne til midlertidig brukstillatelse frem til tiltaket er dokumentert i samsvar med TEK.

Mht veiledning til TEK, så er dette å forstå som preaksepterte løsninger av kravene i TEK. Dersom løsningene er innenfor eller bedre anses TEK for oppfylt. Dersom løsningene avviker fra dette, må ansvarlig foretak dokumentere at valgte løsning gir en like god, eller bedre løsning.

Det ved befaring konstatert flere avvik fra TEK og veiledning til denne. I tilbakemeldingen er det skrevet at en del av de påpekte punkter skal utbedres. Andre punkter er foretaket ikke enig i slik som Plan- og bygningsetaten oppfatter tilbakemeldingen.

Tiltaket tilfredsstiller etter plan- og bygningsetatens mening, ikke teknisk forskrift på flere punkter, bla mht tilgjengelighet.

Følgende må som et minimum være dokumentert oppfylt:

TEK §§ 10-2, 10-3 og 10-5

Når ansvarlige foretak kan dokumentere at valgte løsninger er i samsvar med TEK med tilhørende veiledning og disse løsningene er utført, kan det gis ferdigattest.

Plan- og bygningsetaten understreker at vi verken prosjekterer eller angir løsninger. Vi har ved befaring stilt spørsmål om flere forhold som vi vurderer å være i strid med forskrift/veiledning. Ansvarlige foretak skal velge løsninger, og dokumentere at valgte løsninger er i samsvar med myndighetskrav. Kommunen vil derfor ikke kunne gå inn og akseptere noen forslag til løsninger i denne saken.

På bakgrunn av tilbakemeldinger/utført befaring/notat fra befaring med beboerne og Kruse Smith, krever plan- og bygningsetaten uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av følgende fagområder:

- Tilgjengelighet/universell utforming, jfr TEK §§ 10-2, 10-3 og 10-5.
- Brannsikkerhet

Det må innsendes søknad om ansvarsrett for uavhengig kontroll av dette innen 01.12.2010.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Arkitekt har innsendt flere sjekklister. Disse er ikke kvittert ut eller dokumentert brukt på noen måte. Vi er usikre på hva disse var ment å dokumentere. De angir minimumskrav, men viser ikke hvordan disse er ivare tatt, hvordan dette er tatt inn i prosjekteringen og vist med en konkret løsning. F.eks ved utvendig atkomst 1:20, er dette tegnet inn på situasjonsplanen, er dette dokumentert og sjekket i det hele tatt? Innsendte sjekklister dokumenterer ingenting. At arkitekten sender ut sjekkliste for utførende, uten å ha angitt løsninger, henvisninger til hvordan dette er løst osv, blir meningsløst! Ansvarlig utførende skal ha egenkontroll etter eget system. Arkitekten skal ha sjekklister for seg selv, og sitt ansvarsområde. Arkitekten skal også angi løsninger, og utførende skal bygge etter gitte løsninger fra arkitekten.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Jorann Tømkvist
Saksbehandler

Kopi til: Beboere i Jaktoddveien 7 v/Dag Gilje

Statens Bygningstekniske etat. Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo



Kruse Smith Entreprenør AS
Serviceboks 409
4604 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200704110-77

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 11022010

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	JAKTODDVEIEN 7	Eiendom:	13/150
Tiltakshaver:	HR-EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 405, 4665 KRISTIANSAND S
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Serviceboks 409, 4604 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. 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 gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i 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- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

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- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens 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- og bygningsetaten, 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 bygningsetaten 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.



Kruse Smith Entreprenør AS
Serviceboks 409
4604 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200704110-75

Saksbeh: Bjørn Harald Andersen

Dato: 31.10.2009

VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Byggeplass:	JAKTODDVEIEN 7	Eiendom:	13/150
Tiltakshaver:	HR-EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 405, 4665 KRISTIANSAND S
Søker:	Kruse Smith Entreprenør AS	Adresse:	Serviceboks 409, 4604 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring. Tegninger mottatt 18.09.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringsøknaden omfatter endring i parkeringskjeller (som bygget).

Endringsøknaden:

I forbindelse med seksjonering ble det avklart at parkeringskjeller har fått annen løsning enn opprinnelig godkjent. Det foreligger i tillegg branntegning av ny løsning.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Så langt en kan se er ny løsning i samsvar med tidligere gitt godkjenning.

Behandlingsgebyr:

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

Gyldighet:

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i 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- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

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- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens 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- og bygningsetaten, 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 bygningsetaten 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.

Fra: Harald Rugsland [Harald.Rugsland@kruse-smith.no]
Sendt: 18. september 2009 15:38
Til: Bjørn Harald Andersen
Kopi: Espen Pedersen; 'Solve Høyrem'; 'Gøran Røstad'; Dirk Just; 'Erik Asbjørnsen'; 'Aalvik, Rolf Christian'
Emne: Jaktodden søknad om endring av tillatelse nå med riktig vedlegg

Hei!

Vennligst se bort fra forrige vedlegg parkeringskjeller ny, vedlegg som heter seksjonering Jaktodden 17 09 2009 er den riktige tegningen, beklager så mye!
Resten er som før.....
God Helg!

Oversender herved søknad om endring av parkeringsplasser i P-Kjeller.
Det er utelukkende en omdisponering av plassene, som ikke går utover antall plasser og eller brukbarhet.

Vedlagt:

- Mail fra Brannrådgiver (vedlagt i denne mail)
- Branntegning
- Tegning p-kjeller (før)
- Tegning p-kjeller (etter) (Seksjonering Jaktodden 17 09 2009)
- Søknad om endring av tillatelse (blankett)

Flott med rask tilbakemelding at alt er OK.

Med vennlig hilsen
Harald Rugsland
Prosjektleder / Prosjekteringsleder
Jaktodden

Kruse Smith Entreprenør AS
Serviceboks 409, KRISTIANSAND
Mob: 93 44 29 59
Fax: 38 14 56 99
harald.rugsland@kruse-smith.no
www.kruse-smith.no

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Aalvik, Rolf Christian [mailto:rolf.christian.aalvik@ramboll.no]
Sendt: 18. september 2009 13:53
Til: Harald Rugsland
Emne: RE: jaktodden endring

Hei.

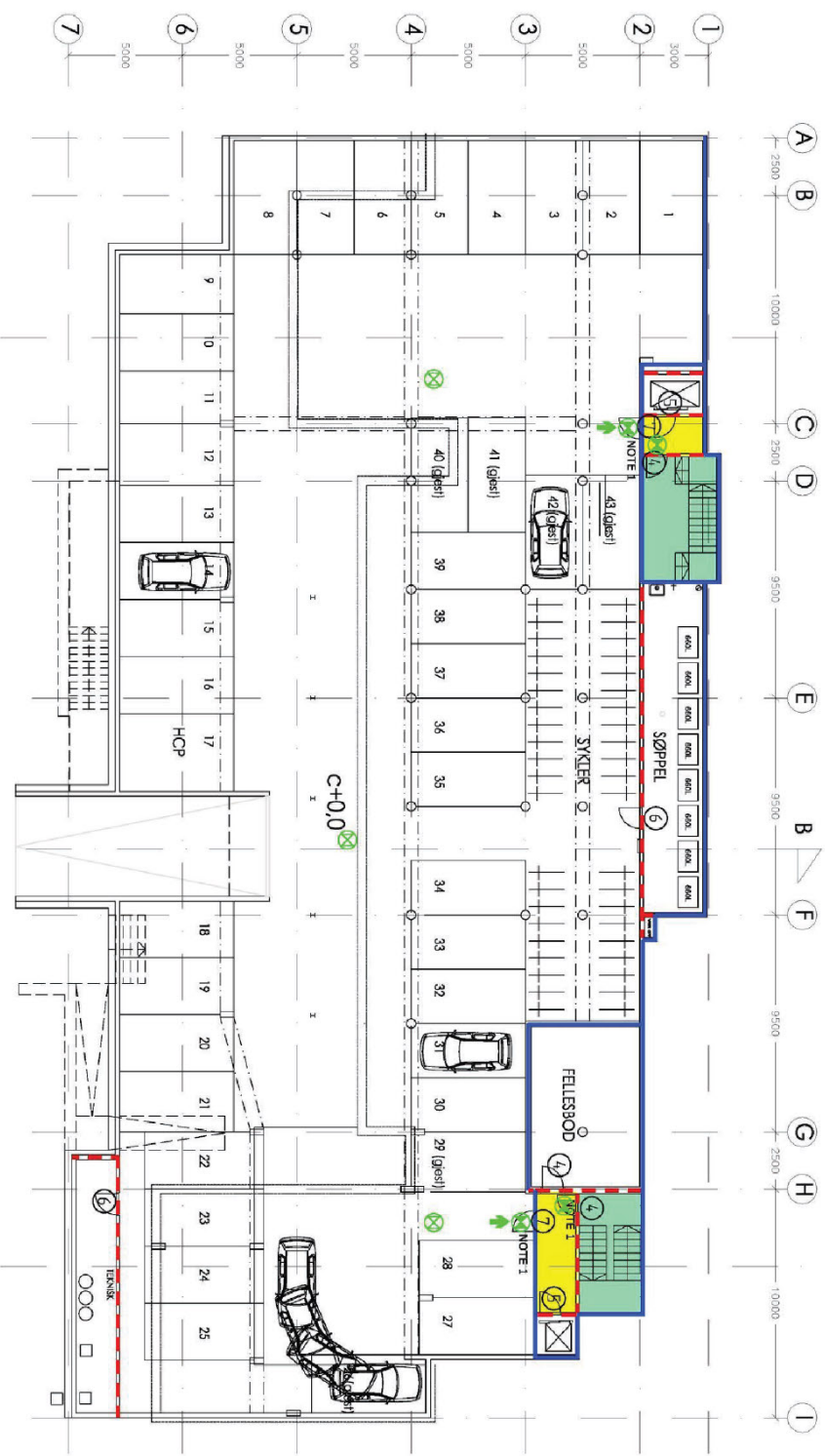
Det tegningen som beskriver dagens situasjon er den samme situasjonen som ligger til grunn for branntegningene.

Ribr ser ingen problemer med denne utformingen brannteknisk.

Legger ved branntegning av 05-12-07 over kjelleren.

Med vennlig hilsen

Rolf Christian Aalvik
Ingeniør brannteknikk



DØRSKJEMA:	
NR.:	TYPE:
①	E 30-S _g [B30]
②	E 30-CS _g [B30S]
③	E 30-CS _g [IT30S]
④	E 60-CS _g [B60S]
⑤	E 60 [B60]
⑥	E 60-S _g [B60]
⑦	E 120 [A120]

RKL 2 I KJELLER – RKL 4 RESTEN AV BYGGET
 RKL 3 HELE BYGGET
 BAREUDE HOVEDSYSTEM R 90.
 BAREUDE KONSTRUKSJONER UNDER
 SEKSJONERINGSØKKE R 120.
 NOTE 1: DØR MÅ SMUS.
 NOTE 2: DØR MÅ FLYTTES.
 NOTE 3: NY DØR.
 NOTE 4: SVÅLGANG FORLENER OG GANGBRO TILGÅS INN
 NOTE 5: DØR OG VEGG MÅNGER

	BRANNEKSDØNNINGSVEG RD 120-M/A2-s'i'd0 (A120)		HÅNDSLÜKKINGSAPPARAT
	BRANNELLEVEG EI 60/A2-s'i'd0 (A60)		BRANNSLANGE
	FLAMME- OG RØYVEGRENSENDE KONSTRUKSJON E 30		RØYKDETektor
	RØNNINGSRETNING		MANUELL MELDER
	ALTERNATIV RØNNINGSVEI		BRANNAUTSENTRAL
	MARKERINGSUTS		NØKKESAFE
	LEDUTS		BRANNSLOKKE
	RØNNINGSVEI - KORRIDOR		DØR-UTEMARKNET
	RØNNINGSVEI - TRAPP		RØYKUTSLÆPNER
	RØNNINGSVEI - SVYLGANG		RØNNINGSUTSLÆP

[illegible]

RAMBOLL

Rambøll Norge AS - Agder/Rogaland
Hennik Wergelandsgt. 29 - 4612 Kr.sand - Tel 9942 8100 - Fax 3812 8101

KRUSE SMITH AS
JAKTODDVEIEN

PLAN PARKERINGSKJELLER BRANNTÉKNIKK

Komplex	Dygg	Ensoje	lag	System	Type	Lagnummer	Projektnote	Revision	Status
		00K F			20	100		0	



Siv.ark. Løvdahl AS
Østerveien 6
4631 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200704110-6

Saksbeh: Wibekke Syvertsen

Dato:14092007

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	JAKTODDVEIEN 5 og 7	Eiendom:	13/127, 150 og 135
Tiltakshaver:	HR-EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 405, 4665 KRISTIANSAND S
Søker:	Siv.ark. Løvdahl AS	Adresse:	Østerveien 6, 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a, d og 95 a pkt. 1 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 21.05.07 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter:

- Riving av boligen og bod på eiendommen Bryggelia 13 gnr.13 bnr.150,
- Riving av bolig og garasje på eiendommen Jaktoddveien 5 gnr.13 bnr.127,
- Riving av boligen og garasje på eiendommen Jaktoddveien 7 gnr.13 bnr.135 og
- Oppføring av terrasseblokk med 30 boenheter på eiendommene Bryggelia 13, Jaktoddveien 5 og 7. Adresse for ny terrasseblokk er tildelt: Jaktoddveien 5 og 7.

Det foreligger protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten viser til bystyrets vedtak av 13.09.06, pkt 3. Byutviklingsstyret skal godkjenne byggemelding med beskrivelse av materialvalg og tegninger av endelig fasadeuttrykk før igangsettingstillatelse. Fasadeuttrykk og materialvalget skal til behandling i byutviklingsstyret 27.09.07. Rammetillatelsen gis derfor på betingelse om at fasadeuttrykket og materialvalget blir godkjent av byutviklingsstyret.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Riving av eksisterende bebyggelse på eiendommene Bryggelia 13, Jaktoddveien 5 og 7.

Oppføring av terrasseblokk med 30 boenheter fordelt på 6 etasjer. Taket er flatt og gesims på tak ligger på cote + 21,7, heissjakt har høyeste punkt på cote + 22,0.

Overkant gulv i:

- 6.etasje er på c + 18,39,
- 5.etasje er på c + 15,24,
- 4.etasje er på c + 12,0,
- 3.etasje er på c + 9,0,
- 2.etasje er på c + 6,0,
- 1.etasje er på c + 3,0 og

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

- kjelleretasjen er på c + 0,0.

Parkering løses ved bygging av nedgravd parkeringskjeller. Kjelleren består av 43 parkeringsplasser teknisk rom for ventilasjonsanlegg, rom for søppel, felles boder og sykkelparkering. 2 parkeringsplasser etableres på felles utareal. Totalt er 3 parkeringsplasser tilrettelagt for handikappede.

Blokka terrasseres i terreng mot nord. Bygningen trappes/trekkes tilbake i forhold til etasjene. Total lengde på bygningen er 56m.

Kjeller er plassert 4m, og boligdelen i 1. og 2. etasje er plassert 5,35m, fra eiendomsgrense mot Jaktoddveien 9 i øst. Mot Bryggelia 11 i vest er nærmeste fasade plassert 12,7m fra eiendomsgrense, og kjeller er plassert 6 meter lenger mot øst.

Totalt BRA er oppgitt til 5142m² og BYA er oppgitt til 24,7%.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Jaktoddveien/Bryggelia, sak nr. 104. Godkjent 13.09.06. Formål: Byggeområde.

Plan- og bygningsetaten minner om rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelse § 10.

"§10.1: Utomhusplan og teknisk plan for delområdene skal være godkjent av kommunen før utbygging igangsettes.

§10.2: Sandlekeplass og trappeforbindelse mot Sørilbakken skal være opparbeidet i.h.t godkjent utomhusplan før første boenhet i felt B4 tas i bruk.

§10.4: Fortau innen planområdet og videre frem til allerede etablert gang- og sykkelforbindelse ved Vågsbygdveien utenfor reguleringsområdet skal være opparbeidet før boligene i B4 tas i bruk.

§10.6: Balløkke på angitt sted i Nordenparken skal være opparbeidet før boligene i B4 tas i bruk.

§10.7: Kvartalslekeplass på angitt sted i Nordenparken skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første boenhet i felt B1 og B4 tas i bruk."

Byggetomten:

Byggetomta har store høydeforskjeller mot nord. Sprengnings- og terrengarbeidet plasseres i tiltaksklasse 3.

Estetiske krav:

Bygget skal oppføres i tegl av type Terca Bronsgroen (søker ref til Strandpromenaden, Østre Strandgate), glass, stål og partier med trekledning.

Reguleringsbestemmelse § 1.2 sier bebyggelsen skal ha et modernistisk arkitekturuttrykk og at bebyggelsen skal ha en lys karakter.

Bebyggelsen har en fin og dempende avtrapping i terrenget, variasjon i fasadeuttrykket, lys tegl og mørkere og dempende 5. og 6. etasje.

Plan- og bygningsetaten vurderer omsøkt bygningsuttrykk for ivarettatt jf reguleringsbestemmelsene.

Beliggenhet og høydeplassing:

Høydeplassingene er definert som topp gesims og fastsettes for tak til cote + 21,7.

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.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder

Kontrollplan for viktige og kritiske områder er ikke oppgitt.

Parkering og uteareal:

Reguleringsbestemmelse § 8.1 sier antall parkeringsplasser skal være i.h.t. kommunens vedtekt § 69.3:

"Boligbebyggelse med flerfamiliehus (blokkbebyggelse) skal pr. leilighet ha 1 ¼ biloppstillingsplass i fellesanlegg. I tillegg skal det være ¼ biloppstillingsplass pr. leilighet på offentlig parkeringsplass merket gjesteparkering."

Videre sier reguleringsbestemmelsen at felles avkjørsel og HC-parkering er felles for alle boenhetene. Reguleringsbestemmelse § 1.2 sier 5% av p-plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede og merkes.

Tiltaket utløser krav om 45 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

7,5 p-plasser, da tilnærmet 8, av 45 p-plasser skal være gjesteparkeringsplasser. Disse skal opparbeides, og merkes med skilt: gjesteparkering, før tiltaket tas i bruk.

Uteareal i B4, F1, parkering i dagen og kjeller skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 10-2.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. Pbl. § 66 a. Bygningen skal i sin helhet tilrettelegges for oppvarming med vannbåren varme. Det må tas kontakt med Agder Energi Varme AS for å inngå avtale om tilknytning.

Protest:

Protest datert 18.05.07, samt spesifisering av protesten datert 04.07.07 m/kopi ordfører, er mottatt fra Inger og Alf Jonassen i Bryggelia 11. Protesten belyser forhold som:

- utsiktstap,
- tydeliggjøring av plassering av bygget,
- geoteknisk konsekvensutredning,
- tilbud fremsatt i brev av 14.08.06 vedr. reguleringsplan,
- byggestøy og praktisk gjennomføringsplan,
- rekkefølgekrav vedr. om hele planen lar seg realisere,
- frivillig avtale om tomteavståelse,
- oppfølging av kommuneplanens intensjon om utforming,
- innsyn fra vinduer og terrasser i fasaden mot vest,
- gjenplantning av vegetasjon,
- byggehøyder mot Bryggelia 11,
- byggets utforming,
- krever oppsetting av gjerde i eiendomsgrensen,
- avstand til bygget,
- ordlyden fra bystyret samsvarer ikke med ordlyden i vedtak for reguleringsplanen,
- veiforholdene,
- krav om at byggesaken holdes igjen inntil ny godkjenning foreligger fra vegvesenet, og at planavdelingen fremmer reguleringssaken på nytt til politisk behandling og
- krav om at de nevnte forholdene tinglyses og gjøres endelig.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

- Når det gjelder utsiktstap, så er dette allerede avklart i bystyrets vedtak. Vestsiden av bygget ble flyttet 3 meter mot nord for å ivareta utsikten for Bryggelia 11. Fylkesmannen har stadfestet at reguleringsplanprosessen har vært tilstrekkelig opplyst.
- Når det gjelder tydeliggjøring av byggets plassering ved innsendte dokumenter i byggesaken, kan plan- og bygningsetaten ha forståelse for at det kan være vanskelig å se om bystyrets vedtak er ivarettatt. Plan- og bygningsetaten foretok befarings med protesterende part, saksbehandler og arkitekt for å belyse plassering av bygget ytterligere. Ansvarlig søker ble

pålagt å redegjøre for dokumentasjonen som var vedlagt nabovarslet. Dette for å kunne ta stilling til om søknaden var tilstrekkelig belyst for naboer. Forvaltningslovens § 16 er oppfylt. Plan- og bygningsetaten anser søknaden for tilstrekkelig belyst til å fatte vedtak i saken, jf forvaltningslovens § 17.

- Geoteknisk undersøkelser/vurdering må ansvarlig søker ivareta gjennom kvalifiserte firma. Kommunen skal godkjenne firmaene før igangsetting av arbeidene. Fagområdet vil bli ivaretatt.
- Plan- og bygningsetaten har ingen kjennskap til tilbud fremsatt i brev av 14.08.06 mellom utbygger og nabo. Det forholdet er av privatrettslig karakter, og omhandles ikke av plan- og bygningsloven. Dette kommenteres derfor ikke.
- Byggestøy omfattes ikke av de lovverk plan- og bygningsetaten forvalter. Når det gjelder praktisk gjennomføringsplan, så må dette eventuelt innhentes hos utbygger. Dette kommenteres derfor ikke.
- Når det gjelder rekkefølgekrav vedr. om hele planen lar seg realisere så er dette allerede avklart gjennom klagesaken hos Fylkesmannen. Dette kommenteres derfor ikke.
- Frivillig avtale om tomteavståelse er en del av bystyrets vedtak og gjelder for byggeområde B1. At det ikke er invitert til en slik avtale er av privatrettslig karakter, og det har ikke relevans for byggeområdet B4 som gjelder omsøkt tiltak. Dette kommenteres derfor ikke.
- Når det gjelder oppfølging av kommuneplanens intensjon om utforming, så er dette forhold som behandles i en reguleringsprosses. Når reguleringsplanen er vedtatt, er det denne som er styrende regelverk, og ikke kommuneplanen, for gjennomføring av tiltak. Politikerne har tatt stilling til problemstillingene, og Fylkesmannen har stadfestet vedtatt plan etter klagebehandling.
- Plassering, avstand og høyde på bygget har allerede føringer i gjeldende reguleringsplan. Søker forholder seg til gjeldende reguleringsplan og prosjekterer innenfor de rammer som er gitt. Omsøkt tiltak er innenfor disse rammene.
- Oppsetting av gjerder er ikke forhold plan- og bygningsetaten kan kreve, det må eventuelt bli enighet mellom utbygger og nabo.
- Plan- og bygningslovens § 70.2 skal ivareta forhold som innsyn. Gjeldende reguleringsplan har ingen begrensninger vedrørende vindu i fasaden mot vest. Avstanden mellom bygningene tilsier at innsynet ikke vil bli til betydelig ulempe for nabo i Bryggelia 11, ut fra gitte forutsetninger i gjeldende reguleringsplan.
- Øvrige punkter i protesten går på forhold som plan- og bygningsetaten ikke forvalter i sin behandling av søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93, og kommenteres derfor ikke.

Omsøkt tiltak er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Protesten inneholder ikke forhold som er i strid med plan- og bygningsloven, forvaltningsloven eller vedtekter som plan- og bygningsetaten skal forvalte. Protesten tas derfor ikke til følge.

Videre opplyses det om, at tidligere forhold som i reguleringsplanen har hatt klagebehandling hos Fylkesmannen kan ikke påklages på nytt i byggesaken. En slik klage må bli avvist av plan- og bygningsetaten.

Avfall:

Bygge- og riveavfall må behandles i henhold til «Retningslinjer for behandling av bygge- og rivingsavfall i Kristiansand Kommune» vedtatt av byutviklingsstyret 15.01.1998.

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

1. Avfallsplan for behandling av bygningsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Utomhusplan skal være innsendt og godkjent av plan- og bygningsetaten før utbygging igangsettes.
3. Teknisk plan skal være innsendt og godkjent av plan- og bygningsetaten før utbygging igangsettes.
4. Plan- og bygningsetaten viser til at tilgjengelighet/brukbarhet må være ivaretas jf TEK. Kap. X, og reguleringsbestemmelse § 1.3 vedrørende tilgjengelighet i leilighetene og på utområdene. Plan- og bygningsetaten ber i den forbindelse om at søker innsender dokumentasjon som viser at dette er

ivaretatt. Dokumentasjonen vil bli sent på høring til Rådet for funksjonshemmede, før igangsettingstillatelse vil bli gitt.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 11.500,- for første boenhet + 29 x 5.250,- for hver neste boenhetene.
Totalt kr. 163.750,- må innbetales.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	SIV. ARK. LØVDAHL AS	Sentral	SØK		Hele tiltaket

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + samlet gebyr for ansvarsrett = kr. 164.100,- må innbetales.
Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Wibekke Syvertsen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver og
Inger og Alf Jonassen, Bryggelia 11, 4621 Kristiansand.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i 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- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

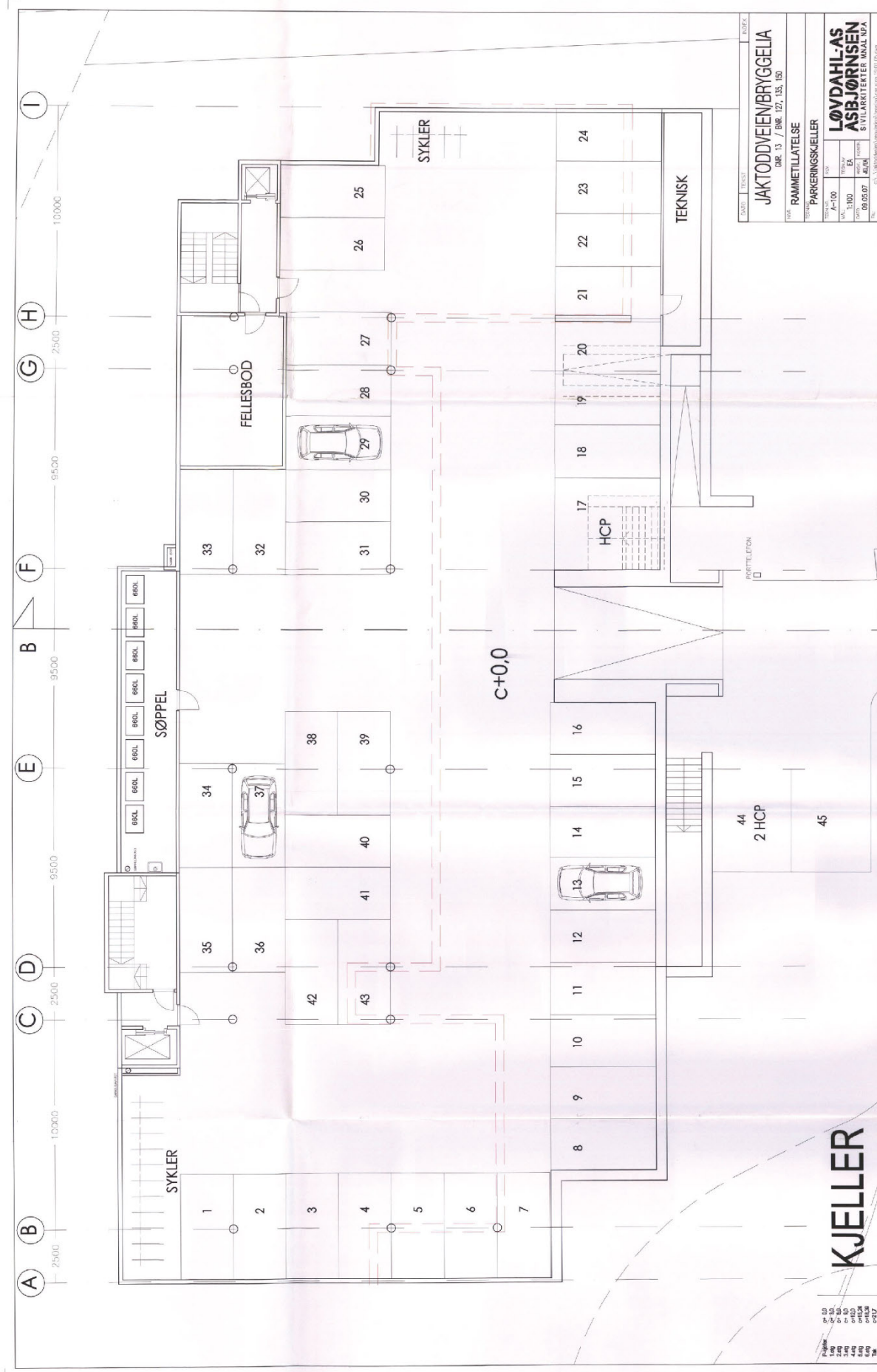
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

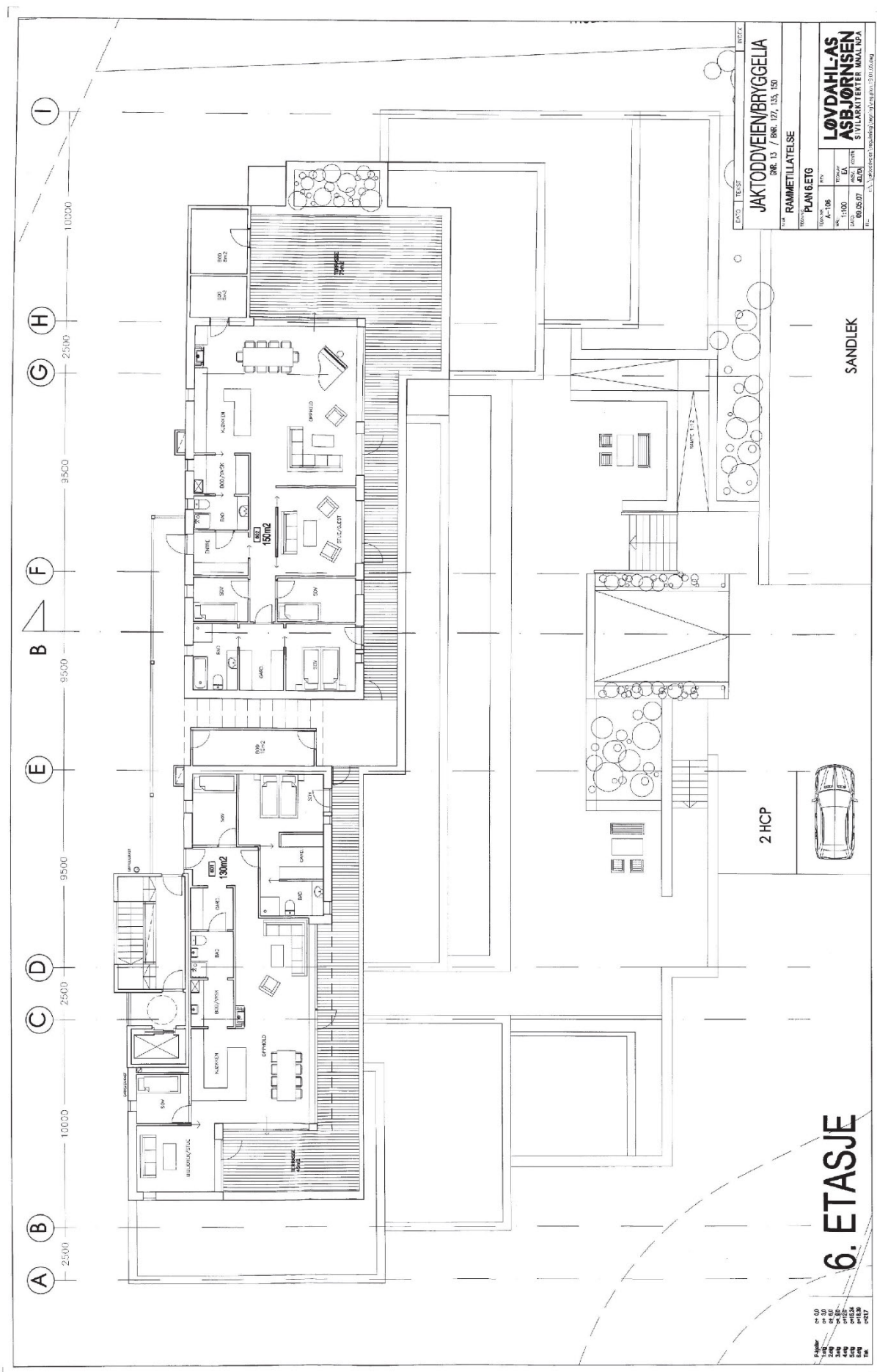
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

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 bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

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









Kristiansand
kommune

LINDLAND BYGGPROSJEKTERING AS
Fiskåveien 4
4621 50009

Vår ref.:
BYGG-20/04420-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.07.2020

Jaktoddveien 7, ferdigattest for utbedring av rampe

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 150 / 0 / 0
Ansvarlig søker: LINDLAND BYGGPROSJEKTERING AS

Vedtak

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 ombygging/ utbedring av rampe slik det er beskrevet i tillatelse av 27.11.2019.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.bytutvikling@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 NO820852982

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.

Kopi til:
KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS
SAMEIET JAKTODDVEIEN

Nabolagsprofil

Jaktoddveien 7 - Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Auglandsbukta	5 min
Linje M1, N1, M2, N2, 12, A26, 51, 52	0.4 km
Kristiansand stasjon	6 min
Linje F5	4.2 km
Kristiansand Kjevik	23 min

Skoler

Vågsbygd skole (1-7 kl.)	8 min
454 elever, 40 klasser	0.7 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)	12 min
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.)	12 min
55 elever, 5 klasser	0.9 km
Karuss skole (1-10 kl.)	19 min
399 elever, 31 klasser	1.6 km
Fiskå skole (8-10 kl.)	13 min
232 elever, 16 klasser	1.1 km
Vågsbygd videregående skole	13 min
510 elever	1.1 km
Akademiet vgs Kristiansand	9 min
180 elever	5.7 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Vågsbygd Normallader	10 min
AMFI Vågsbygd	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

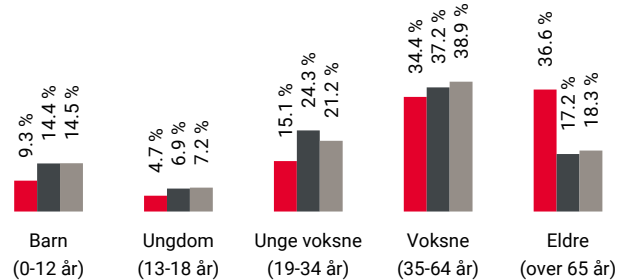
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vågsbygd sentrum/Skylling...	1 776	943
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skårungen barnehage (0-5 år)	9 min
52 barn	0.8 km
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år)	10 min
199 barn	0.9 km
Eplehagen barnehage (1-5 år)	15 min
91 barn	1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Vågsbygd	11 min
Post i butikk	0.9 km
Coop Extra Vågsbygd	11 min
Søndagsåpent	1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



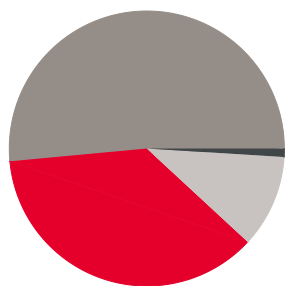
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

⚽	Auglandsbukta ballbane	4 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.3 km	
⚽	Kirkebanen grus- 11er	8 min	🚶
	Fotball	0.6 km	
🚴	Fresh Fitness Vågsbygd Kjos	8 min	🚶
🚴	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	10 min	🚶

Boligmasse



37% enebolig
1% rekkehus
52% blokk
11% annet

«Deilig og rolig, flott å kunne slappe av hjemme samtidig at man alltid får en god prat med naboene på veien.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

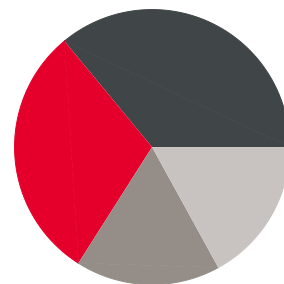
12 min



Vitusapotek Vågsbygd

9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



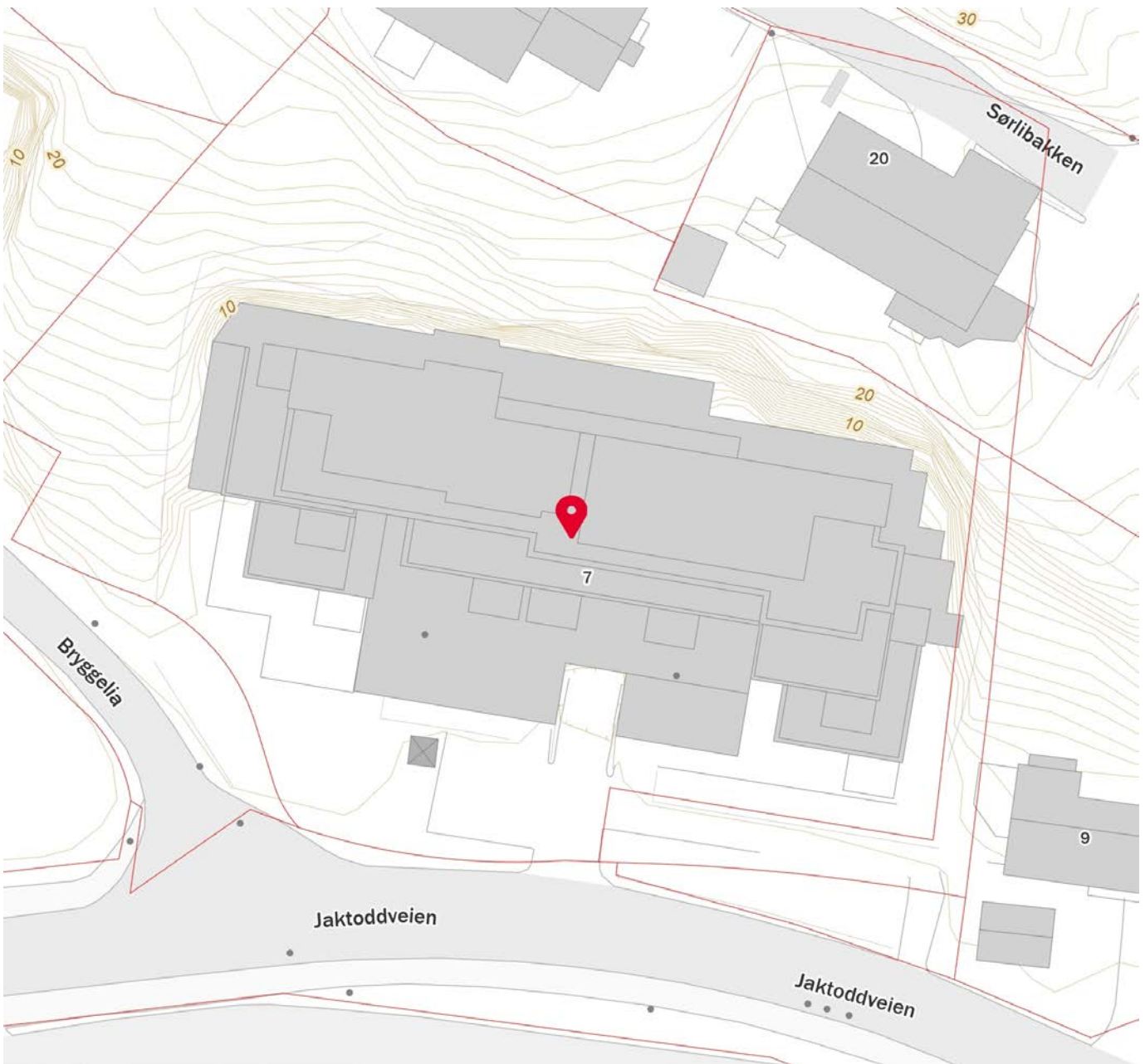
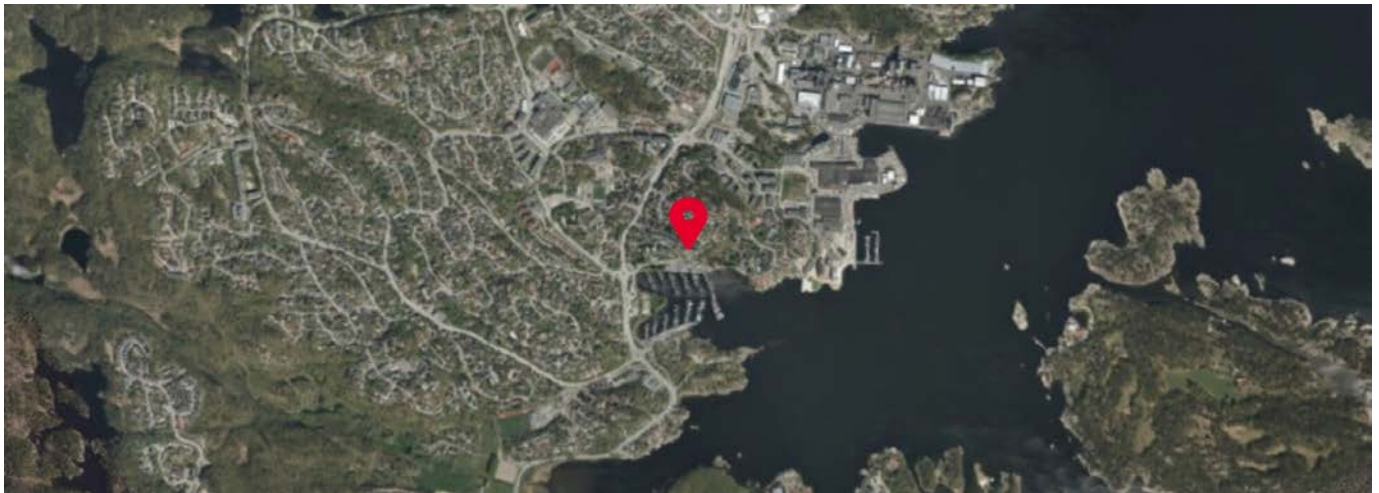
0%

50%

Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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: Jaktoddveien 7
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 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