

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 100,-
Total ink omk.: Kr 4 706 100,-
Felleskostn.: Kr 1 531,-
Selger: Byhaven Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 51/56 kvm
Tomtstr.: 5085.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 657
Snr. 67
Oppdragsnr.: 1411250385

Moderne og praktisk 3-roms | Terrasse | Nærhet til "alt" | Meget lave felleskostnader | Mulighet

Velkommen til en moderne og stilfull leilighet med gjennomgående høy standard. Boligen oppleves lys og luftig, med en god romfølelse som skaper en behagelig atmosfære. Det delikate badet er flislagt i en varm beigetone som gir et elegant og eksklusivt preg. Soverommene er smart planlagt med tilkomst til sengen fra begge sider – en praktisk og romslig løsning som gir god funksjonalitet i hverdagen. Kjøkkenet fra Strai er både stilrent og funksjonelt, med integrerte hvitevarer og rikelig med oppbevaringsplass.

Dette bør du merke deg:

Solrik balkong på ca. 6 m²

Heis i bygget

Mulighet for kjøp av parkeringsplass (kr 650.000,-)

Svært lave felleskostnader

Ingen avvik (TG2/TG3)

Sentralt – nærhet til det meste

Praktisk bod på ca. 5 m²

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Nabolagsprofil	196
Budskjema	204

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Entrè, stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5085.9 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

BYhaven er et moderne sameie med en svært sentral beliggenhet midt i hjertet av Kristiansand sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på – med butikker, restauranter, kafeer og andre fasiliteter rett utenfor døren. Kun 50 meter

unna finner du den livlige Markens gate, som byr på et bredt utvalg av shopping- og serveringssteder.

Bare 100 meter fra leiligheten ligger Baneheia – et populært turområde med badevann, vakker og variert natur, flotte turstier, lysløyper og utsiktspunkter med sjøutsikt. I nærområdet finner du også Bystranda og Aquarama, som tilbyr treningssenter, klatrevegg og svømmehall. I gangavstand ligger også attraksjoner som Fiskebrygga, Nupenparken og Christiansholm festning.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

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

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- 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 plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

- Benkeplaten er av laminat.
- Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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

Innhold

2. etasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Balkong på ca. 6m².

Bod i kjeller på ca. 5 m²

Mulighet for kjøp av parkeringsplass i lukket anlegg.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

Ingen TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet er tilknyttet avtale med Telia, herunder kr 448 pr. mnd. Dette vil bli fakturert i tillegg til felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass i lukket anlegg kan kjøpes om ønskelig for kr 650.000,-.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3200047

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Bygget er tilkoblet fjernvarme. I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 9 516

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 764 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Eiendomsskatt utgjør kr 4 764 og inngår i kommunale avgifter.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

53/14000

Felleskostnader inkluderer

Revisjonshonorar, felles forsikring, noe kommunale avgifter, vedlikehold og serviceavtaler.

Følgende faktureres utenom:

- Parkering kr 125,-
- Telia kr 448,-
- Fibernett abonnement
- Avregning for fjernvarme, varmtvann og kaldtvann

I følge forretningsfører er det ikke vedtatt saker som vil medføre økning av

felleskostnader/fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 531

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Byhaven Kristiansand

Organisasjonsnummer

925944580

Om sameiet

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av nærings- og boligseksjoner (heretter omtalt som «næringsseksjoner» og «boligseksjoner»). Sameiet består av bod- og garasjekjeller i underetasjen, nærings- og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 7. etasje. Det er to oppganger for boligseksjonene som har tilgang til kjeller- og utomhus arealer i 2. etasje via trapp og/eller heis.

I sameiet er det 152 boligseksjoner som er beliggende fra 2. til 7. etasje og 5 næringsseksjon for butikker beliggende i 1. etasje. I tillegg er det opprettet 12 næringsseksjoner i 1. etasje og kjelleretasjen for organisering av bod- og p-plasser i sameiet. Til sammen er det 169 seksjoner i sameiet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld pr. dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Forvaltningspartner AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 657, seksjonsnummer 67 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:

4204/150/657/67:

06.12.1916 - Dokumentnr: 900338 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1920 - Dokumentnr: 905427 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1955 - Dokumentnr: 1458 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1956 - Dokumentnr: 1116 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1958 - Dokumentnr: 3415 - Erklæring/avtale
vedr. vinduer.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1958 - Dokumentnr: 3809 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1959 - Dokumentnr: 325 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. halvtak
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1959 - Dokumentnr: 1167 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1963 - Dokumentnr: 183 - Erklæring/avtale
vedr. uthengsskilt
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1966 - Dokumentnr: 5487 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1966 - Dokumentnr: 6745 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. om-og til-
bygning
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1969 - Dokumentnr: 10 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1969 - Dokumentnr: 985 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1970 - Dokumentnr: 10218 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1972 - Dokumentnr: 2964 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1976 - Dokumentnr: 9918 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1979 - Dokumentnr: 12955 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1981 - Dokumentnr: 7869 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerbygg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1982 - Dokumentnr: 1096 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1984 - Dokumentnr: 7380 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1985 - Dokumentnr: 10537 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. påbygg
over lagerbygg
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2005 - Dokumentnr: 4582 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om garasje/parkering på gnr. 150 bnr. 1399
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2019 - Dokumentnr: 208594 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2021/19740-1/200

10.12.2019 - Dokumentnr: 1480347 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:653 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:653 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:653 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:655

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rett til å benytte uteoppholdsareal

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2020 - Dokumentnr: 2185328 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:657

Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.2023 - Dokumentnr: 831143 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om anlegg og drift av varmekabler i fortau

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2020 - Dokumentnr: 3160420 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 67

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 53/13970

01.12.2021 - Dokumentnr: 1514504 - Reseksjonering

Snr: 67

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/13999
Vederlag: NOK 1 057 500
Omsetningstype: Annet
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Seksjon opprettet fra fellesareal

25.01.2022 - Dokumentnr: 94364 - Reseksjonering

Snr: 67

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/14000
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal
Deling av seksjon
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.10.2022. Ferdigattesten gjelder hele tiltaket - forretninger- parkering og boligblokker. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.10.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål og tilhører reguleringsplan nr. 1280 "Kvartal 2, detaljregulering" datert 09.12.2015. Tilhører kommunedelplan nr. 1264 "Kvadraturen og Veste Havn, Del 1 - Kvadraturen 2011-2022" datert 12.02.2014.

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 årsmøt

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 100 (Omkostninger totalt)

127 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 706 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 717 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 719 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 116 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

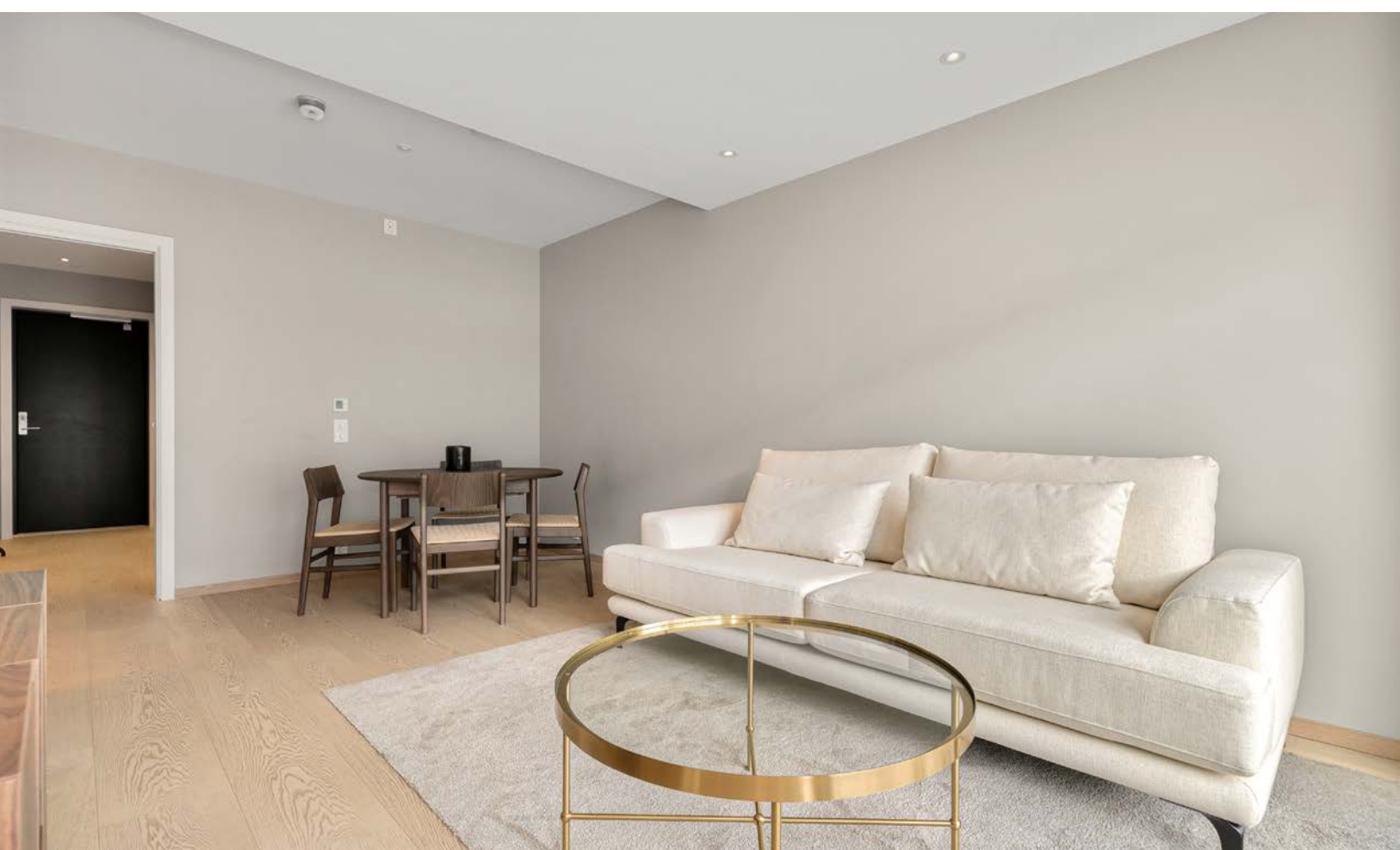
Salgsoppgavedato

27.08.2025



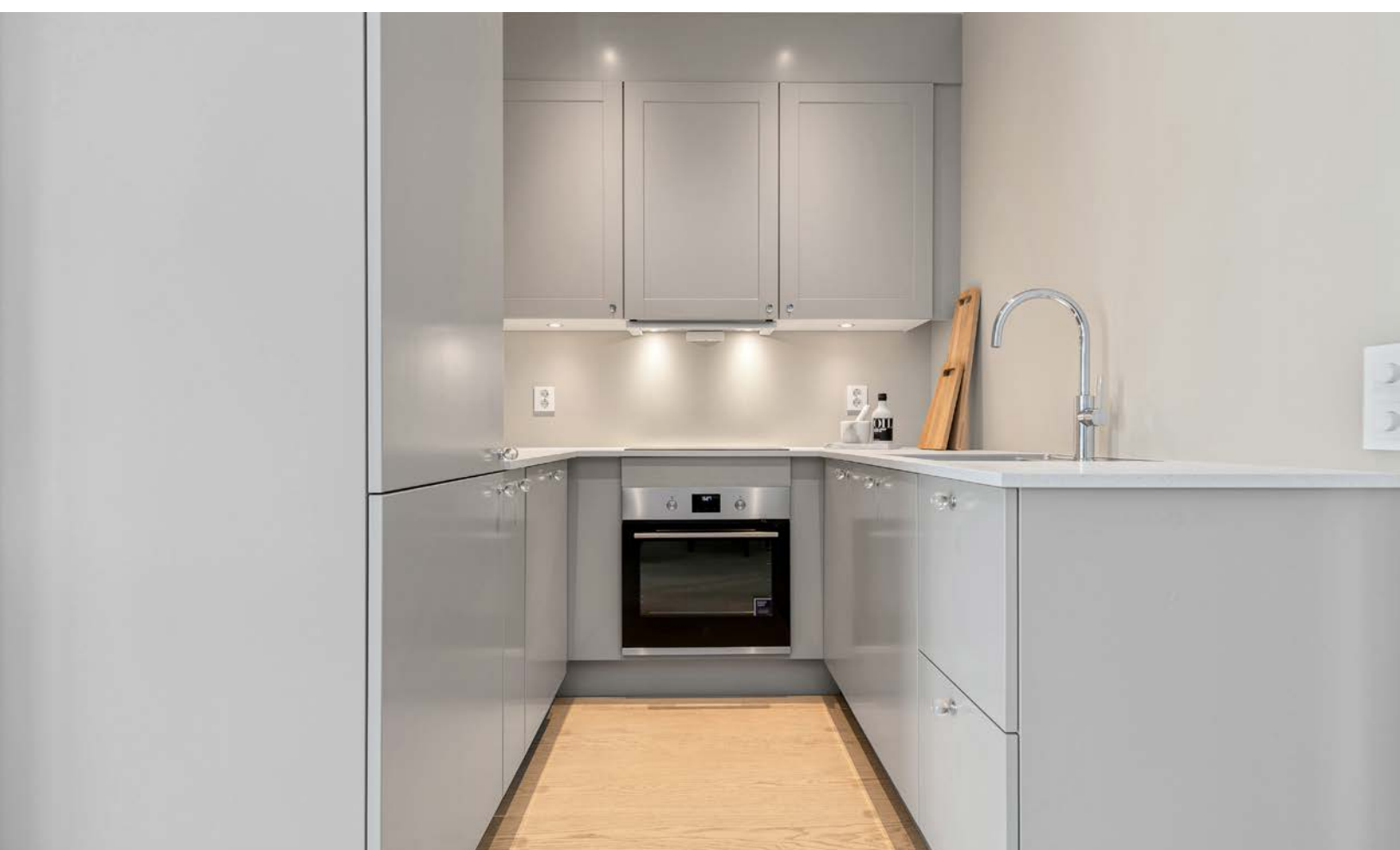












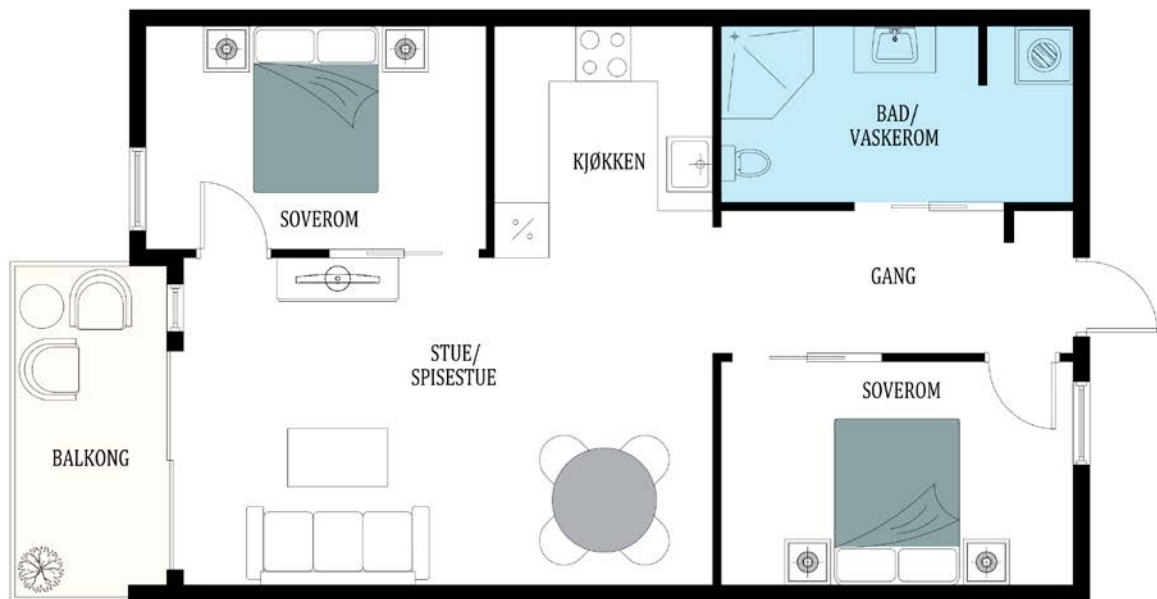












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kristian IV gate 21, 4612 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 150, bnr. 657

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2439

Referansenummer: PJ1396

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
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 plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

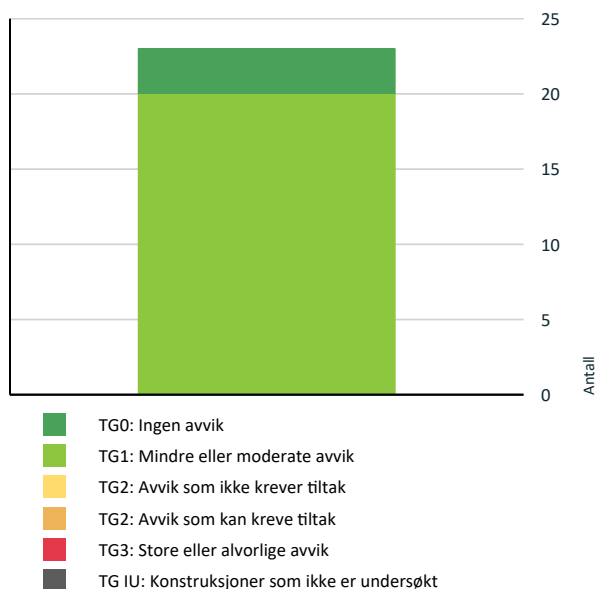
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.8.2025 Klokka 13.00

Det var sol og 20 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Anvendelse

Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass.

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 utvendig forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

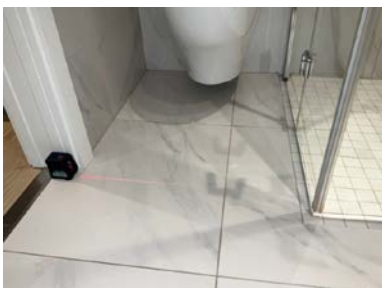
TG 1 Overflater vegger og himling

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

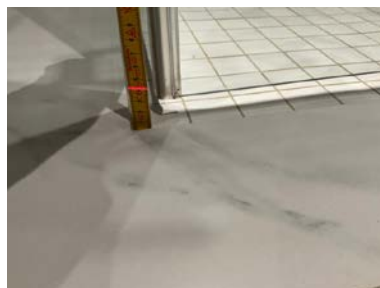
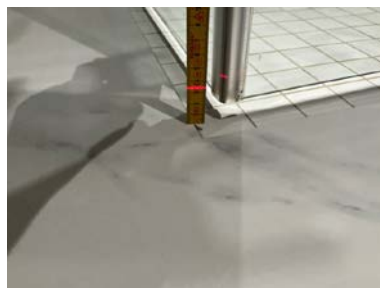
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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



Fall fra dør til nedsenk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.

Tilstandsrapport

Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til gulvvarme i leiligheten. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.

TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring skal ligge i boligmappa.no

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

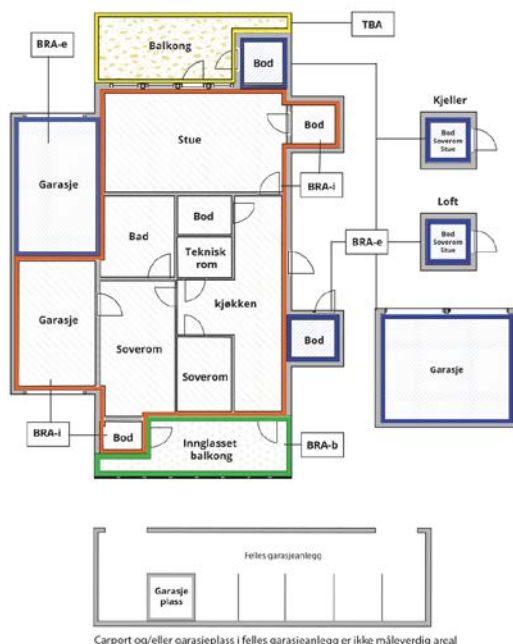
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
2. etasje	51			51	6
Kjeller		5		5	
SUM	51	5			6
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod er oppmålt i hht mottatte tegninger og kan avvike fra faktiske målinger. Bodene i kjelleren har areal mellom 3 og 7 kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er oppført i 2020.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	657		0	5085.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kristian IV gate 21

Hjemmelshaver

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggesak			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring.	22.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	18.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PJ1396>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter For Sameiet Byhaven Kristiansand

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Byhaven Kristiansand. Adressen er Tordenskjolds gate 36, Kristian IVs gate 21 mfl. i Kristiansand kommune (heretter benevnt «Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av nærings- og boligseksjoner (heretter omtalt som «næringsseksjoner» og «boligseksjoner»). Sameiet består av bod- og garasjekjeller i underetasjen, nærings- og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 7. etasje. Det er to oppganger for boligseksjonene som har tilgang til kjeller- og utomhus arealer i 2. etasje via trapp og/eller heis.

I sameiet er det 152 boligseksjoner som er beliggende fra 2. til 7. etasje og 5 næringsseksjon for butikker beliggende i 1. etasje. I tillegg er det opprettet 12 næringsseksjoner i 1. etasje og kjelleretasjen for organisering av bod- og p-plasser i sameiet.

Til sammen er det 169 seksjoner i sameiet.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 169 seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr seksjon.

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m2	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
1	Butikk	1.etg	1329	Næring	Kristian IVs gate	H0101	1329
2	Butikk	1.etg	894	Næring	Kristian IVs gate	H0101	894
3	Butikk	1.etg	763,1	Næring	Tordenskjolds gate	H0101	763
4	Butikk	1.etg	738,8	Næring	Tordenskjolds gate	H0101	739
5	Butikk	1.etg	116,9	Næring	Kristian IVs gate	H0101	117
6	C0210	2.etg	66,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0210	67
7	C0211	2.etg	66,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0211	66
8	D0212	2.etg	86,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0212	87
9	D0213	2.etg	89,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0213	89
10	E0214	2.etg	86,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0214	86
11	E0215	2.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0215	79
12	F0216	2.etg	84,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0216	85
13	F0217	2.etg	93,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0217	93
14	B0209	2.etg	75,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0209	76
15	B0208	2.etg	37,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0208	38
16	B0207	2.etg	50,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0207	50
17	B0206	2.etg	52,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0206	53
18	B0205	2.etg	51,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0205	51
19	B0204	2.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0204	36

20	B0203	2.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0203	34
21	B0202	2.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0202	36
22	B0201	2.etg	34,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0201	34
23	A0227	2.etg	40,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0227	41
24	A0226	2.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0226	34
25	A0225	2.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0225	36
26	A0224	2.etg	50,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0224	51
27	A0223	2.etg	52,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0223	53
28	A0222	2.etg	36,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0222	36
29	A0221	2.etg	37,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0221	37
30	A0220	2.etg	52,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0220	52
31	A0219	2.etg	52,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0219	53
32	A0218	2.etg	64,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0218	64
33	C0310	3.etg	60,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0309	60
34	C0311	3.etg	60,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0310	61
35	D0312	3.etg	79,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0311	79
36	D0313	3.etg	83,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0312	83
37	E0314	3.etg	79,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0313	79
38	E0315	3.etg	73,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0314	73
39	F0316	3.etg	77,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0315	77
40	F0317	3.etg	84,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0316	85
41	B0308	3.etg	114,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0308	115
42	B0307	3.etg	50,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0307	50
43	B0306	3.etg	52,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0306	53
44	B0305	3.etg	51,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0305	51
45	B0304	3.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0304	36
46	B0303	3.etg	33,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0303	34
47	B0302	3.etg	36,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0302	36
48	B0301	3.etg	34,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0301	35
49	A0326	3.etg	43,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0325	44
50	A0325	3.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0324	34
51	A0324	3.etg	36,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0323	36
52	A0323	3.etg	50,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0322	51
53	A0322	3.etg	52,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0321	53
54	A0321	3.etg	59,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0320	59
55	A0320	3.etg	46,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0319	47
56	A0319	3.etg	45,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0318	46
57	A0318	3.etg	59,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0317	59
58	C0409	4.etg	97,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0409	98
59	D0410	4.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0410	79
60	D0411	4.etg	83,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0411	83
61	E0412	4.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0412	79
62	E0413	4.etg	73,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0413	73
63	F0414	4.etg	77,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0414	77
64	F0415	4.etg	85,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0415	85
65	B0408	4.etg	80,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0408	80
66	B0407	4.etg	33,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0407	34
67	B0406	4.etg	52,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0406	53
68	B0405	4.etg	51,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0405	51
69	B0404	4.etg	36,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0404	36
70	B0403	4.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0403	34

71	B0402	4.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0402	36
72	B0401	4.etg	34,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0401	35
73	A0421	4.etg	43,8	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0421	44
74	A0420	4.etg	34,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0420	34
75	A0419	4.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0419	36
76	A0418	4.etg	50,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0418	51
77	A0417	4.etg	58,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0417	59
78	A0416	4.etg	87,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0416	87
79	C0506	5.etg	104,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0506	104
80	D0507	5.etg	79,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0507	79
81	D0508	5.etg	83,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0508	83
82	E0509	5.etg	79,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0509	79
83	E0510	5.etg	73,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0510	73
84	F0511	5.etg	138,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0511	139
85	B0505	5.etg	94,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0505	95
86	B0504	5.etg	71,4	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0504	71
87	B0503	5.etg	36,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0503	36
88	B0502	5.etg	36,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0502	36
89	B0501	5.etg	54,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0501	54
90	A0514	5.etg	52,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0514	53
91	A0513	5.etg	52,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0513	52
92	A0512	5.etg	96,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0512	96
93	C0604	6.etg	98,1	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0604	107
		7.etg	9,0				
94	D0605	6.etg	79,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0605	91
		7.etg	12,0				
95	D0606	6.etg	74,6	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0606	85
		7.etg	10,4				
96	E0607	6.etg	79,0	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0607	89
		7.etg	9,6				
97	E0608	6.etg	66,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0608	76
		7.etg	8,8				
98	F0609	6.etg	129,2	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0609	152
		7.etg	22				
99	B0603	6.etg	80,5	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0603	93
		7.etg	12,4				
100	B0602	6.etg	72,7	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0602	83
		7.etg	10,0				
101	B0601	6.etg	57,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0601	68
		7.etg	10,7				
102	A0611	6.etg	67,3	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0611	77
		7.etg	9,4				
103	A0610	6.etg	68,9	Bolig	Kristian IVs gate 21	H0610	79
		7.etg	10,3				
	Byggetrinn 2						
104	G0213	2.etg	85,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0213	86
105	G0214	2.etg	62,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0214	63
106	G0215	2.etg	49,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0215	49
107	G0201	2.etg	42,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0201	42
108	G0202	2.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0202	64
109	G0203	2.etg	64,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0203	64

110	G0204	2.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0204	63
111	G0205	2.etg	55,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0205	55
112	G0206	2.etg	39,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0206	39
113	G0207	2.etg	105,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0207	105
114	I0212	2.etg	66,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0212	66
115	I0211	2.etg	69,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0211	70
116	H0210	2.etg	61,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0210	62
117	H0209	2.etg	58,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0209	58
118	G0208	2.etg	106,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0208	107
119	G0311	3.etg	85,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0311	86
120	G0312	3.etg	63,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0312	63
121	G0313	3.etg	52,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0313	52
122	G0301	3.etg	35,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0301	36
123	G0302	3.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0302	64
124	G0303	3.etg	64,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0303	65
125	G0304	3.etg	62,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0304	63
126	G0305	3.etg	118,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0305	119
127	I0310	3.etg	65,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0310	66
128	I0309	3.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0309	64
129	H0308	3.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0308	57
130	H0307	3.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0307	52
131	G0306	3.etg	96,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0306	97
132	G0410	4.etg	72,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0410	73
133	G0411	4.etg	55,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0411	55
134	G0412	4.etg	71,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0412	72
135	G0401	4.etg	67,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0401	67
136	G0402	4.etg	63,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0402	64
137	G0403	4.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0403	56
138	G0404	4.etg	65,2	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0404	65
139	I0409	4.etg	65,5	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0409	66
140	I0408	4.etg	64,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0408	64
141	H0407	4.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0407	57
142	H0406	4.etg	51,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0406	52
143	G0405	4.etg	59,1	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0405	59
144	G0508	5.etg	93,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0508	94
145	G0509	5.etg	67,7	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0509	68
146	G0501	5.etg	83,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0501	84
147	G0502	5.etg	55,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0502	56
148	G0503	5.etg	83,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0503	83
149	I0507	5.etg	65,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0507	66
150	I0506	5.etg	64,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0506	64
151	H0505	5.etg	57,0	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0505	57
152	H0504	5.etg	51,8	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0504	52
153	G0605	6.etg	98,3	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0605	114
		7.etg	16,0				
154	G0601	6.etg	72,9	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0601	84
		7.etg	11,0				
155	G0602	6.etg	77,6	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0602	85
		7.etg					
156		7,410604 6.etg	105,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0604	122
		7.etg	16,4				

157	H0603	6.etg	101,4	Bolig	Tordenskjolds gate 36	H0603	120
		7.etg	18,4				
SUM BOLIG AREAL			10 016,4				10 023
SUM BUTIKK AREAL			3 841,8				3 842
158	P-plasser 1. etasje (9 stk.)			Næring	9 p-plasser	196 m ²	9
159	Bod og p-plass 1. etasje			Næring	1 p-plasser – 1 bod	69,8	2
160	Boder i Kjeller (nr 101)			Næring	1 bod		1
161	P-plasser Kjeller (nr 14-19)			Næring	6 P-plasser		6
162	P-plasser Kjeller (nr 20-37)			Næring	18 P-plasser		18
163	P-plasser Kjeller (nr 38-42, 44-46 og mc plass 119)			Næring	12 P-plasser		12
164	P-plasser Kjeller (nr 50-58)			Næring	9 P-plasser		9
165	P-plasser Kjeller (nr 59-76)			Næring	18 P-plasser		18
166	P-plasser Kjeller (nr 85-96)			Næring	12 P-plasser		12
167	P-plasser Kjeller (nr 97-110)			Næring	14 P-plasser		14
168	P-plasser/Bod Kjeller (nr 116/101)			Næring	1 P-plasser – 1 bod		2
169	P-plasser/Bod Kjeller (nr 118/103)			Næring	1 P-plasser – 1 bod		2
SUM Brøk for boder og p-plasser							105
SUM SAMLET BRØK						13 970 / 13 970	

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

Deling- og sammenslåing av seksjoner kan forekomme. En endring ved reseksjonering kan forekomme for å endre antall seksjoner.

Vedtektenes punkt 1.2 vil bli oppdatert ved reseksjonering.

1.4 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

1.5 Overordnet om systematikken i vedtektene

Sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene regulerer seksjonseierens rettigheter og plikter i sameiet.

Del A nedenfor inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for boligseksjonene. Del B inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for næringsseksjonene, mens Del C inneholder fellesbestemmelser som gjelder for både bolig- og næringsseksjonene. Endelig inneholder Del D enkelte avsluttende bestemmelser.

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER

1 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

Nærings- og boligseksjonene skal i størst mulig utstrekning være uavhengig av hverandre i alle henseender, med mindre annet fremgår uttrykkelig av disse vedtektene.

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er næringsseksjonene som ligger i 1. etasje – seksjon 1 til 5 og de øvrige boligseksjonene fra seksjon 6 til 157.

Alle næringsseksjoner har eget adkomstareal fra gateplan i 1. etasje til egen seksjon, samt at noen har i tillegg

direkte adkomst til bod/parkeringsareal i 1. etasje. Dette arealet i 1. etasje er forbeholdet næringsseksjonen og innbefatter også seksjon 158 og 159 samt adkomstarealet for dette bod- og p-arealet.

Boligseksjonene har bod- og parkeringsplasser i underetasjen med adkomstareal, felles adkomstareal i 1. etasje, utomhus areal i 2. etasje og alle andre arealer fra 2. til 7. etasje. Bestemmelsene i denne Del A gjelder arealer angitt som boligseksjoner med tilhørende fellesarealer.

Det aktuelle grensesnittet innebærer at boligseksjonene stemmer alene over saker som gjelder for boligseksjonene og fellesarealene som er avsatt til boligseksjonene. Næringsseksjonen stemmer alene over saker som gjelder arealer som er avsatt til næringsseksjonene og dekker alle kostnadene knyttet til disse. Alle seksjonene stemmer i henhold til brøk og dekker kostnader fordelt etter brøk.

Dette grensesnittet endrer ikke på utgangspunktet om at alle seksjoner har adgang til alle fellesarealer. Det vises til del C pkt. 1.12.

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Boligseksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

Seksjonseieren har full rettslig råderett over egen seksjon, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter, og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameie BYhaven er regulert til bolig- og næringsformål, og styret skal i forkant orienteres om alle planlagte overdragelser og utleieforhold. Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Kortidsutleie som definert i eierseksjonsloven § 24 sjette ledd kan kun gjøres for inntil 60 døgn. Ved kortidsutleie kan styret nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Det vil blant annet være saklig grunn dersom utleien har karakter av døgnutleie og hotellvirksomhet og/eller utleien er av kortere og hyppigere varighet.

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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

De boligseksjoner som har et privat uteareal på balkong er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 2. etg, i boligseksjonenes fellesområder, er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekk/beplantning.

Installasjon av kontakt i sportsbod må avklares med styret, denne kontakten blir koplet opp til fellesområde. Alle som har fryseboks/skap i kjeller blir belastet for strømforbruk med kr. 500,- pr. år.

Videre har alle boligseksjoner bruksrett til 1 bod i felles kjeller som blir organisert som tilleggsareal til seksjonen. Det kan kjøpes garasjeplass, denne plassen blir organisert enten som tilleggsareal til seksjonen eller

som andel av en seksjon.

Tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av utbygger før overtakelse av den enkelte seksjonseier, og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte parter samtykker i det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering, jf. punkt 2.5 nedenfor.

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

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler med felles infrastruktur for strømkabel. Styre utarbeider retningslinjer i forhold til tilkoblingskostnader og drift.

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Det er dimensjonert for 5 stk. HC plasser for forflytningshemmede i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår er til stede, kan det forekomme en midlertidig omplassering:

Tilrettelagte HC parkeringsplasser i garasjekjeller er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Dokumentert behov skal ansees å foreligge dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, er av Kristiansand kommune tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede. Seksjonen med denne beboeren har da krav på å få tilgang til ledig HC plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass i garasjekjelleren. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av denne vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

Sameiet kan lage regler for annen bruk av parkeringsplassen til andre ting enn bil. Det må under ingen omstendighet lagres/settes noe på parkeringsplassen som stikker utenfor parkeringsplassens definerte areal.

2.6 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av grøntområde i 2. etg., som ikke er en del av seksjonene. Bygningmessige utbedringer og vedlikehold knyttet til dekket/taket og den bygningmessige konstruksjonen på takterrassen med grøntområde dekkes av hele sameiet etter brøk, med mindre kostnaden skyldes en skade knyttet til den særskilte bruk av grøntområde. I disse tilfellene fordeles kostnaden mellom boligseksjonene etter brøk.

Hekken/beplantningen rundt markterrassene i 2. etasje er sameiets eiendom, og det er sameiets ansvar å vedlikeholde disse. Styret kan utarbeide retningslinjer for blant annet høyden på disse hekkene.

3.3 Bygningmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter dette punktet, eller etter vedtektenes punkt C 1.11 og C 1.10, eller etter eierseksjonsloven krever 2/3-dels flertall av årsmøtets avgitte stemmer, må ikke igangsettes før samtykke fra et 2/3-dels flertall av årsmøtet har vedtatt dette. Sameierne må altså først fremlegge saken for årsmøtet, og så få sin tilslutning av et flertall som nevnt. Dersom en eller flere sameiere får gjennomslag for endringene som nevnt i dette punkt, må man så søke bygningmyndighetene om tillatelse til å gjennomføre de ønskede endringene. Forut for søknad om endring til bygningmyndighetene, skal søknaden – som er blitt godkjent av årsmøtet – sendes til styret for gjennomsyn, for å sikre at det omsøkte samsvarer med det som årsmøtet har vedtatt. Styret kan ikke nekte sameiere å fremme søknaden uten saklig grunn. Endringer fra det som årsmøtet har godkjent med et 2/3-dels flertall, enten som følge av avslag eller justeringer fra bygningmyndighetene, eller fordi man ønsker å endre tiltaket, skal legges frem på nytt for årsmøtet, som da eventuelt må gi sin tilslutning til endring med 2/3-dels flertall.

Det tillates å montere mindre balkongflagg der disse monteres uten at det bores hull/skrus i fasaden. Eier har vedlikeholdsansvar for disse, og ansvar for at de monteres trygt. Herunder ansvar for skader disse måtte påføre bygningen uansett grunn, og skader de måtte påføre gjenstander eller personer dersom flagg og/eller innfestingsmekanisme skulle løsne og falle ned.

3.4 Mislighold mv.

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

Boligseksjonene er ansvarlige for alle kostnader knyttet til arealer som ikke omfattes av næringsseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av andre ledd.

Styret fastsetter et beløp per måned per parkeringsplass og per bod i kjelleretasjen. Dette beløpet skal dekke drift og vedlikehold av bod- og p-plassene i kjelleretasjen. Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk, hvis ikke det avtales noe annet i forhold til bruk.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser i kjelleretasjen skal avtales med styret.

Felles uteareal/atrium for boligseksjonene i 2. etasje dekkes av boligseksjonene alene. Vedlikehold av hekker/beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.

Drift/vedlikehold, herunder utskifting av tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonene og eller en av næringsseksjonene, betales av seksjonseieren(e) som har rettigheten til anlegget. Tilsvarende gjelder for teknisk anlegg for boligseksjonene.

Avfallshåndtering mellom bolig- og næringsseksjonene fastsettes etter bruk hvis det er avtalt felles ordning.

Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene og rettighets havere til parkeringsseksjonene.

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

Styret kan beslutte annen fordelingsnøkkel mellom boligseksjonene enn sameiebrøken ut fra en rimelighetsvurdering.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av esl § 29 (4) andre eller tredje eller tolvte ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye, med mindre det er avtalt eller fastsatt en annen fordeling jf. pkt 4 tredje ledd.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter den innbyrdes sameiebrøken. Dersom inntekten også stammer fra fellesarealer som næringsseksjonen også er med å bekoste fordeles inntektene på alle seksjonene inklusiv næringsseksjonene. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSE

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 4 femte ledd.

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

Det er avtalt for nåværende og fremtidig seksjonseiere, særskilte bestemmelser som regulerer forholdet mellom bolig- og næringsseksjonen, seksjon nr. 1 til 5. Disse bestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra den/de til enhver tid berørte eiere av næringsseksjonen, seksjon nr. 1 til 5.

2 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONEN

Tilsvarende grensesnitt som beskrevet i punkt A 1 skal gjelde motsatt for næringsseksjonen.

Bestemmelsene i denne Del B gjelder arealer angitt som næringsseksjonen med tilhørende fellesarealer.

3 RETTLIG RÅDERETT

Næringsseksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4 FAKTISK RÅDERETT

Næringsseksjonseieren har enerett til bruk av sin seksjon. Virksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer/tillatelser.

Næringsseksjonen har rett til å gjøre fremtidige endringer innenfor seksjonen med tilhørende tilleggsareal, herunder kan næringsseksjonen fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra sameiet eller styret. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig medvirkning til slike disposisjoner. Næringsseksjonseierne står videre fritt til å utforme egen seksjon, herunder etablere nye eller flytte adkomster.

Endringene må være i henhold til gjeldene regler/godkjenninger gitt av plan- og bygningsloven. Seksjonen må kun benyttes til det som fremgår av de gjeldene reguleringsbestemmelsene eller senere godkjente endringer.

Næringsseksjonen skal ha rett til skilting/profilering på sin næringsseksjon i samsvar med den aktuelle virksomhets standarder og skiltplan vedtatt av Kristiansand kommune og til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser.

Næringsseksjonene har felles infrastruktur for VA, el kabler etc. i underetasjen og har fri adkomst og tilgang til å utbedre og vedlikeholde disse innretningene.

5 VEDLIKEHOLD

Næringsseksjonene er ansvarlige for alt vedlikehold av arealer som ikke omfattes av boligseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Den enkelte næringsseksjonseier skal for egen regning vedlikeholde sin egen bruksenhet inklusive tilleggsarealer, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper på andre seksjoner eller fellesarealer.

Næringsseksjonene er aleneansvarlig for å vedlikeholde fellesarealer innenfor arealene angitt punkt B 2 over.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ved behov for utbedring/oppgradering/utskifting av infrastruktur, fasader eller andre bygningsdeler som har

nær estetisk eller bruksmessig sammenheng, kan årsmøtet fastsette at bolig- og næringsseksjonene skal utføre arbeidet innenfor et bestemt tidsrom og på en bestemt måte for å oppnå helhetlige løsninger.

Næringsseksjonen skal kun dekke kostnader knyttet til arbeider som gjelder bruksenheter og fellesarealer knyttet til næringsseksjonene.

Arbeider knyttet til konstruksjoner som er felles for bolig- og næringsseksjonen, eksempelvis etasjeskille mellom næringsarealer og 2. etasje, etasjeskille mellom næringsarealer og parkeringskjeller, felles røropplegg mv., skal dekkes etter den totale sameiebrøken i sameiet.

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

Næringsseksjon 1 til 5 har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt i punkt B 2 over, og skal alene dekke kostnadene med disse arealene. Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene.

Næringsseksjonen skal dekke en forholdsmessig andel av sameiets kostnader forbundet med administrasjon, forsikring og tilsvarende kostnader som gjelder både bolig- og næringsseksjoner i henhold til den totale sameiebrøken.

Så langt det er mulig skal næringsseksjonen betale sine egne utgifter direkte. Vann/avløp, strøm og - energiløsninger og andre tekniske løsninger for næringsseksjonene skal derfor være slik at næringsseksjonene skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

Næringsseksjonene må kun driftes iht. formålet samt offentlige godkjenninger.

8 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

1.2 Ordinært årsmøte

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

1.3 Ekstraordinært årsmøte

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

1.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om

nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 1.2.

1.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a) behandle styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet.
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 1.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 1.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene basert på sameiebrøken, dog slik at ved saker som utelukkende gjelder bolig eller næringsseksjonene vises til de særskilte stemmerettsreglene i pkt. 1.12.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

1.12 Særskilte stemmerettsregler

For saker som utelukkende gjelder boligseksjonene, skal avstemning kun skje mellom boligseksjonseierne og hver boligseksjon har en (1) stemme.

Tilsvarende gjelder for saker som utelukkende gjelder næringsseksjonene, hvor avstemning skal skje kun mellom eierne av næringsseksjonene og stemmegivning skjer etter sameiebrøken.

I saker som gjelder både bolig- og næringsseksjonene gjelder de alminnelige stemmerettsreglene i punkt 1.10.

For de næringsseksjonene som er opprettet for å organisere bod- og parkeringsplasser i kjelleretasjen, stemmer eierne av disse seksjonene kun i saker som gjelder driften av kjelleren og stemmer sammen med boligseksjonene med en stemme pr seksjon.

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

Det kreves tilslutning fra samtlige næringsseksjoner for å endre vedtektsbestemmelser i Del B og andre vedtektsbestemmelser som gjelder forholdet mellom boligseksjonene og næringsseksjonene.

1.14 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon stemmer iht. sin sameiebrøk, og flertallet regnes etter antall stemmer. Se dog de særskilte stemmerettsregler som fremkommer i pkt. 1.12 foran.

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

1.15 Protokoll fra årsmøtet

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

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

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1 - en styreleder og 3 - tre styremedlemmer. Næringsseksjonen kan kreve å utpeke 1 styrerepresentant.

2.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Den som er 1. varamedlem innkalles uavhengig av hvem av de faste medlemmer som melder forfall. Er det flere forfall innkalles 2. varamedlem, hvis det er valgt.

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

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

2.3 Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

2.4 Styrets oppgaver

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

2.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

2.6 Inhabilitet

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

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

3.2 Forretningsførers beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 2.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

3.3 Inhabilitet

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

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

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

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 Endring av ordensregler

Næringsseksjonen har rett til å utøve sin drift, kun begrenset av offentligrettslige lover og regler. Det betyr at sameiet ikke kan vedta ordensregler som begrenser næringsseksjonens drift utover ovennevnte.

5.2 Adkomstrett over boligseksjonenes fellesarealer

Næringsseksjonen skal ha tilgang gjennom boligseksjonenes fellesarealer for drift og vedlikehold av sitt utstyr, sin infrastruktur, f.eks. felles teknisk anlegg i kjelleretasjen etc.

6 SÆRSKILTE RETTIGHETER FOR NABOEIENDOMMERE

Naboeiendommene Kirkegata 33 og 37 har tinglyst adkomst- og bruksrett til utearealet i 2. etasje i sameiet.

7 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sist endret på ordinært årsmøte 12.06.2023.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Vedtatt av styret 9. februar 2022 – oppdatert i årsmøte 12. juni 2023



Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 07.00-20.00, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. En plass per kjøretøy er utgangspunktet. Sykler plasseres i sykkelrom eller i fastmonterte sykkelstativ.

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

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene. Parkeringskjelleren er ikke lagringsplass for andre gjenstander enn nevnt her.

El-bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil i garasjen. Ladeboksen skal være basert på felles system.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra svalganger, verandaer/balkonger eller i haven. Det er ikke tillatt å lufte kjæledyr i haven med den hensikt at kjæledyret skal gå på do.

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere.

Bruk av veranda/balkong

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

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekker, men plasseres på balkonggulvet. Risting av tøy, matter og lignende fra veranda og balkong er ikke tillatt. Snøskuffing fra veranda og balkong er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret. Sigarett sneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaer og balkonger eller på sameiets fellesareal. Ved bruk av lyslenker er det kun tillatt gult varmt lys. Blinkende lys er ikke tillatt.

Terrasse- og balkonggulv må ikke endres. Dette grunnet bygningstekniske installasjoner. Bygningsendringer skal godkjennes av styret.

Navneskilt/postkasseskilt

Hver dør og postkasse skal ha navneskilt merket med navn til beboer.

Design og mal er fastsatt og skiltene bestilles hos Xpressprint i Kristian IVs gate 23.

Åpningstid man-fre 08-16. Telefon 38 04 04 66. Mail post@xpressprint.no.

Navneskilt til leiligheter på utleie skal til enhver tid være oppdaterte med leietakers navn.

Postkasserom

Postkasserommene skal holdes ryddige. Seksjonseier er ansvarlig for riktig merking av postkassen. Beboere kan bruke informasjonstavlen til oppslag. Eks. for å varsle om parkeringsplasser til leie.

Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger

Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger er rømningsveier og skal holdes frie og åpne til enhver tid. Styret fastsetter retningslinjer for møblering og dekorering i andre fellesareal.

Dørmatter, pyntegjenstander og blomsterpotter er ikke tillatt.

Synlige gjenstander

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

Det er ikke anledning til å feste gjenstander på fasadevegger og ytterdør til leilighet.

Bruksoverlating/utleie

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Det forutsettes da at leietakere blir orienterte om sameiets husordensregler.

Seksjonseier må til enhver tid melde til styret om hvem som leier/bor i leiligheten.

Styret skal ha kontaktinformasjon til leietaker, telefon og mailadresse samt leieperiode.

Dette gjøres via Portalen sameiet har på <https://sobo.no>

Logg inn på «Min Side» og registrer leieforholdet under fanen «Min bolig».

<https://sobo.bbl.no/minside/minbolig/utleie>

Røyking

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

Adgang og låsing

Ytterdører og alle felles dører skal holdes låst.

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

Når man benytter garasjeporter må den enkelte være ekstra påpasselig med at ingen uvedkommende kommer inn i sameiet samtidig. Porter kan kun åpnes med kodelåser.

Overholdelse av fastsatte husordensregler

Det påhviler hver enkelt seksjonseier/beboer/leietaker ansvar for at disse reglene etterleves.

Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

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



Protokoll fra ordinært årsmøte i SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND

Torsdag 19.06.2025 Kl: 18:00
Clarion Ernst Hotel

1. Konstituering

Valg av møteleder 1.1

Forslag til vedtak: Vegard Launes - valgt

Valg av protokollfører 1.2

Forslag til vedtak: Sigve Hagen - valgt

Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder 1.3

Forslag til vedtak: Møteleder Vegard Launes og Elisabeth Oliegreen

Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter 1.4

Forslag til vedtak: 9409 av 14000 mulige. 81 til stede.

Godkjenning av innkalling og dagsorden 1.5

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden er godkjent uten merknader.

Kommentarer:

- Ønske at vi skal fatte lovlige vedtak (innenfor reguleringsplan og regelverk)

Utfall punkt 1.5: Godkjent dagsorden.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

Utfall punkt 2: Årsmelding godkjent

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

Utfall punkt 3: Regnskap og budsjett ble godkjent

4. Saker innmeldt fra eierne

SAKER MELDT INN TIL ÅRSMØTE FRA SEKSJONSEIERE – SAMEIET BYHAVEN

1. Bruk av veranda/balkong

Foreslår å fjerne regel: Ved bruk av lyslenker er det kun tillatt gult varmt lys. Blinkende lys er ikke tillatt.

Kommentar fra innsender: Inngripende regel, det får være opp til hver beboer om hva slags farge de velger på sin balkong/veranda. Dette handler om smak og behag, det er ikke opp til styret å bestemme hva som er pent eller skjemmende.

Forslag til vedtak: Innsender foreslår at husregel fjernes.

Styrets innstilling: Gjeldende husordensregler opprettholdes.

Utfall Sak 1: Styrets innstilling vedtatt.

2. Fellesareal ved heis, korridorer og svalganger

Foreslår å fjerne regel: Dørmatter er ikke tillatt

Foreslår å fjerne regel: pyntegjenstander og blomsterpotter er ikke tillatt

Kommentar fra innsender: Det er ingen gyldig grunn etter min mening til å nekte beboere å ha dørmatte utenfor inngangsdør. Dørmatter er helt normalt å ha i hvert hjem og hindrer ikke fremkommeligheten.

Når det gjelder pyntegjenstander og blomsterpoter, vil disse heller ikke skape hindringer for fri ferdsel i tilfelle brann eller andre nødsituasjoner, forutsatt at hver beboer sørger for at de plasseres forsvarlig og størrelser tilpasset svalgangene. Byhaven er et hjem for mange, og beboerne bør ha frihet til å skape en hyggelig atmosfære for seg selv og sine naboer. Mangfold og personlige preg gjør nabolaget triveligere og mer levende.

Forslag til vedtak: Innsender foreslår at overnevnte husregler fjernes.

Styrets innstilling: Gjeldende husordensregler opprettholdes.

Utfall sak 2: Styrets innstilling vedtatt.

3. Valg av styremedlemmer i Byhaven

Kommentar fra innsender: Styremedlemmer bør ha en direkte tilknytning til bomiljøet og være involvert i de daglige forholdene som påvirker beboerne. Eier av kun parkeringsplass har ikke samme interesse eller innsikt i saker som angår drift og utvikling av boligområdet. Dette sikrer at styret består av personer med et engasjement for fellesskapet i Byhaven.

Forslag til vedtak: For å velges inn i styret må man være eier av en bolig eller næring seksjon i Byhaven. Eiendomsrett til kun parkeringsplass skal ikke gi adgang til styreverv.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, og legger opp til vedtektsendring.

Utfall sak 3: Forslaget vedtas, sammen med styrets innstilling, med tillegg at styret kan ha en profesjonell ekstern styreleder.

4. Lys/lamper i svalgangene

Kommentar fra innsender: Jeg har observert at lysene i svalgangene lyser døgnet rundt, tilsynelatende uten skumringsrele. For å redusere unødvendig energiforbruk foreslår jeg at det installeres skumringsreleer eller bevegelsessensorer. Dette vil bidra til lavere strømforbruk og lavere felleskostnader, samtidig som det er et miljøvennlig tiltak.

Forslag til vedtak: Montere skumringsrele på alle lys i svalganger

Styrets innstilling: Styret innhenter tilbud om å montere skumringsrele på alle lys i svalganger, eller tilsvarende løsning, og fremlegges dette for årsmøtet i 2026.

Utfall sak 4: Styrets innstilling vedtatt.

5. TV/Internett

Kommentar fra innsender: Ber om at styret undersøke om leverandøren tillater individuell tilpasning av avtalen.

Forslag til vedtak: Styret ser på muligheten for at hver enkelt seksjonseier står fri til å velge bort TV-pakken og kun betale for internett/fiber.

Styrets kommentar: Innenfor nåværende avtale står eier fritt til å velge bort tv-pakken og/eller internett, men kostnaden forblir uendret. Det er ikke mulig å frikoble tv-pakken fra internett, da tv-pakken leveres gjennom den kollektive avtalen.

Styrets innstilling: Nåværende tv- og internettavtale videreføres.

Utfall sak 5: Styrets innstilling vedtas - Styret skal innhente to nye tilbud og presentere disse ved årsmøtet 2026.

6. Informasjonstavler

Kommentar fra innsender: For å forbedre informasjonsflyten i sameiet foreslås det å installere digitale infotavler i fellesområder. Disse tavlene vil gi beboerne tilgang til oppdatert informasjon om drift, møter, vedlikehold og andre relevante beskjeder. Fordeler med digitale infotavler: Informasjon oppdateres enkelt og raskt, noe som reduserer udatert innhold. Mulighet for beboere å melde inn informasjon, salg, arrangementer m.m. Mer ryddig og oversiktlig enn fysiske oppslagstavler med lapper. Kan kombineres med TV/Internett-løsning for økt funksjonalitet. Foreslår at styret undersøker kostnader, leverandører og praktiske løsninger for implementering.

Forslag til vedtak: Etablering av elektroniske informasjonstavler

Styrets innstilling: Dagens løsning med analoge informasjonstavler anses tilfredsstillende.

Utfall sak 6: styrets innstilling vedtas.

7. «MISTET» 460.000 I EGENKAPITAL ?

Kommentar fra innsender : Styrets årsberetning beskriver året 2023 som et null resultat - uten samtidig å påpeke/kommentere/forklare hvorfor vi har «mistet» 460.000. (Redusert egenkapitalen direkte da det regnskapsteknisk betegnes som vesentlig feil). Det kan se ut som at vi (sameierne) i felleskap har betalt kr 460.000 som gjelder næringsdrivende. Dette er – slik regnskapet viser – ikke betalt tilbake fra næringsdrivende til sameiet.

Note 11 tilhørende 2023 regnskapet har følgende tekst: I 2023 er det besluttet at det ikke vil bli foretatt noen avregning mot næringslokale utover det som allerede er avkrevd.

Hvis styret har «ettergitt» disse 460.000 – har vi samtidig «mistet» disse som vi skulle hatt som buffer for fremtidig vedlikehold/reparasjoner etc.

Hverken styret eller årsmøte kan ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning (ref vedtekter og lovverk).

Et styrevedtak som dette (mer enn 5% av felleskostn) krever også samtykke fra generalforsamling med minst 2/3 flertall.

Jeg ber derfor styret om en redegjørelse for status i denne saken på årsmøtet. Hvordan ligger det an med innkreving av disse pengene nå? Hva er gjort vedr innkreving tidligere år – og hva er gjort etter at saken ble kommentert/tatt opp på forrige årsmøte? Hvilke forsikringsordninger er brukt/vil bli brukt?

Forslag til vedtak: Styret må arbeide videre med denne saken og sørge for at dette ikke blir et tap for oss.

Styrets kommentar: Det vises til årsmeldingen for 2024/2025, hvor dette forholdet er nærmere beskrevet. Det er inndrevet kr. 543 068,- av de seksjonene som har hatt fjernkjøling for næringsseksjonene.

Styrets innstilling: Styret viser til årsmeldingen, og saken tas til orientering.

Utfall sak 7: Styrets innstilling vedtas.

8. 309.000 BRUKT PÅ KJØP AV MC Plass (MC2)

Kommentar fra innsender: Styret kjøpte i 2023 en motorsykkel parkeringsplass av utbygger for 309.000.

Det ble påpekt på årsmøte at dette var et vedtak som krever samtykke fra generalforsamling med minst 2/3 flertall (mer enn 5% av felleskostnader).

Salg eller kjøp av fast eiendom er også utenfor styrets mandat.

Det ble på forrige årsmøte plutselig på sparket stemt over om sameiet skulle beholde denne parkeringsplassen – noe det ble flertall for.

Men i innkallingen var ikke denne saken angitt som sak til årsmøte. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Den avstemmingen som ble foretatt «på sparket» var således ikke gyldig og ikke i tråd med gjeldende lovverk/vedtekter. Begrunnelse fra styret for å kjøpe park.plassen, var at det var trangt der – og samtidig at det kunne være en mulighet for en bod for sameiet der.

Har styret ingen steder/boder de kan sette ting? Kanskje utbygger kan trenge denne plassen pga for lite plass/svingradius på parkplasser ved siden av.

Disse kr 309.000 har vi sameierne betalt inn via felleskostnader – for at de skal brukes til felleskostnader. De var ment å brukes til fremtidige reparasjoner, vedlikehold og annet som er styrets ansvar å sørge for.

Forslag til vedtak: Motorsykkelparkeringsplassen selges (uten tap) og pengene blir stående på sameiets konto til fremtidig vedlikehold og drift.

Styrets kommentar: Forslag 8 og 19 omhandler MC-parkeringen i forskjellige varianter.

Styrets innstilling: MC-plassen beholdes.

Utfall Sak 8: saken utgår - se sak 19

9. Digital nøkkelløsning

Kommentar fra innsender: Som beboere i Byhaven har vi observert et økende fokus på sikkerhet i boområder, og erfart at hendelser i vårt nærområde gir grunn til økt årvåkenhet. Samtidig ser vi at mange sammenlignbare sameier og borettslag nå innfører digitale nøkkelløsninger som et supplement til tradisjonelle låssystemer.

Beskrivelse av løsningen: En digital nøkkelløsning vil ikke erstatte eksisterende nøkler, men fungere som et supplement. Systemet gjør det mulig å:

- Åpne fellesarealer med mobiltelefon
- Fortsette å bruke vanlige nøkler for dem som foretrekker det
- Gi midlertidig tilgang til besøkende, håndverkere eller hjemmehjelpstjenester

Fordeler for Byhaven og oss beboere

Økt sikkerhet: Styret får bedre oversikt over hvem som har tilgang til bygget
Midlertidig tilgang til håndverkere eller hjemmetjenester kan tidsbegrenses

Praktiske fordeler

- Slipper å bekymre seg for nøkler som blir borte
- Tryggere å gi tilgang til besøkende eller håndverkere
- Særlig praktisk for småbarnsfamilier, eldre med hjemmehjelp, og ved utleie
- Ingen behov for nøkkelbytter ved inn- og utflytting

Tidsriktig løsning - Mange moderne boligselskap i Kristiansand har allerede innført dette

En digital nøkkelløsning er et effektivt sikkerhetstiltak som flere borettslag og sameier nå implementerer. Det representerer en moderne, fleksibel og brukervennlig løsning som ivaretar alle beboeres behov, uavhengig av alder og teknisk kompetanse.

Forslag til vedtak: Vi foreslår at årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud på og implementere en digital nøkkelløsning for fellesarealer i Byhaven.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, og legger opp til at min. 2 prisforslag innhentes og fremlegges på neste årsmøtet i 2026.

Utfall sak 9: Styrets innstilling vedtas - det blir innhentet minst 2 prisforslag som fremlegges på neste årsmøte - det skal bes om en sikkerhetsvurdering fra tilbydere.

10. Lyslista i 5 etg bør tennes igjen pga det arkitektoniske.

Forslag til vedtak: Lyslista i 5 etg bør tennes igjen pga det arkitektoniske.

Styrets kommentar: Styret arbeider med saken, og håper at hele lyslenken fungerer igjen snart.

Styrets innstilling: Til orientering.

Utfall sak 10: Styrets innstilling vedtas.

11. Ønsker å skifte ut Telia med en annen, bedre leverandør

Forslag til vedtak: Ønsker å skifte ut Telia med en annen, bedre leverandør

Styrets innstilling: Styret legger opp til å innhente tilbud fra to vesentlig store leverandører og fremlegger tilbudet på neste årsmøte i 2026.

Utfall sak 11: Styrets innstilling vedtas.

12. Det bør vedtas at styremedlemmer eier leilighet i byhaven.

Forslag til vedtak: Det bør vedtas at styremedlemmer eier leilighet i byhaven.

Styrets kommentar: Forslaget legger opp til at det kun er eiere av leiligheter som kan være medlem av styret. Det betyr at eiere av næringsseksjonene ikke kan være medlem av styret. Dette mener styret er en for vidtgående endring, og næringsseksjonene utgjør store deler av sameiet. Styret anbefaler at sak nummer 3, sees i sammenheng med denne saken.

Styrets innstilling: Kun eiere av næringsseksjoner, eller leilighetseiere, kan være medlem i styret i byhaven.

Utfall sak 12: Vises til sak nr. 3 - denne saken utgår.

13. Det bør jevnlig sjekkes at alle beboere har navnskilt på dør og postkasse.

Forslag til vedtak: Det bør jevnlig sjekkes at alle beboere har navnskilt på dør og postkasse.

Kommentar fra styret: Styret henviser til årsmeldingen.

Styrets innstilling: Styret foreslår et nytt vedtak som lyder følgende:

Postkasseskilt/skilt på ringeklokker skal være i ens format og utseende. Seksjonseier pålegges at det for sin boenhet er riktig skiltning i forhold til skiltplan. Dersom seksjonseier ikke tar hånd om riktig skiltning, vil styret bestille skilt og fakturere seksjonseier direkte, for både skilt og admingebyr.

Utfall sak 13: Styrets innstilling vedtas.

14. Publisering av avtaledokumenter og andre viktige dokumenter

Kommentar fra innsender: Som seksjonseiere er vi interessert i daglig drift av hele anlegget. Driften utføres av innleide selskaper og det er skrevet en kontrakt/avtale med hvert selskap som vi benytter. Dette gjelder tjenester for forretningsfører, vaktmesteroppgaver, rengjøring, heisdrift, gartner, TV/data osv. Disse avtalene gir oss informasjon om hva vi kan forvente av omfanget av og kvaliteten på tjenesten. Vi har i tillegg en portal hvor vi kan legge inn dokumenter som vi som eiere kan ha interesse av å få innsyn i. Dette gjelder avtaler, innkallinger, protokoller, beretninger osv. som da gjøres tilgjengelig for eierne. Denne portalen er passord beskyttet, og dette bør borge for stor datasikkerhet og at informasjonen ikke kommer på uønskede hender.

Prisene på tjenestene kan blankes ut. Dette gjøres på samme måte som vi i dag gjør med innkallinger til årsmøte og protokoller fra årsmøte.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å publisere alle avtaler som inngås slik at vi som eiere får innsyn i disse hvis vi ønsker det.

Styrets kommentar: Denne saken ble behandlet på årsmøtet i fjor, og det var ikke tilslutning fra årsmøtet til at dette skulle gjøres. Flere leverandører begrunner også en motvilje mot dette, fordi de ønsker å forholde seg til styret, og ikke den enkelte beboere. Erfaringsmessig blir enkelte beboere meget pågående, over grensen for hva som kan tolereres. Flere leverandører gir også uttrykk for at en offentliggjøring av avtalene vil være brudd på avtalenes punkt om konfidensialitet, og være en konkurranseulempe for dem.

Styrets innstilling: Sameiet viderefører dagens praksis om å ikke publisere alle avtaler som inngås.

Utfall Sak 14: Styrets innstilling vedtas.

15. Historiske data

Kommentar fra innsender: Vi har byttet vår forretnings- og forvaltningspartner. I denne prosessen MÅ det inngå at alle historiske data flyttes fra SØBO og over til ny partner og dennes portal. Det ser ikke ut til at dette arbeider er fullstendig utført. Det gjelder f.eks. tidligere innkallinger, protokoller og års oppgaver.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å nøye gjennomgå dataene og påse at alle historiske data er flyttet over fra SØBO sin portal til ny portal og gjort tilgjengelig for eierne.

Styrets kommentar: Styret har oppdatert portalen hos Forvaltningspartner med dokumentene som tilhører sameiet.

Styrets innstilling: Saken tas til orientering.

Utfall sak 15: Styrets innstilling vedtas.

16. Kommunens tilsynsrapport

Kommentar fra innsender: Kommunen har gjennomført et omfattende tilsyn av kjellerarealet i Byhaven. Tilsynsrapporten er gjort offentlig og inneholder en rekke graverende punkter. Det er viktig at styret arbeider målrettet og fokusert med å få utbygger til å rette opp og utbedre det som

Kristiansand kommunes tilsynsrapport påpeker.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å iverksette nødvendige tiltak for å få utbygger til å rette opp punktene beskrevet i kommunens tilsynsrapport innen de lovmessige fristene for reklamasjon er overskredet. Avvik utbedres og rapporteres av utbygger.

Styrets kommentar: Styret har lest kommunens tilsynsrapport, både den første og den andre. Det er sterk motstrid mellom utbygger og kommune, hva gjelder det som er avvik og ikke. Kommunen har konkludert med at forholdene nevnt i deres rapport er privatrettslige. Styret følger opp alle relevante avvik mot utbygger.

Det er i forslaget siste punkt foreslått å pålegge utbygger å rapportere tilbake til styret/sameiet. Årsmøtet har ikke kompetanse/myndighet til å pålegge en utbygger å rapportere til sameiet eller styret.

Styrets innstilling: Styret følger opp eventuelle avvik mot utbygger.

Utfall sak 16: Styrets innstilling vedtas.

17. Utlevering av protokoller fra ett års befaring og annet.

Kommentar fra innsender: Byhaven er et nytt bygg og styret skal gjennomføre befaringer for å sjekke om leveransen er fullstendig, kvalitetsmessig utført og i samsvar med offentlig lover og forskrifter. 1 års befaring er svært viktig. Alle feil og mangler skal rettes opp og utbedres. Befaringene skal dokumenteres i en protokoll og skal følges opp av styret. Hvis vi ikke via styret følger opp dette innen de frister som gjelder så kan det få store økonomiske konsekvenser for oss som eiere.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å utlevere protokollen fra befaringene til eierne som ber om dem. 3 parts kontroll fra inspektør.

Styrets kommentar: Styret henviser til innkallingen, hvor protokollene fra 1-årsbefaringen er lagt ved. Protokollene er utarbeidet i samarbeid med uavhengige takstmenn.

Styrets innstilling: Styret legger opp til at alle beboere får informasjonen samtidig, enten ved oppdateringer i portalen, eller ved innkalling til årsmøtet.

Utfall sak 17: Styrets innstilling vedtas.

18. Fem års kontroll

Kommentar fra innsender: Byhaven er et nytt bygg og styret skal gjennomføre uavhengig teknisk kontroll for å sjekke om leveransen er fullstendig, kvalitetsmessig utført og i samsvar med offentlig lover og forskrifter. Etter 5 år utløper reklamasjonsretten. Denne fristen nærmer seg. Før fristen utløper må styret ha engasjert uavhengig konsulent for å gjennomgå bygget. 5 års kontroll er svært viktig. Alle feil og mangler skal rettes opp og utbedres. Resultatet av en slik kontroll skal dokumenteres i en rapport og skal følges opp av styret. Mangler skal fremlegges for utbygger slik at disse utbedres. Hvis vi ikke via styret følger opp dette innen de frister som gjelder så kan det få store økonomiske konsekvenser for oss som eiere.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å engasjere uavhengig konsulent for gjennomgang av bygget og utarbeide en teknisk rapport i god tid før fristen utløper og følge opp resultatet av den tekniske rapporten overfor utbygger.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og legger opp til en 5-årskontroll med en uavhengig konsulent, på begge byggetrinn.

Utfall sak 18: Styrets innstilling vedtas. Det skal også innkalles til ekstraordinært årsmøte etter at 5 års kontrollen er gjennomført - men før fristen for innmelding.

19. Anskaffelse av parkeringsplass for motorsykel

Kommentar fra innsender: Styret har investert i en parkeringsplass for motorsykel med en kostnad på rundt NOK 310,000 kroner uten årsmøtets godkjenning.

Drift av et sameie reguleres av Eierseksjonsloven som sier.

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

Her har styret gått utover hva loven krever og som er en kostnad for seksjonseierne. En slik anskaffelse skal være vedtatt på et årsmøte med to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Det skal bemerkes den anskaffede parkeringsplassen medfører ingen fordeler for alle seksjonseierne. Dette er kun en kostnad uten nytte for oss som eiere.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å gjennomføre heving av dette kjøpet med støtte i Eierseksjonsloven. I tillegg pålegges Styret å gi en avklaring på hvem og hvorfor dette kjøpet er initiert.

I alle slike investeringer skal saken presenteres i forkant slik at sameiet er informert ang. pris og hensikt.

Styrets kommentar: Styret viser til sak nr. 8, som omhandler samme type problemstilling. Styret er fortsatt av den oppfatning at MC-plassen er til nytte for sameiet, og mener at den bør beholdes.

Styrets innstilling: MC-plassen beholdes.

Utfall sak 19: Forslag fra innmelder vedtas med flertall. MC plassen skal heves.

20. Styrehonorar

Kommentar fra innsender: Styrehonoraret har vært meget høyt i forhold til tilvarende sameier i området. Det er ingen rimelig grunn til at honoraret skal være så høyt som NOK 400,000. Styrehonoraret bør harmoniseres med tilsvarende sameier i området.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes ned til NOK 300,000.

Styrets kommentar: Styret henviser til innkallingens punkt 5.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken behandles under punkt 5.

Utfall sak 20: Saken utgår - se punkt 5

21. Fordelsavtaler

Kommentar fra innsender: På det nåværende tidspunkt er det inngått få eller ingen fordelsavtaler for seksjonseierne med bedrifter, butikker eller bedrifter i Kristiansand. Det er inngått slike avtaler for flere sameier i Kristiansand. Dette gjelder blant annet, men ikke begrenset til:

- Overnatting
- Restaurant og uteliv
- Bilvask
- Reise

Avtaler kan i omfang gi fra 15%-30% ved kjøp fra aktuelle bedrifter.

Forslag til vedtak: Etter forslag fra seksjonseierne om aktuelle bedrifter pålegges styret å kontakte og forhandle frem gode avtaler for seksjonseierne.

Styrets kommentar: Det anses ikke hensiktsmessig at styret bruker tid og ressurser på å inngå denne type avtaler, og viser til at det i dag er mulig å inngå og/eller benytte seg av gode avtaler på egen hånd.

Styrets innstilling: Styret kontakter ikke bedrifter for å inngå egne fordelsavtaler.

Utfall sak 21: Styrets innstilling vedtas.

22. Innbrudd og tyveri

Kommentar fra innsender: Vi har hatt gjentatte besøk av uvedkommende i bygget. Styret må være aktiv i dette, og ha en prosedyre for anmeldelse og oppfølging.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å utarbeide egen prosedyre og informere seksjonseierne.

Styrets kommentar: Styret følger opp alle innbrudd og hærverk, og anmelder forholdene fortløpende. De som blir påvirket av innbrudd og/eller hærverk blir tatt med i prosessene vedr. anmeldelse. Det ansees ikke hensiktsmessig å informere samtlige seksjonseiere om enhver anmeldelse. Som de fleste vet henlegges de fleste slike saker, og dette rår dessverre ikke styret over.

Styrets innstilling: Styrets praksis fortsetter.

Utfall sak 22: Styrets innstilling vedtas.

23. Fasadestein ved Vung Tau skaller av og ned på fortau

Kommentar fra innsender: Observert av beboere. Mulig frostsprengning

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot utbygger. Alle fasader sjekkes.

Styrets kommentar: Styret vil forut for 5-årskontrollen gjennomgå fasader mv. på sameiets bygg.

Styrets innstilling: Styret medtar å sjekke fasader mv. i femårskontrollen.

Utfall sak 23: Styrets innstilling vedtas.

24. Sluk i hagen

Kommentar fra innsender: Mange sluk i hagen ligger for høyt. Vann dreneres ikke.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre med utbygger.

Styrets kommentar: Styret vil forut for 5-årskontrollen foreta gjennomgang sluk mv. i fellesarealene.

Styrets innstilling: Styret medtar å sjekke fellesarealene mv. i femårskontrollen.

Utfall sak 24: Styrets innstilling vedtas.

25. Bærebjelke i kjeller har mange og til dels store riss

Kommentar fra innsender: Det er montert flattjern i stål. Antar dette er utført av utbygger. Det må gis utvidet garanti fra utbygger. Riss må utbedres i hele bygget. Bærende element må sjekkes.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot utbygger.

Styrets kommentar: Styret vil forut for 5-årskontrollen foreta gjennomgang av riss mv. i parkeringskjelleren og andre steder dette eventuelt er synlig.

Styrets innstilling: Styret medtar å sjekke riss. mv. i femårskontrollen.

Utfall sak 25: Styrets innstilling vedtas.

26. Manglende sykkelparkering

Kommentar fra innsender: Det er etablert for få areal til sykkelparkering. Ift. regulering. Regulering tilsier 1 sykkelparkering per leilighet. Det er et minimum.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot utbygger.

Styrets kommentar: Tegning over Byhavens sykkelparkering viser at det skal være prosjektert areal for: 105 sykler i kjeller/rampe, 49 sykler i 1.etg. Dette gir totalt 154 sykkelplasser til leiligheter. Kravet er - iht. kommunens rapport - 153 plasser. Dette er dermed oppfylt.

For næringsseksjonene er kravet i reguleringsbestemmelse at: «Det avsettes areal på bakkeplan til sykkelstativ(er) for min. 1,5 sykler pr 100 m2 forretning/kontor/tjenesteyting». Det er avsatt plass til 36 sykler for næring inne ved p-plassene i 1.etg hvor det i dag blant annet brukes til søppelhåndtering, for næringsseksjonene. Så er det 28 sykkelplasser i gaten foran bygget.. Utbygger har oppfylt kravet til sykkelparkeringsplasser.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at dagens sykkelparkering anses tilfredsstillende, og at det ikke utsettes sykkelstativer i nedkjøringsrampen.

Utfall sak 26: Styrets innstilling vedtas med flertall.

27. HC parkering og salg

Kommentar fra innsender: Utbygger har videresolgt HC parkering ut i markedet. Det strider mot regulering og byggetillatelse. Dette må reverseres da dette er et krav. Plassene kan muligens brukes midlertidig, men det skal være 5 stk. HC parkering tilgjengelig for beboere og kan ikke selges i markedet.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot utbygger, samt informere at byggetillatelse overholdes.

Styrets kommentar: Eierseksjonsloven § 26 regulerer dette forhold. Det er ikke et brudd på eierseksjonsloven § 26 å selge en HC-parkering. Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 2.5 som har inntatt en tilsvarende bestemmelse som fremgår av eierseksjonsloven § 26.

Styrets innstilling: Styret og årsmøtet har ikke myndighet til å nekte salg av HC-parkeringer til privatpersoner. Styret tar kontakt med kommuner og forespør en juridisk rådgivning.

Utfall sak 27: Styrets innstilling vedtas.

28. Det er byttet glass i fasade fra frosta glass til vanlig glass.

Kommentar fra innsender: Dette er å regne som endring av fasade mot gate.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å ta dette videre mot seksjonseier.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og vil følge opp saken mot seksjonseier.

Utfall sak 28: Styrets innstilling vedtas.

29. Vannposter i hage

Kommentar fra innsender: Vannslanger mangler på vannposter

Forslag til vedtak: Styret ordner vannslange på alle vannposter.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og handler inn en vannslange til hver post.

Utfall sak 29: Styrets innstilling vedtas

30. Seksjonerte parkeringsplasser

Kommentar fra innsender: Hvilke parkeringsplasser er seksjonert? Viktig i forbindelse med videresalg og for å overholde sameiets regler.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å henvende seg til utbygger og får en oversikt.

Styrets kommentar: Styret har oversikt over alle seksjonene til enhver tid.

Styrets innstilling: Til orientering.

Utfall sak 30: Styrets innstilling vedtas.

31. Snø og brøytekanter vinterstid

Kommentar fra innsender: Enkelte dager er det vanskelig å komme inn/ ut av parkeringskjeller.

Forslag: Styret etablerer snøskuffe og strøsand på innsiden av kjøreport tilgjengelig for sameiet-

Styrets kommentar: Styret har avtale med Hålands vaktmesterservice om jevnlig snømåking, og er tilfreds med deres arbeid. Styret anser det derfor ikke nødvendig med å handle inn egne snøskuffer og strøsand. Det er verdt å nevne at styret ikke har innvirkning på kommunens snømåking, som til tider kan finne sted etter at vår vaktmester har brøytet.

Styrets innstilling: Saken er til orientering.

Utfall sak 31: Saken er til orientering.

32. Lekkasje og avrenning fra terrasser

Kommentar fra innsender: Det drypper og renner vann fra terrasser både på utvendig og innvendig fasade.

Forslag til vedtak: Styret får sjekket om utvendig overvann og avrenning fungerer som tiltenkt. Hvis dette kommer av noen seksjonseieres manglende vedlikehold av sluker tas styret opp med disse.

Styrets innstilling: Styret undersøker problemstillingen jevnlig, og utbedrer fortløpende dersom mulig.

Utfall sak 32: Styrets innstilling vedtas.

33. Akutte problemer som oppstår

Kommentar fra innsender: Det kan skje akutte hendelser som krever umiddelbare tiltak fra styret eller vaktmester.

Forslag til vedtak: Etablere en form for «vakttelefon» via styret eller gjennom de avtaler vi har.

Styrets kommentar: Styret kan kontaktes ved akutte problemer. Det etableres ikke egen vakttelefon for dette, da det kun blir et ekstra lag med byråkrati.

Styrets innstilling: Vakttelefon etableres ikke.

Utfall sak 33: Styrets innstilling vedtas.

34. Fremkommelighet i Hagen

Kommentar fra innsender: Hellene i Hagen er vanskelig å forsere for dem av beboerne i Sameiet som er bevegelseshemmet. Problemet med tilgjengelighet for dem med bevegelseshemning kan løses bla.a med at hellene skyves sammen slik at det ikke er gliper imellom dem. Det suppleres med flere heller slik at gangvei blir uten gliper og Hagen blir tilgjengelig for alle beboere.

Norges Handikapforbund har utarbeidet en rapport etter befaring i Hagen. De konkluderer med at den ikke er tilfredsstillende. Rapporten sendes som vedlegg.

Forslag til tiltak: vi foreslår at styret undersøker og sørger for rask iverksetting av tiltak for å utbedre dette.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget om å undersøke en mulig løsning, men med forbehold om at kostnaden denne endringen kan medføre ikke er urimelig for et sameie.

Endret styrets innstilling til: Styret støtter forslaget om å undersøke en mulig løsning.

Utfall sak 34: Revidert innstilling vedtas - Styret støtter forslaget om å undersøke en mulig løsning.

5. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag.

Styret foreslår at dagens honorar videreføres. Det er kommet forslag på kr. 300 000,- og dette settes opp mot styrets innstilling.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i

dag fastsettes til kr. 400 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Alternativt forslag: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 300 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Utfall punkt 5: Det vedtas at styrehonorar forblir kr. 400 000.

6. Valg

Det nåværende styret består av følgende medlemmer,

Styreleder, Berit Ahlbäck - på valg i 2026,

Mads Jørgensen, på valg i 2025,

Isabella Biedrawa, på valg i 2025,

Kåre Simonsen, på valg i 2026.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg før i 2026.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Mads Jørgensen og Isabella Biedrawa er på valg. De har flyttet ut av sameiet og tar ikke gjenvalg.

Valgkomiteen har følgende innstilling til nye styremedlemmer:

Sigve Hagen, nytt styremedlem, velges for to år.

Bjarte Holthe Aluwini, nytt styremedlem, velges for to år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Henrik Earle Smith Stiller mot Sigve Hagen:

Utfall: Sigve Hagen valgt til nytt styremedlem.

Henrik Earle Smith stiller mot Bjarte Holthe Aluwini

Utfall: Bjarte Holthe Aluwini valgt til nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Eivind Pedersen er på valg. Han tar ikke gjenvalg.

Varamedlem Sigve Svendsen Hagen er foreslått som nytt styremedlem, noe han har sagt ja til. Valgkomiteen har vurdert behovet for to varamedlemmer og har landet på at i praksis er det ett varamedlem som deltar på styremøter. Derfor er det ikke foreslått to varamedlemmer i dette valget.

Valgkomiteen har følgende innstilling til nytt varamedlem:

Suong Thanh Mai, nytt varamedlem, velges for to år.

Dermed blir næring representert i styret.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Utfall punkt 6.3: Styrets innstilling vedtas - Suong Thanh Mai vedtas som vara.

6.4 Valg av valgkomite

Marcus Solås og Eivind Pedersen er på valg.

Anne Louise Tønnessen er på valg i 2026.

Valgkomiteens kommentar er at erfaringer fra valgene i 2023 og 2024 sier at det er tilstrekkelig med to medlemmer i valgkomiteen.

Valgkomiteens forslag til nytt medlem i valgkomiteen:

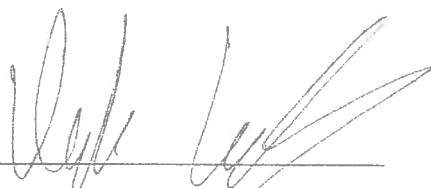
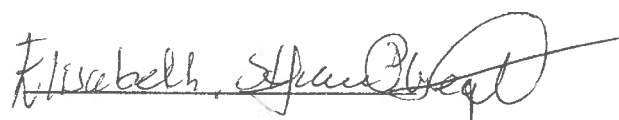
Arild Helland, nytt medlem i valgkomiteen, velges for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling vedtas.

Utfall punkt 6.4: Styrets innstilling vedtas - Arild Helland valgt.

Signering av protokoll

Dato: 27.06.25


Vegard Launes
Elisabeth Oliegreen

Resultatregnskap

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2024	2023
Felleskostnader		3 552 266	3 390 000
Garasje		225 926	159 100
Fibernet abonnoment		795 264	731 540
Fjernkjøling		43 450	0
Fjernvarme, varmt-/kaldtvann og ventilasjon	1	1 066 710	1 490 823
Andre driftsinntekter	2	180 201	84 877
Sum driftsinntekter		5 863 818	5 856 340
Revisjonshonorar	3	13 500	12 500
Rådgivningstjenester	4	50 875	211 432
Styrehonorar	5	400 000	300 000
Forretningsførerhonorar		226 411	191 966
Lønnskostnad	6	56 400	42 300
Vedlikehold og serviceavtaler	7	1 129 226	1 117 136
Fjernvarme	1	1 300 220	1 739 892
Fjernkjøling næring		86 900	0
Snøsmelting		61 125	0
Strøm fellesareal		242 890	314 405
Renhold innvendig og utvendig		302 555	234 859
Verktøy, driftsmateriell, inventar, kontorrekvisita		19 184	0
Vaktmester		195 465	154 332
Brannvern		39 717	0
Snørydding - tak/istapper		98 187	0
Kabel-tv / internett		800 441	753 230
Forsikring		512 938	439 977
Kommunale avgifter		161 918	275 901
Andre driftsutgifter	8	66 413	76 768
Sum driftskostnad		5 764 364	5 864 698
Driftsresultat		99 454	-8 358
Annen renteinntekt		12 671	3 701
Annen finansinntekt		2 662	1 651
Sum finansinntekter		15 333	5 352
Sum netto finansposter		15 333	5 352
Ordinært resultat før skattekostnad		114 787	-3 006
Ordinært resultat		114 787	-3 006
Årsresultat		114 787	-3 006

Balanse

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2024	2023
Avsatt til tidligere udekket tap		114 787	-3 005
Sum disponert		114 787	-3 005

Balanse

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	9	308 670	308 670
Sum varige driftsmidler		308 670	308 670
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		308 670	308 670
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		257 132	378 224
Andre fordringer	10	645 095	58 556
Sum fordringer		902 228	436 780
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	404 955	416 557
Sum omløpsmidler	11	1 307 183	853 337
Sum eiendeler		1 615 853	1 162 007

Balanse	
----------------	--

Sameiet Byhaven Kristiansand

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 232 723	742 191
Sum opptjent egenkapital		1 232 723	742 191
Sum egenkapital	12	1 232 723	742 191
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		383 129	386 994
Annen kortsiktig gjeld		0	32 823
Sum kortsiktig gjeld	11	383 129	419 817
Sum gjeld		383 129	419 817
Sum egenkapital og gjeld		1 615 853	1 162 008

KRISTIANSAND S, 20.05.2025
Styret for Sameiet Byhaven Kristiansand

Berit Matilda Theresia Ahlbäck Mads Jørgen Hjetland Jørgensen
Styrets leder Styremedlem

Isabella Sandra Biedrawa	Kåre Simonsen
Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Byhaven Kristiansand

Noter til regnskapet 2024

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.

Korrigerende av tidligere års feil

Korreksjon av feil fra tidligere år korrigeres direkte mot egenkapitalen under forutsetning at feilkorreksjonen er vesentlig.

Note 1 Fjernvarme, varmt-/kaldtvann og ventilasjon

Fjernvarme, varmt-/ og kaldtvann og ventilasjon avregnes månedlig etter faktisk forbruk. Kostnader tilknyttet oppvarming som fremkommer i resultatregnskap er den reelle kostnaden til kraftleverandøren. Inntekten som fremkommer i resultatregnskapet er inntekt tilknyttet avregningen som er foretatt.

Note 2 Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter knytter seg til andelen av restkrav for 2024 på fjernkjøling til næringsseksjonene, samt administrasjonsgebyr.

Note 3 Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 revisjonshonorar	13 500	12 500
Sum	13 500	12 500

Note 4 Rådgivningstjenester

Rådgivningstjenester består i hovedsak av juridisk rådgivning i forbindelse med forberedelse til årsmøtet og teknisk rådgivning i forbindelse med oppfølging av ettårsbefaring av fellesarealer.

Note 5 Styrehonorar

	2024	2023
5330 Godtgjørelse til styret	400 000	300 000
Sum	400 000	300 000

Note 6 lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn	-	-
5150 Opp tjente feriepenger	-	-
5400 Arbeidsgiveravgift	56 400	42 300
5401 Arbeidsgiveravgift på feripenger	-	-
Sum	56 400	42 300

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 7 Vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	252 712	266 076
6601 Vedlikehold garasje	105 863	128 526
6603 Vedlikehold VVS	42 395	74 300
6604 Serviceavtale VVS	71 300	-
6605 Vedlikehold elektro	6 865	-
6606 Serviceavtale elektro	42 138	-
6607 Vedlikehold automatisk dører	5 071	-
6608 Serviceavtale automatisk dører	14 116	-
6614 Egenandel skader	1 500	40 049
6615 Vedlikehold porter/branngardiner	91 704	-
6616 Serviceavtale porter/branngardinger	32 848	-
6617 Vedlikehold heis	54 133	94 651
6619 Vedlikehold hage 2.etasje	-	121 755
6620 Serviceavtale hage 2.etasje	148 449	-
6622 Serviceavtale brannvern	9 443	146 239
6623 Vedlikehold fjernvarme	101 675	97 039
6626 Serviceavtale ventilasjon	145 114	148 501
6690 Reperasjon og vedlikehold annet	3 900	-
Sum	1 129 226	1 117 136

Note 8 Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 Kostnader fellesareal - innvendig	9 220	1 250
6800 Kontorrekvi./kopier	-	1 558
6916 SMS i portalen	3 460	9 875
7350 Representasjon, fradragsberettiget	6 410	-
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	596	-
7710 Kostnader vedr. styret	-	6 952
7720 Generalforsamling	26 261	14 199
7770 Bankomkostninger	14 115	14 570
7771 Inkassosalær	4 421	4 200
7790 Andre kostnader	1 918	24 164
7799 Øreavrundning	12	-
Sum	66 413	76 768

Note 9 Anleggsmidler

	Parkeringsplass MC
Anskaffelseskost 01.01.24	308 670
Tilgang	0
Avgang/utrangering	0
Anskaffelseskost 31.12.24	308 670
Akkumulerte avskrivninger 01.01.24	0
+ årets avskrivning	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	0
Bokført verdi pr. 31.12.24	308 670

Sameiet kjøpte i desember 2023 MC-plass nr. 2 fra Byhaven Holding AS. Kjøpet av parkeringsplassen, kr. 308.670,- inkl. omkostninger er aktivert i balansen.

Note 11 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	433 521	745 196
Årets resultat	114 787	-3 005
Kjøp /salg anleggsmidler		-308 670
Korrigerig av tidligere års feil	375 746	
B. Årets endringer i disponible midler	490 533	-311 675
C. Disponible midler UB	924 054	433 521
Omløpsmidler	1 307 183	853 337
- kortsiktig gjeld	383 129	419 817
Disponible midler 31.12.	924 054	433 520

Sameiet har ved årsslutt kr. 404.955,- i bankbeholdning.

Note 12 Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	742 191	745 196
Korrigerig av tidligere års feil	375 746	
Årets resultat	114 787	-3 005
Egenkapital 31.12.24	1 232 724	742 191

Det er i 2024 avdekket feil i forbindelse med den regnskapsmessige behandlingen av fjernkjøling til næringsseksjonene, som har gitt et restkrav på kr. 543 068,-. Andelen som knytter seg til regnskapsperioder for 2024 er kr. 375 746,- og er korrigerig over egenkapitalen i år. Resterende knytter seg til 2024 og er således resultatført med kr. 167 321,-.

Årsregnskap 202...

Name Date
Ahlbäck, Berit Matilda Theresia 2025-05-21

Identification

 Ahlbäck, Berit Matilda
Theresia

Name Date
Biedrawa, Isabella Sandra 2025-05-21

Identification

 Biedrawa, Isabella Sandra

Name Date
Jørgensen, Mads J Hjetland 2025-05-21

Identification

 Jørgensen, Mads J Hjetland

Name Date
Simonsen, Kåre 2025-05-21

Identification

 Simonsen, Kåre



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering



Rett kopi bekrefte
May Elin Mariborg

Løpenummer for forretning: 613601216
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 820852982
Navn KRISTIANSAND KOMMUNE

Adresse
Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr 925944580
Navn SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND
999559549
BYHAVEN HOLDING AS

Bruksenhe
Adresse
v/Sørlandet Boligbyggelag, Rådhusgata 14B, 4611 KRISTIANSAND S
c/o Forvaltningspartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSAND S

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 4204
Gnr 150
Bnr 657

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 94364 Tinglyst: 25.01.2022
STATENS KARTVERK

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Ny P-plass nr 124 opprettes fra fellesareal og blir ny seksjon 174 som eies av sameiet. Brøken totalt i sameiet økes med 1 fra 13999 til 14000. Brøk for ny seksjon 174 blir 1/14000

P-plass nr 123, del av seksjon 172 utvider p-plassen fra 2 til 2,5 meter. Arealet kommer fra fellesareal.

P-plass nr 83, tilleggsareal til seksjon 90 overføres til ny seksjon nr 175. Seksjon 90 overfører brøk på 1 til den nye seksjon 175. Ny brøk for seksjon 90 endres fra 53/14000 til 52/14000. Brøk for 175 er 1/14000.

Seksjon 90 beholder bod nr 149 som tilleggsareal til seksjon 90.

Det er ingen andre endringer i sameiet.



6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Eier av seksjon 90 har adkomstrett over p-plass nr 83, tilhørende seksjon 175 for adkomst til sin bod nr 149 som er tilleggsareal til seksjon 90.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

Kristiansand den 15/11 - 2021

Innsenderens underskrift

for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, V/Paál Bernhard Asbjørnsen

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

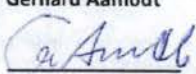
9. Vedlegg som skal følge søknaden

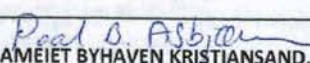
- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omriset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/panthaver
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ny seksjon 174 og seksjon 172		Styret for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, Org.nr. 925 944 580 signerer og samtykker til reseksjoneringen under punkt 12, iht firmaattest	
Ny seksjon 175 og seksjon 90	Kr-sand 15/11 - 2021	Hjemmelshaver BYHAVEN HOLDING AS, org nr 999 559 549, har utstedt fullmakt til Gerhard Aamodt  Gerhard Aamodt, iht fullmakt	Gjenta navn med blokkbokstaver 
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato: Kristiansand den 15/11 - 2021
Innsenderens underskrift: 
for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, V/Paal Bernhard Asbjørnsen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

- ☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering
og/eller
for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, iht firmaattest
Signatur: Styrets leder og to styremedlemmer i fellesskap.
- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato Kr-sand 23/10 - 2021	Underskrift <i>Jarl Sindland</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Jarl Sindland - styreleder
Sted og dato Kr-sand 28/10 - 2021	Underskrift <i>Paal B. Asbjørnsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Paal Bernhard Asbjørnsen
Sted og dato Kr-sand / - 2021	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Torkel Tjelland
Sted og dato Kr-sand 28/10 - 2021	Underskrift <i>Knut Nilsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Knut Nilsen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunernr. 4204	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 150	Bruksnr. 657	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato 17/12-2021	Underskrift <i>Johanne S. Sævi</i>	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg			

Dato Kristiansand den 27/10 - 2021	Innsenderens underskrift <i>Paal B. Asbjørnsen</i> for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, V/Paal Bernhard Asbjørnsen
---------------------------------------	---

Vedrørende spørsmål om utformingen av denne reseksjoneringen, vennligst ta kontakt med:

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

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand den 27/10 - 2021

for SAMEIET BYHAVEN KRISTIANSAND, V/Paaf Bernhard Asbjørnsen

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

Side 5 av 5

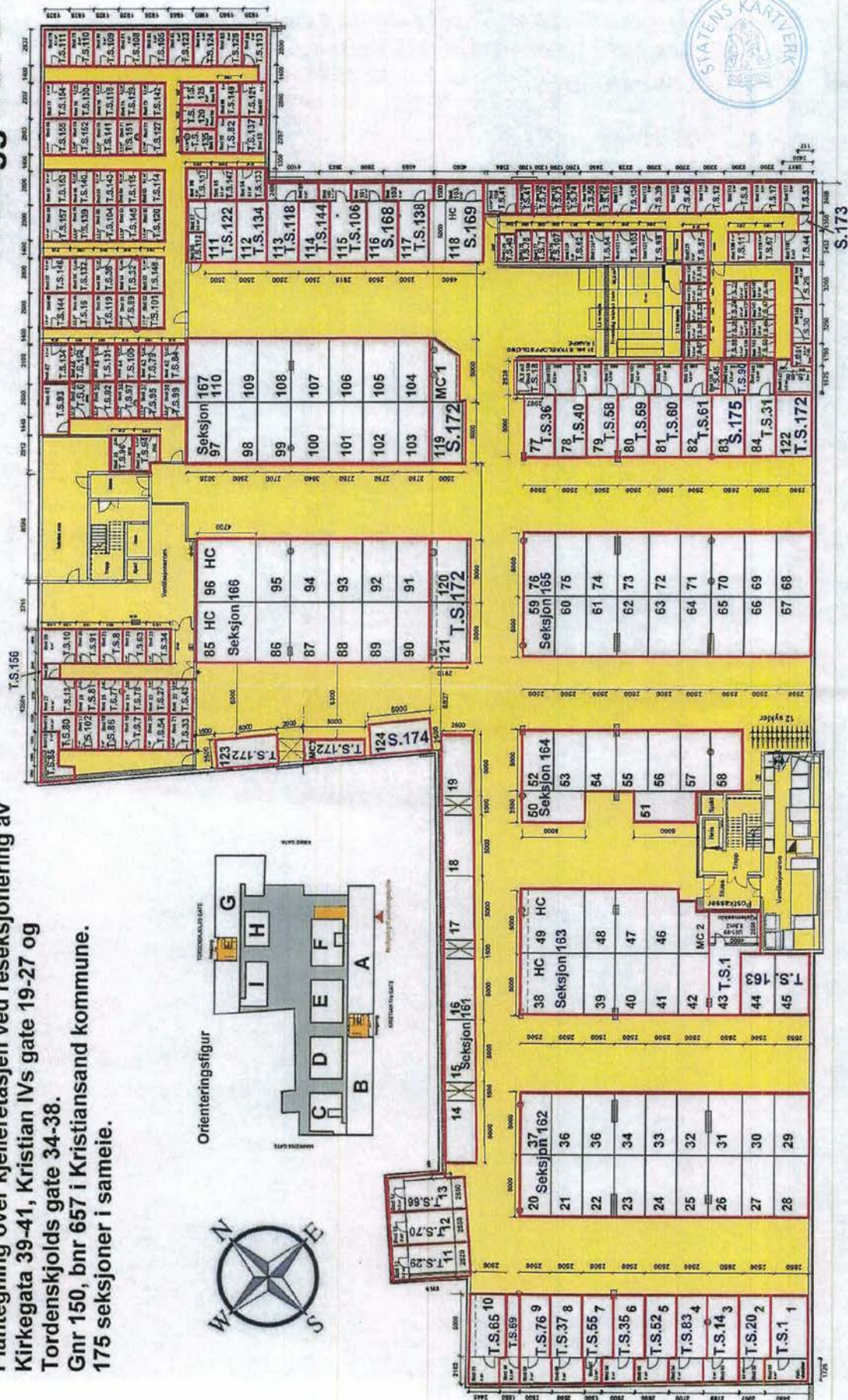
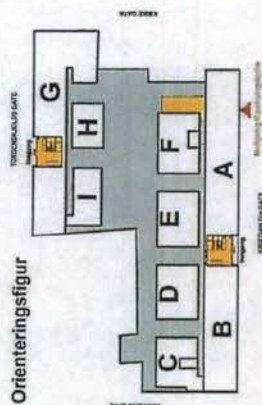


Målestokk: 1:750



Vedlegg 2 av 2

Plantegning over kjelleretasjen ved reseksjonering av Kirkegata 39-41, Kristian IVs gate 19-27 og Tordenskjolds gate 34-38.
Gnr 150, bnr 657 i Kristiansand kommune.
175 seksjoner i sameie.





Kristiansand
kommune

VALDAL AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02198-31
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.10.2022

Kvartal 2 - Byhaven - Kristian IVs gate 13-29,
Kirkegata 39 og 41 samt Tordenskjolds gate 34 - 38A
Ferdigattest for hele tiltaket gjelder forretninger -
parkering og boligblokker med totalt 161 boenheter.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 657 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VALDAL AS
Tiltakshaver: Byhaven Holding AS

Vedtak

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

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for hele bygget med unntak av en næringsseksjon. Denne siste seksjonen kunne ikke innredes før det var leietaker for seksjonen, derfor har det tatt tid før helebygget ble ferdig. Det sendes nå inn ferdigattest for hele tiltaket da næringsseksjonen mot nord-øst i 1. etasje kalt Byhaven 03 er utleid og ferdig innredet. For næringsseksjonen som nå er ferdigstilt legger plan- og bygningssjefen til grunn at det foreligger samtykke fra Arbeidstilsynet.

Ferdigattesten som nå gis gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 05.07.2018 i sak 201803513.

Det vises også til øvrige tillatelser som er gitt for tiltaket og de vilkår som der er beskrevet, samt til brukstillatelse for byggetrinn 1 av 26.11.2020 og brukstillatelse for byggetrinn 2 datert 06.09.2021 i sak BYGG-20/02198.

Ved ferdigattest som nå gis legger plan- og bygningssjefen til grunn at vilkår som er beskrevet i ovennevnte tillatelser er ivarettatt for tiltaket.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Telefon
38 07 50 00

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

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Saksbehandlers
telefonnummer:
48109308

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

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

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Byhaven Holding AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



Kristiansand
kommune

VALDAL AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02198-27
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.11.2021

Kvartal 2 - Byhaven - Tordenskjolds gate 38 – 150/ 657, godkjent endring av tillatelse for parkering.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 657 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VALDAL AS
Tiltakshaver: Byhaven Holding AS

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endring. Tegninger og situasjonsplan mottatt 03.11.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden om en mindre innvendig endring av parkeringsplasser i kjeller.

Vil minne om at andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har plan- og bygningssjefen fritatt tiltaket for nabovarsling da naboers og gjenboers interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Vilkår som er beskrevet i tidligere tillatelser gjelder også for omsøkte endringer

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak på de vilkår som her er beskrevet.

Søknaden:

Søknad om endring gjelder forhold til to parkeringsplasser i godkjent garasjeanlegg i kjeller. Det søkes om å utvide plass 123 med 0,5m i bredden slik at denne parkeringsplassen vil fungere som en HC-plass, samt opprette en ny permanent parkeringsplass, nr. 124.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 2 - Byhaven. Godkjent 09.12.2015.

Formål: Bolig/kontor/tjenesteyting og parkering.

Avkjørsel:

Omsøkt endring medfører ingen endringer i forhold til tidligere godkjent avkjøring til gate.

Beliggenhet og høydeplassering:

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte endring på følgende vilkår:

Dersom Kvartal 2 - Byhaven utgjør et sameie legges det til grunn at det foreligger samtykk fra angjeldende sameie for omsøkte endringer, jfr. § 30 i Eierseksjonslovens.

Ved godkjenning som nå gis legges det til grunn at krav til parkering er ivaretatt for tiltaket – Byhaven - som ble godkjent i rammetillatelse av 05.07.2018, jfr. § 1.1.6 mht. krav til parkering, i gjeldende reguleringsplan.

Vilkår som er beskrevet i tidligere vedtak gjelder også for omsøkte endringer.

En legger også til grunn at ny parkeringsplass og utvidelse av eksisterende plass, er utformet og plassert slik at de ikke er til hinder og endrer brukbarheten for eksisterende godkjente parkeringsplasser.

Ferdigstillelse:

Minner om at før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar

med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall skal foreligge i saken.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for endring av tillatelse kr. 6100,- (varenr. 5077) må innbetales. Faktura på kr. 6100,- ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Byhaven Holding AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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





Kristiansand
kommune

VALDAL AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02198-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.02.2021

Kvartal 2 - Byhaven - Tordenskjolds gate 38 - 150/ 657, godkjent endring av tillatelse.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 657 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VALDAL AS
Tiltakshaver: Byhaven Holding AS

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1a/ c, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endring. Tegninger og situasjonsplan mottatt 19.02.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden om endring gjelder innredning av næringslokaler, antall parkeringsplasser/ sykkelplasser økes og det søkes om fasadeendringer.

Vil minne om at andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har plan- og bygningssjefen fritatt omsøkte endringer for nabovarsling, da en er av den oppfatning at naboers/ gjenboers og deres interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.07.2018, skriv av 22.08.2018, endring av tillatelse av 19.06.2019 (med saksnr. 201803513), samt endring av tillatelse av 30.01.2020, endring av av 03.04.2020 og endring av tillatelse av 25.05.2020 (med saksnr. BYGG-20/ 20/ 02198) – gjelder også for omsøkte endringer.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak på de vilkår som her er beskrevet.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhusvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Søknad om endring gjelder følgende forhold:

- 1.etasje: Innredning av næringslokaler mot Tordenskjolds gate inkludert mindre endring av fasade.
- Kjeller: Antall parkeringsplasser for bil er økt fra 116 til 123 og antall MC-parkering er økt fra 0 til 3. Antall sykkelparkeringer er økt fra 112 til 148 – der en del av disse er plassert i 1. etasje.
- Fasade mot gården: Endringer av totalt 5 vinduer i 3., 4., 5. og 6. etasje.
- Fasade mot Kirkegata: Endringer av vinduer i 3., 4. og 5. etasje samt en rømningsdør i 1. etasje.
- Fasade mot Tordenskjoldsgate: Endring av vinduer/dører i 1. etasje for næringsdel.

Ingeniørvesenet ved Gro K. Solås har den 22.02.2021 ikke merknader til at antall parkeringsplasser økes, slik det er vist i endringssøknaden av 19.02.2021.

Det er i søknad ikke oppgitt at arealer økes for bygget.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 2 - Byhaven. Godkjent 09.12.2015.

Formål: Bolig/kontor/tjenesteyting og parkering.

Avkjørsel:

Det søkes om å endre antall parkeringsplasser for biler fra 116 til 123 plasser, MC plasser fra 0-3 plasser i gjeldende parkeringskjeller. Ingeniørvesenet har ikke merknader til denne endringen, i forhold til slik tiltaket tidligere var godkjent.

Omsøkte tiltak medfører ingen endringer i forhold til tidligere godkjent avkjøring mot gate.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. pbl. § 29-1.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold for angjeldende eiendom. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til Naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

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

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

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser ikke krav om ytterligere parkeringsplasser eller krav om uteareal, jfr. § 1.1.6 og § 1.1.11 i gjeldende plan.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning for omsøkte endringer må være godkjent/avklart med Ingeniørvesenet ved Vann- og avløpsenheten før arbeidene kan igangsettes.

Eiendomsforhold:

En gjør oppmerksom på at dersom tiltaket medfører endringer på seksjonerte eiendommer medfører dette at eiendommene må reseksjoneres, og dersom tiltaket medfører endringer slik at eiendommer må sammenføyes, så må disse forhold være utført før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 21-4, 5. avsnitt punkt c.

Overvann:

Forhold til overvann må være ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. pbl § 27-2 siste ledd.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte endringer på følgende vilkår:

Dersom Kvartal 2 - Byhaven utgjør et sameie, legges det til grunn at det foreligger samtykke fra sameie for omsøkte endringer, jfr. Eierseksjonslovens § 30.

Vilkår som er beskrevet i tidligere vedtak, gjelder også for omsøkte endringer og det vises til:

- Rammetillatelse av 05.07.2018.
- Skriv av 22.08.2018.
- Endring av tillatelse av 19.06.2019 – med saksnr. 201803513.
- Endring av tillatelse av 30.01.2020.
- Endring av tillatelse av 03.04.2020 og
- Endring av tillatelse av 25.05.2020 – med saksnr. BYGG-20/02198.

Ved innredning av næringslokaler legger en til grunn at krav til universell utforming er ivaretatt, jfr. Tek 17 § 12-1.

Minner også om at det må foreligge godkjenning fra Arbeidstilsynet for næringslokaler, før arbeidene kan igangsettes.

Ved innpassing av nye parkeringsplasser i kjellerplan, må forhold til boder være ivaretatt for omsøkte leiligheter, jfr. TEK 17 § 12-10 (1) og (2).

Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at sykkelparkering som er vist innvendig ved varelevering i 1. etasje har fått en uheldig plassering. Dette sett i forhold til manøvrering og adkomst til lager og parkeringsplasser for denne etasjen. Denne sykkelparkering bør derfor flyttes til et bedre egnet sted, da det ikke er vist sykkelparkering her tidligere. (Forhold mht. varelevering/sykkelparkering bør avklares med vare- og transport levrandørers forening.)

Det legges til grunn at endringer som er omsøkt på bakkeplan i 1. etasje mot Tordenskjoldsgate er plassert innenfor byggegrense i gjeldende reguleringsplan - og at forholdet er avklart med veieier ved Ingeniørvesenet, før disse arbeidene igangsettes.

Plan- og bygningssjefen legger ellers til grunn at forhold til brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2 er ivaretatt for omsøkte endringer, samt at

uavhengig kontroll av brannprosjektering samt konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3 er utført for de endringer som er omsøkt og som er vist på tegninger mottatt 19.02.2021.

Vil minne om at byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift, jfr. TEK17 §§ 9-6 og 9-7.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8. Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

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:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall skal foreligge i saken.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for endring av tillatelse kr. 6100,-(varenr. 5078) + fasadeendring (Kr.6300,-x3) kr. 18900,- (varenr. 5043) + kartavgift kr.1000,- (varenr. 5032) må innbetales. Samlet faktura kr. 26 000,- ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Byhaven Holding AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren 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:

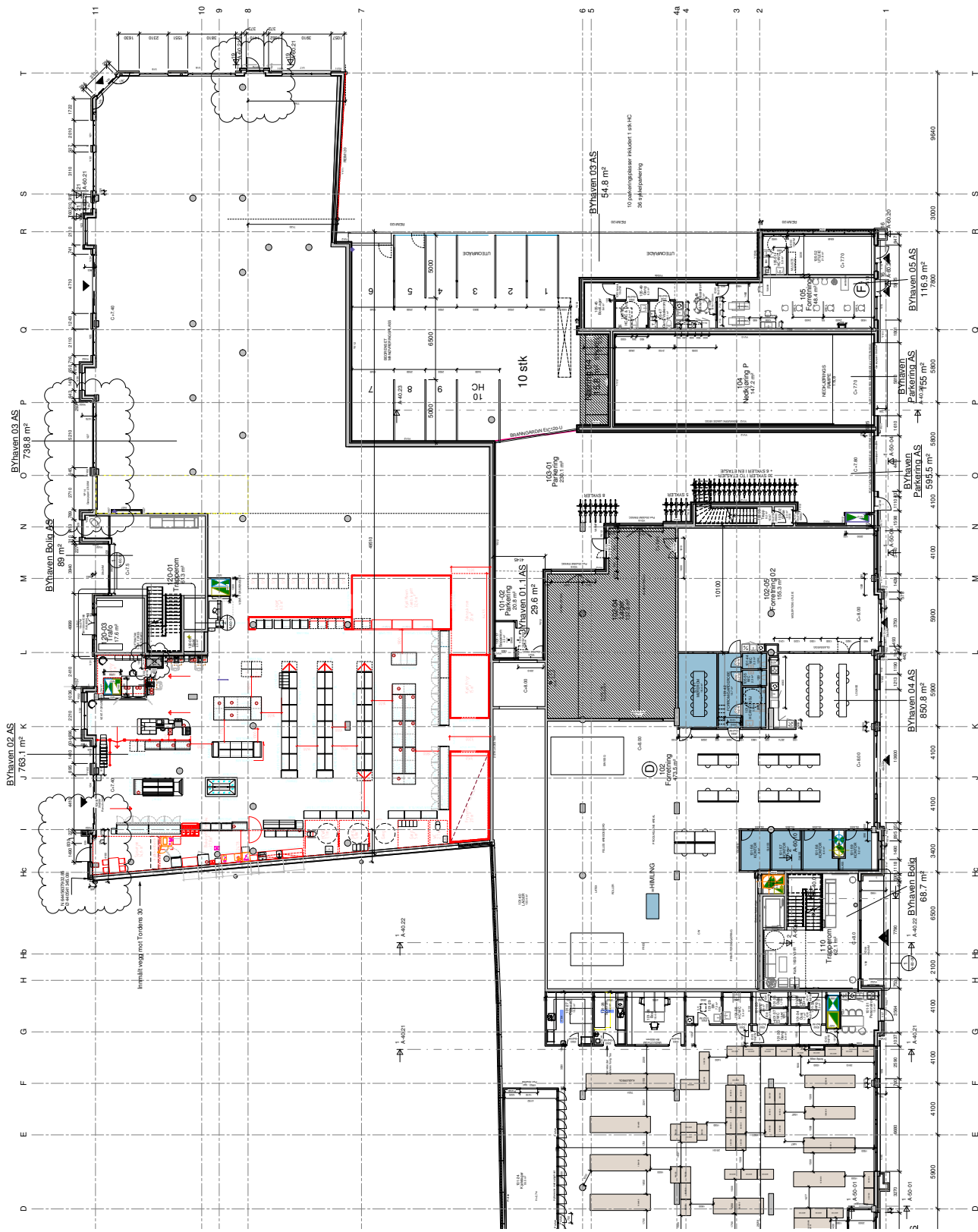
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

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

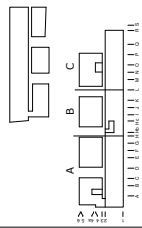
endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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.

[illegible]

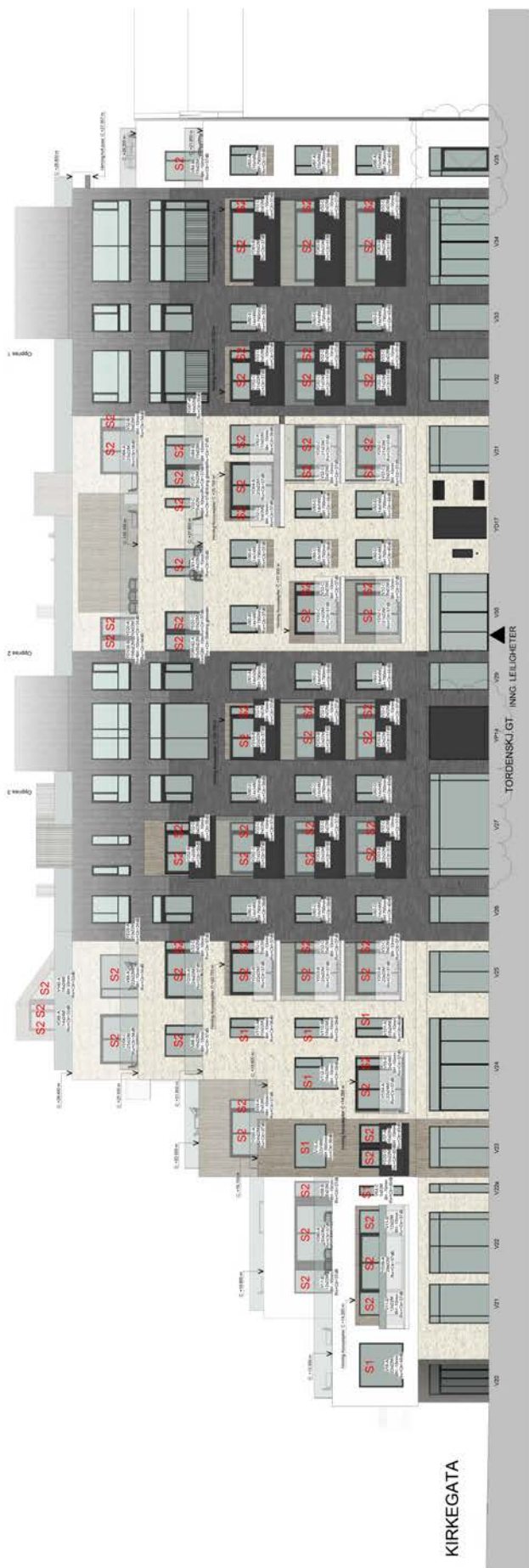
			Overall Image
Vegetype	Type Image	Width	Backsize
W02		63	Isolation 50mm, Gaps 13mm
W06		128	Gaps 13mm, Isolated sender 100mm, Gaps
W07		101	Gaps 13mm, Isolated sender 100mm, Gaps
W08		63	Isolation 50mm, Gaps 13mm
W09		141	Gaps 13mm, Isolated sender 100mm, Gaps
W10		256	Gaps 13mm, Isolated sender 100mm, Gaps 13mm, Fls 15mm, Fls 15mm, Fls 15mm, Fls 15mm

Area Schedule (1. ETAS/E)		
Name	Area	
BThaven 01 AS	1308.3 m ²	
BThaven 01.1 AS	29.6 m ²	
BThaven 01.2 AS	Not Placed	
BThaven 02 AS	763.1 m ²	
BThaven 03 AS	738.8 m ²	
BThaven 03.5 AS	54.8 m ²	
BThaven 04 AS	850.8 m ²	
BThaven 05 AS	116.9 m ²	
BThaven 06 AS	68.7 m ²	
BThaven 06.5 AS	89 m ²	
BThaven 07 AS	595.5 m ²	
BThaven 07.5 AS	165 m ²	

[illegible]

TOPALMENTREINER IN		BYHAVEN-1.ETG		ARBEIDSTEKSTING		Prosjekt nr.	
NR 2222		NR 2222		NR 2222		NR 2222	
Gnr/lign: 200/0/0		Gnr/lign: 200/0/0		Gnr/lign: 200/0/0		Gnr/lign: 200/0/0	
As i tillegg til 019.01.2020		MCP EA		EA		EA	
Plan 01		A-20.01		AA		AA	

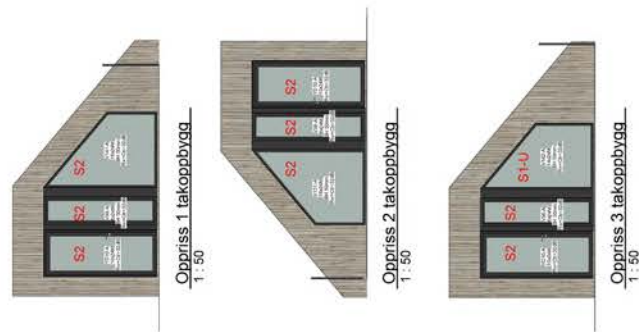




Fasade mot Tordenskjoldsgate
1:100



Fasade mot Kirkegata
1 : 100

[illegible]

VALDAL AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02198-13
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.05.2020

Kvartal 2 - Byhaven - Tordenskjolds gate 38 - 150/ 657 , godkjent endring av tillatelse.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 657 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VALDAL AS
Tiltakshaver: Byhaven Holding AS

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1a/ c/ g, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endringer. Tegninger og situasjonsplan mottatt 18.05.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden om endring gjelder for bygg BT1 mot Kristian IVs gate og gjelder følgende forhold:

- Innboksing av rør i 1. etg.
- Sammenslåing av leilighet HO308 og HO309 til en boenhet i 3.etg.
- Innvendige endringer mht. plassering av vegger pga. vaskemaskin og søyler i 4.etg.
- Tilpassning til vaskemaskin og søyler i 5.etg.
- Glassfelt i svalgang i 6.etg.
- Justert vindu for takplan.
- Revidert boder og sykkelparkering for kjellerplan.

Vil minne om at andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ legger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har plan- og bygningssjefen fritatt omsøkte endringer for nabovarsling da en er av den oppfatning at naboers/ gjenboers og deres interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.07.2018, skriv av 22.08.2018, endring av tillatelse av 19.06.2019 (med saksnr. 201803513) samt endring av tillatelse av 30.01.2020 og endring av tillatelse av 03.04.2020 (med saksnr. BYGG-20/ 02198) - gjelder også for omsøkte endringer.

Omsøkte endringer tillates igangsatt etter dette vedtak på de vilkår som her er beskrevet.

Søknaden:

Søknad om endring gjelder bygg BT1 som vender mot Kristian IVs gate. I følge søknaden gjelder endringene innboksing av rør i 1. etasje. Leilighetene HO308 og HO309 i 3. etasje søkes slått sammen til en boenhet med et nytt bruksareal på 114,8kvm. Søknaden gjelder endring av plassering for innvendige vegger og søyler pga. plassering av vaskemaskin for 11 leiligheter i 4. etasje. Tilpasning til vaskemaskin og søyler for 2 leiligheter i 5. etasje. Endret glassfelt i svalgang i 6. etasje. Justert vindu til leilighet med tilgang til takplan samt revidert boder og sykkelparkering for kjellerplan.

I følge søknaden blir nytt bruksareal for leilighet i 3. etasje 114,8kvm etter at de to boenhetene HO308 og HO309 er slått sammen til en.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 2 - Byhaven. Godkjent 09.12.2015.

Formål: Bolig/kontor/tjenesteyting og parkering.

Avkjørsel:

Omsøkte tiltak medfører ingen endringer i forhold til tidligere godkjent avkjøring til gate.

Estetiske krav:

Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. pbl. § 29-1.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold for angjeldende eiendom. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til Naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Vil generelt minne om at oppføring av Kvartal 2 krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

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

Parkering og uteareal:

Omsøkte endringer mht. sammenføring av leilighet HO308 og HO309 i 3. etasje utløser ikke krav om ytterligere parkeringsplasser, jfr. § 1.1.6 i gjeldende reguleringsplan for Kvartal 2.

Krav til uteareal er ivaretatt for omsøkte endringer mht. sammenføring av leilighet HO308 og HO309 i 3. etasje, jfr. § 1.1.11 i gjeldende plan.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning for omsøkte endringer må være godkjent av Ingeniørvesenet ved avd. Marked -og myndighet.

Eiendomsforhold:

En gjør oppmerksom på at dersom tiltaket medfører endringer på seksjonerte eiendommer medfører dette at eiendommene må reseksjoneres. Dersom tiltaket medfører endringer slik at eiendommer må sammenføres. Så må disse forhold være utført før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 21-4, 5. avsnitt punkt c.

Overvann:

Forhold til overvann må være ivaretatt, jfr. pbl. § 27-2, siste ledd.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte endringer på følgende vilkår:

Dersom Kvartal 2 – Byhaven utgjør et sameie legges det til grunn at det foreligger samtykke fra sameie for omsøkte endringer, jfr. Eierseksjonslovens § 30.

Vilkår som er beskrevet i tidligere vedtak, gjelder også for omsøkte endringer og det vises da til:

- Rammetillatelse av 05.07.2018.
- Skriv av 22.08.2018.
- Endring av tillatelse av 19.06.2019 – med saksnr. 201803513.
- Endring av tillatelse av 30.01.2020 og
- Endring av tillatelse av 03.04.2020 – med saksnr. BYGG-20/02198.

Plan- og bygningssjefen legger til grunn at forhold til brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2 er ivaretatt for omsøkte endringer, samt at uavhengig kontroll av brannprosjektering samt konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3 er utført for de endringer som er omsøkt og som er vist på tegninger mottatt 18.05.2020.

Krav til boder må være ivaretatt for «ny boenhet» som tidligere var to boenheter i 3. etasje, jfr. TEK 17 § 12-10 (1) og (2)

Vil ellers minne om at byggeavfall må behandles etter gjeldende forskrift, jfr. TEK17 §§ 9-6 og 9-7.

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

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK17 § 9-8. Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Tilsyn:

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall skal foreligge i saken.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for endring av tillatelse kr. 6000,- (varenr. 5078)+ gebyr for fasadeendring kr. 6000,- (varenr. 5043) + gebyr for sammenføring av to boenheter kr.6000,- (varenr. 5077) må innbetales. Samlet faktura kr. 18000,- ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Byhaven Holding AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

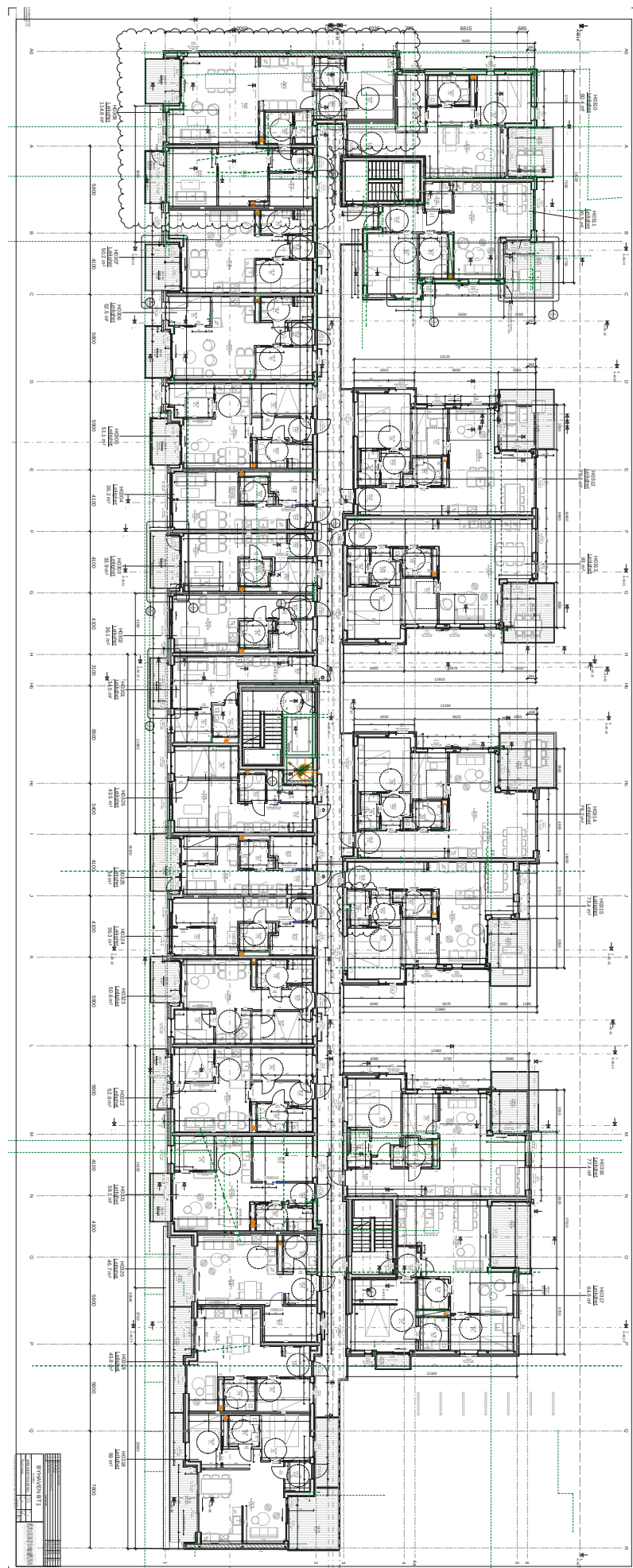
endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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



BYHÅVEN- 1.ETG		ARBEIDSTEGNING	
1:100	02.10.2019	MD	EA
Plan Kjelner		A:20.00	













Kristiansand
kommune

VALDAL AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02198-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.04.2020

Kvartal 2 - Byhaven - Tordenskjolds gate 38 - 150/ 657 , godkjent endring for trappehus.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 657 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VALDAL AS
Tiltakshaver: Byhaven Holding AS

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1a, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endring. Søknad med tegninger og situasjonsplan mottatt 26.03.2020 og 03.04.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknad om endring gjelder 3 nye påbygg på tak. Dette er intern trappeforbindelse fra tre leiligheter i 6. etasje til takterrasse.

Gjør oppmerksom på at andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det foreligger ikke merknader/ protester til søknad om endring.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.07.2018, skriv av 22.08.2018 og endring av tillatelse av 19.06.2019 med saksnr. 201803513, samt endring av tillatelse av 30.01.2020 med saksnr. 20/ 02198 – gjelder også for omsøkte endringer.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak på de vilkår som her er beskrevet.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhusvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesakbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Søknaden:

Omsøkte endring gjelder tre nye påbygg / trappehus på tak. Påbyggene inneholder nye interne trapper for adkomst til takterrasse for 3 av leilighetene i 6. etasje. Dette medfører mindre endring av planløsning for disse leilighetene mht. innpassing av trapp. Dette gjelder for leilighetene 0601, 0602 og leilighet 0605, som nå får ny takterrasse på tak i tillegg til balkonger som tidligere er godkjent. Formål trappehus og høyde på angitte tak-oppbygg forholder seg til gjeldende reguleringsplan og § 1.1.12, ifølge søknaden. Det foreligger ikke nabo protester til omsøkte endringer på tak.

Søknad om endring mht. nye oppbygg på tak medfører at areal økes med ca. 18 kvm for leilighet 601, ca. 15 kvm for leilighet 602 og ca. 25kvm for leilighet 605.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 2- Byhaven. Godkjent 09.12.2015.
Formål: Bolig/kontor/tjenesteyting og parkering.

Avkjørsel:

Omsøkte fasadeendring på tak medfører ingen endringer i forhold til avkjøring til gate, som tidligere er godkjent.

Estetiske krav:

Plan -og bygningssjefen er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte endringer. Det vises til tegninger som ble mottatt 26.03.2020 og 03.04. 2020, jfr. pbl. § 29-1.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold for angjeldende eiendom. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til Naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst mht. omsøkte endring.

Beliggenhet og høydeplassering:

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

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

Parkering og uteareal:

Omsøkte endring utløser ikke krav om ytterligere parkeringsplasser, jfr. § 1.1.6 i gjeldende reguleringsplan for Kvartal 2.
Krav til uteareal er ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. § 1.1.11 i gjeldende plan.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning for omsøkte endringer må være godkjent av ingeniørvesenet ved avd. marked og myndighet.

Overvann:

Avledning av grunn- og overvann må være sikret for omsøkte endringer, jfr. pbl. § 27-2 siste ledd.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte endringer på følgende vilkår:

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.07.2018, skriv av 22.08.2018 og endring av tillatelse av 19.06.2019 i sak 201803513, samt endring av tillatelse av 30.01.2020 i sak BYGG-20/02198 gjelder også for omsøkte endringer.

Plan- og bygningssjefen legger til grunn at forhold til brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet er ivaretatt for omsøkte endringer, samt at uavhengig kontroll av brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3 er utført for de endringer som er omsøkt og som er vist på mottatt tegninger av 26.03.2020 og 03.04.2020.

Tilsyn:

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

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

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

4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for endring av tillatelse kr 6000,- (varenr.5078) + gebyr for fasadeendring og planløsning (kr. 6000,- x2) kr. 12000,- (varenr. 5043) må innbetales.

Samlet faktura kr.18000,- ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Byhaven Holding AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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



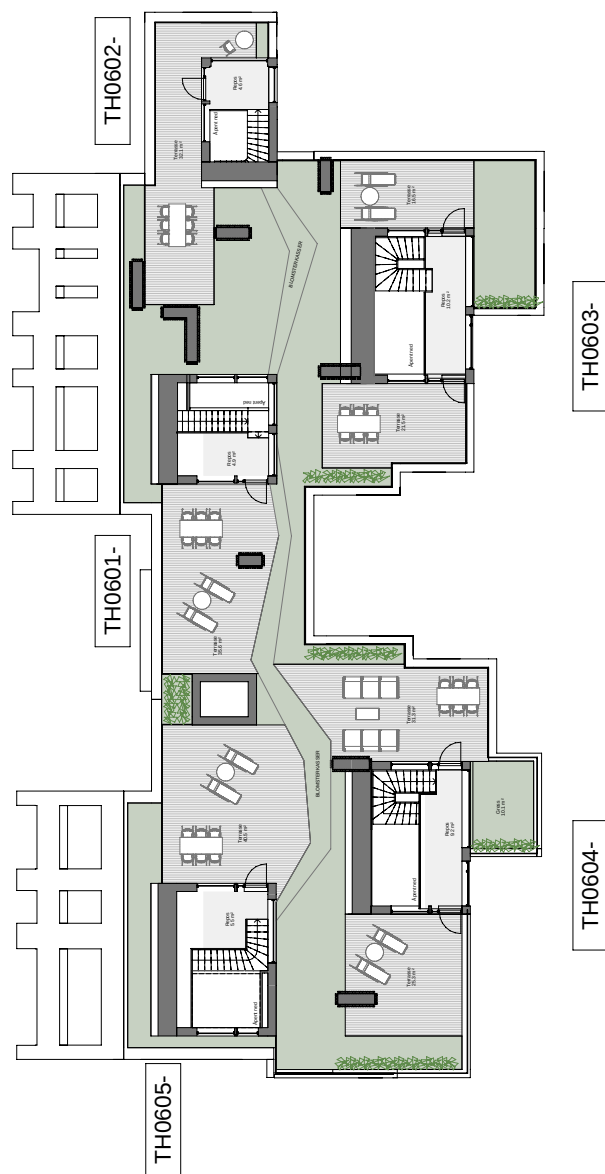
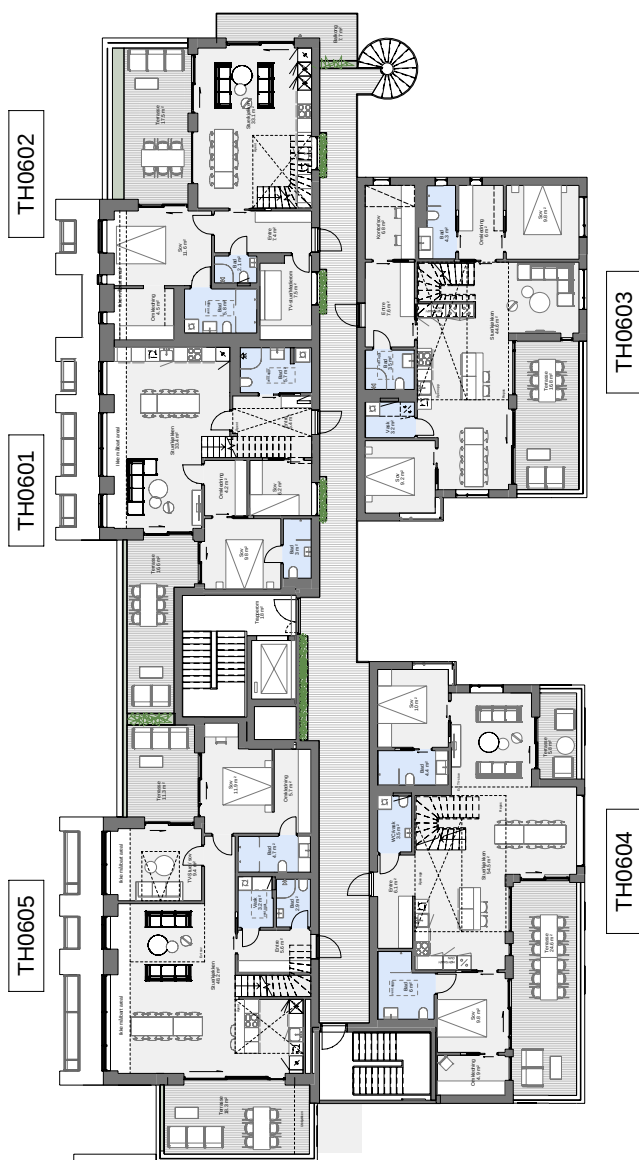
REV	ENDRINGER	DATO	UTF.	KONTR.

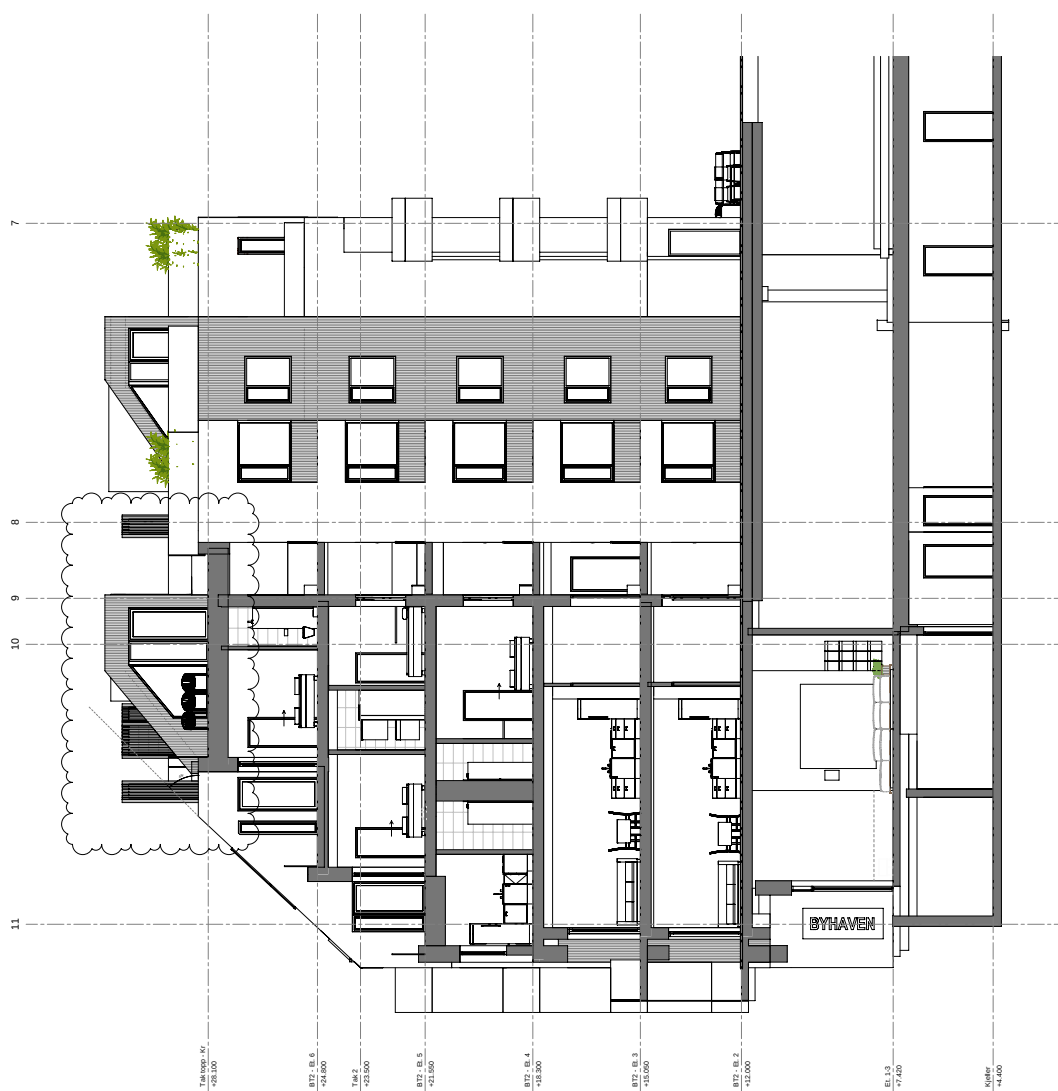
BYHAVEN BT2				
Gnr/Bnr:				
TEGN	TEGN NR:	REV		
ENDRINGSSØKNAD	-			
TEGNING	VAL:	TEGN AV:	VFM	
3D-visning nye takoppbygg	DATO:	ANSV:	KONTR:	EA
	09.03.2020	EA	EA	

ARKITEKTKONTORET
ARKENHUS
 NODEVIGA 18 4610 KRISTIANSAND S

C:\Users\Verle\Documents\ARK - Byhaven BT2\my serial_verle\ASZ.nt



[illegible]





Kristiansand
kommune

VALDAL AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02198-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.01.2020

Kvartal 2 - Byhaven - Tordenskjolds gate 38 - 150/ 657 , godkjent fasadeendring.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 657 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VALDAL AS
Tiltakshaver: Byhaven Holding AS

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1c, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 22.01.2020 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder mindre endringer av fasader mot bakgård og mot Tordenskjolds gate.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det foreligger ikke merknader/ protester til søknaden.

Vilkår som er bekrevet i rammetillatelse av 05.07.2018, skriv av 22.8.2018 og endring av tillatelse av 19.06.2019 gjelder også for omsøkte endringer.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak på de vilkår som her er beskrevet.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
PB Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Søknaden:

Omsøkt tiltak gjelder fasadeendring mot bakgård og mot Tordenskjolds gate. Endringene gjelder mindre korreksjoner/utvidelse av noen balkonger samt at en balkong mot gate utgår. Noen vinduer i fasade har fått en annen utforming i forhold til tidligere godkjenning. Det er også foretatt en mindre endring av et hjørne i 6. etasje for leilighet TH0603. Endringene er nabovarslet og det foreligger ikke merknader fra naboer. Omsøkte endringer medfører ingen endringer i forhold til BYA for Kvartal 2.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 2. Godkjent 09.12.2015.
Formål: Bolig/kontor/tjenesteyting og parkering.

Avkjørsel:

Det er ikke anført i søknaden at omsøkte tiltak medfører noen endringer i forhold til avkjørsel fra eiendommen.

Estetiske krav:

Plan- og bygningssjefen er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. pbl. § 29-1.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

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

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

Parkering og uteareal:

Omsøkte tiltak medfører ikke endringer i forhold til krav til parkering, jfr. § 1.1.6 i gjeldende Reguleringsplan for Kvartal 2. Krav til uteareal må være ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. § 1.1.11 i Reguleringsplan for Kvartal 2.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte endringer på følgende vilkår:

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.07.2018, skriv av 22.08.2018 og endring av tillatelse 19.06.2019 gjelder også for omsøkte endringer.

En legger videre til grunn at forhold til brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet er ivaretatt for omsøkte endringer, samt at uavhengig kontroll av brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3 er utført for de endringer som er foretatt for omsøkte tiltak og som er vist på tegninger mottatt 22.01.2020.

Tilsyn:

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall>
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for endring av tillatelse kr.6000,- (varenr. 5078) + fasadeendring kr. 6000,- (varenr.5043) til sammen kr. 12000,- må innbetales.
Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Byhaven Holding AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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





Fasade Tordenski gate
1 : 200

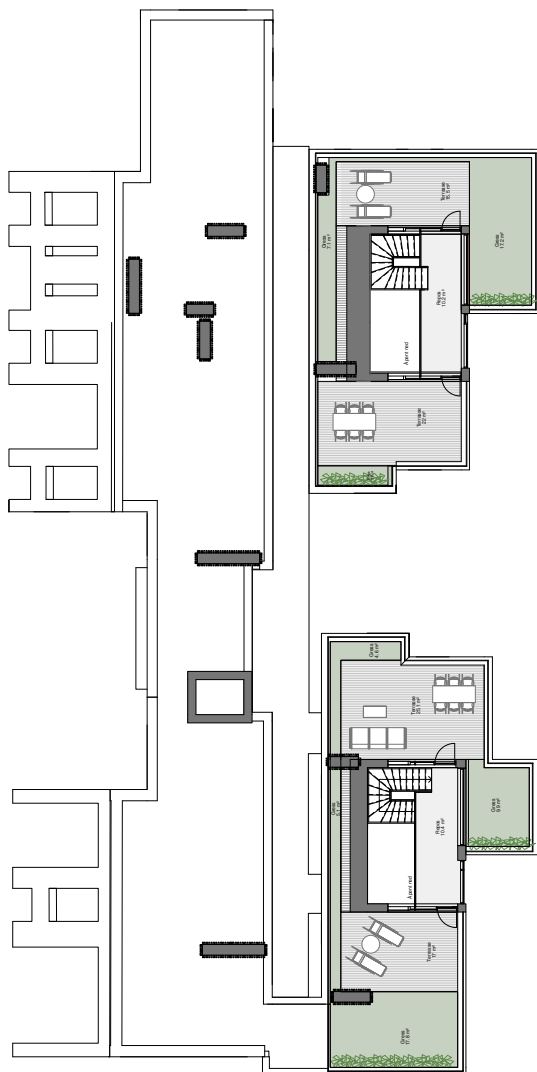


TH0601

TH0602

TH0604

TH0603



TH0604-

TH0603-

[illegible]



Valdal AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201803513-47 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 19.06.2019

Endring av tillatelse på vilkår - Kvartal 2 - Tordenskjolds gate 38 - 150/657
Svar på endring av tillatelse jfr. pbl. § 20-1.

Byggeplass:	Tordenskjolds gate 38	Eiendom:	150/657
Ansvarlig søker:	Valdal AS	Adresse:	Hommeren 64 4618 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Kvartal II AS	Adresse:	c/o Forvaltningspartner ASPostboks 209 4662 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1a/c, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endring. Søknad med tegninger mottatt 24.05.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder endring av planløsning og endring av fasader som medfører noe endret form på enkelte vinduer og balkonger.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har PBO fritatt tiltaket for nabovarsling da en er av den oppfatning at naboers og gjenboers og deres interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.07.2018 og i skriv av 22.08.2018 gjelder også for omsøkte endringer.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. §21-2, jfr. SAK 10 § 5-4 er innsendt og undertegnet nødvendig kontroll..

Søknaden:

Søknad om endring gjelder planløsning og mindre endring av fasader.

Endringen gjelder:

- To trapperom i bygget mot Tordenskjolds gate er flyttet.
- 3 små leiligheter er endret til 2 litt større, det gjelder i etasjene 2.3.4. og 5.
- 4 små leiligheter i 6. etg. er endret til 2 store.
- En to-etasjes leilighet i 3./4. etg. er endret til 2 leiligheter på grunn av endret trapperom.
- Leilighetene 308 og 309 i 3.etg i bygg mot Kr.IVs gate er slått sammen til en leilighet.
- Vindu i eiendomsgrense i leilighet 308 er fjernet.
- Rom mot gårdsrom er angitt som alkove for leilighet THO412 og THO510

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

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

I følge søknaden er det ingen endring av kjeller eller 1. etasje
Omsøkte endring medfører ikke endring i forhold til arealer, verken bebygd areal (BYA) eller av
bruksareal (BRA)

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 2. Godkjent 09.12.2015. Formål: Bolig/kontor/tjenesteyting og Parkering.
Bevaring.

Avkjørsel:

Det er ikke anført i endringssøknaden at omsøkte endringer medfører noen endringer i forhold til
avkjørsel fra eiendommen. En viser ellers til av avkjørsel fra eiendommen må forholde seg til § 1.1.8 i
gjeldende reguleringsplan for Kvartal 2.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen er av den oppfatning at et estetiske krav er ivaretatt for omsøkte endringer, jfr.
pbl. § 29-1.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold.
På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassing:

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

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

Parkering og uteareal:

Krav til parkering må være ivaretatt for omsøkt endring, jfr. § 1.1.6 i gjeldende Reguleringsplan for
Kvartal 2, samt at krav til uteareal må være ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. § 1.1.11 i
Reguleringsplan for Kvartal 2.

Minner om at felles uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte
ved seksjonering, jf. [TEK § 8-4](#)

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte endringer på følgende vilkår:

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.07.2018 og i skriv av 22.08.2018 gjelder også for
omsøkte endringer.

Plan- og bygningssjefen legger til grunn at rom i boenhet som ikke har tilstrekkelig med dagslys eller
utsyn får benevnelsen bod og at det innsendes plantegninger som bekrefter dette.

En legger nå til grunn at soverom som nå er vist på mottatt plantegninger har tilstrekkelig med lys og
utsyn, jfr. TEK 10 § 13-12 og § 13-13 og at det er gjort endringer på plantegning som bekrefter dette
forhold.

En legger videre til grunn at forhold til brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet er ivaretatt for
omsøkte endringer og for plantegninger slik de nå foreligger, samt at uavhengig kontroll av
brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 3 er utført for de endringer som er foretatt
for omsøkte tiltak og som er vist på tegninger mottatt 24.05.2019.

Ved tillatelsen som nå gis legger plan- og bygningsssjefen til grunn at det for vinduer som er plassert i eiendomsgrense mot tilstøtende eiendommer foreligger underskrevet erklæring mellom partene eller at vinduene er fjernet, jfr. pbl. § 29-4a.

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:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall skal foreligge i saken.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for endring av tillatelse kr.10500,- + gebyr endring av plan og fasader kr.16000 ,- må innbetales.

Samlet faktura kr.26500,- ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver,
Ingeniørvesenet ved Gro Solås / Cathrine Lervik.
Byantikvaren ved Helge Solli.

Vedlegg:

Rammetillatelse av 05.07.2018 og skriv av 22.08.2018.

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 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

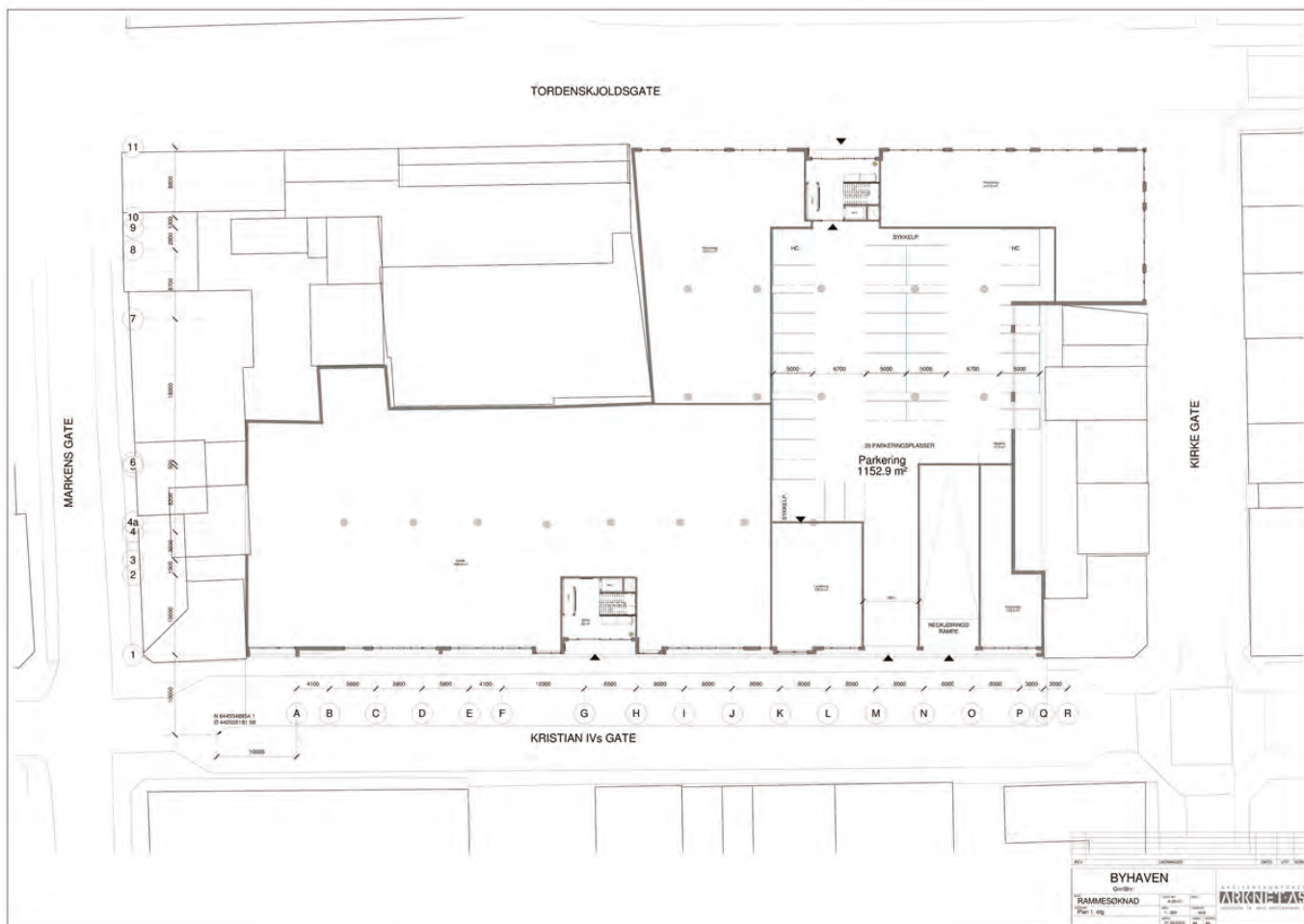
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

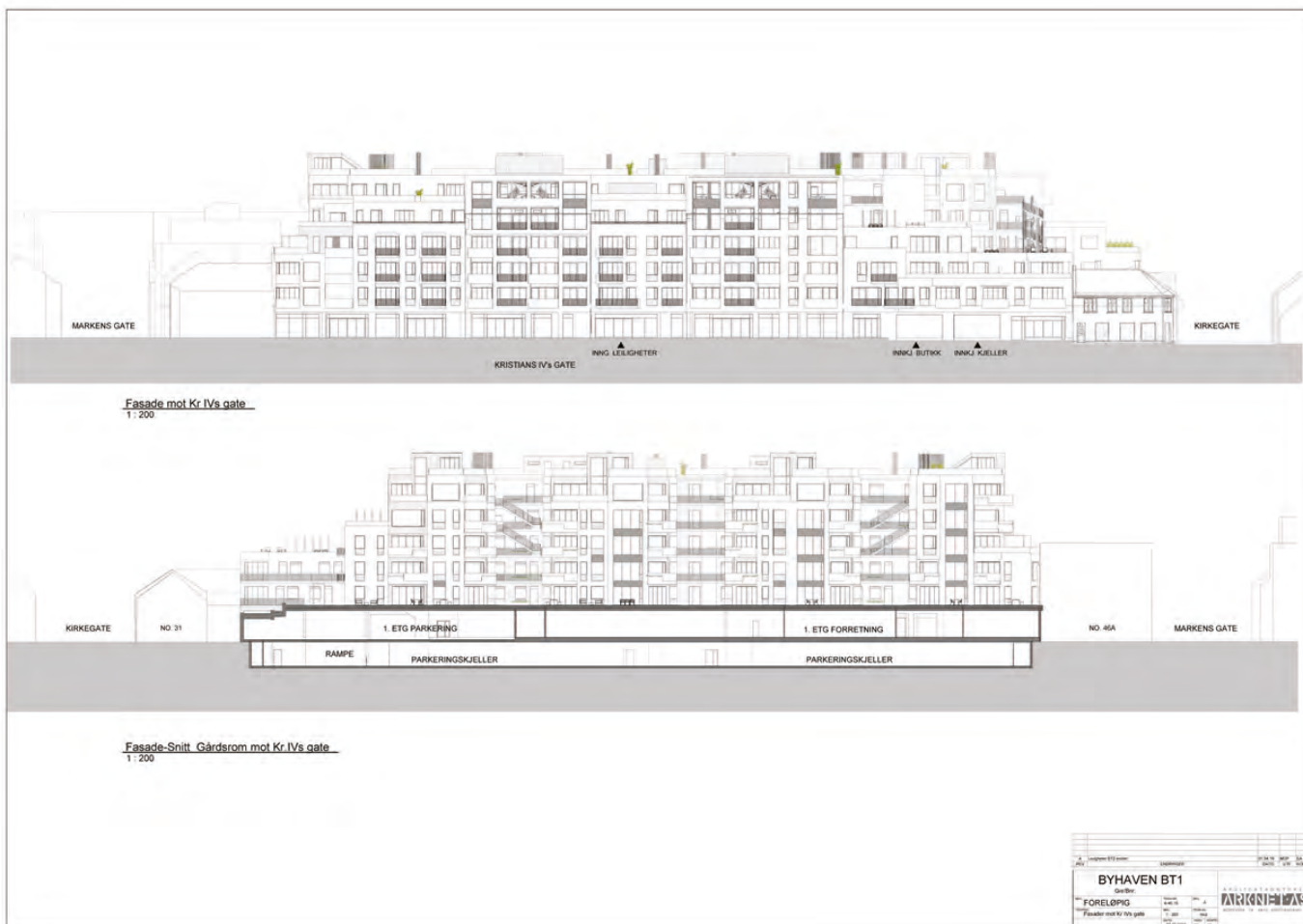
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet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

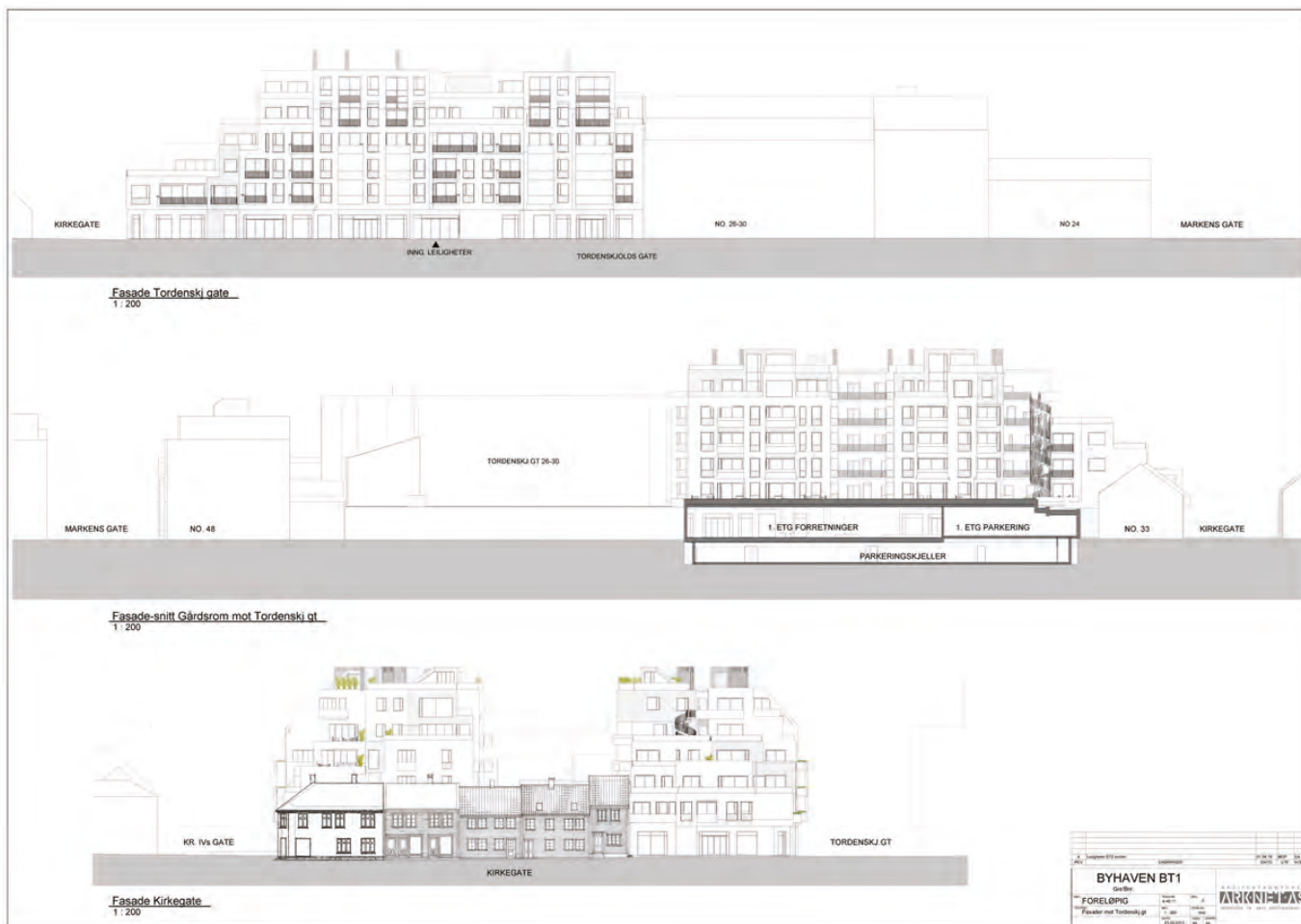
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.













Valdal AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201803513-15 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 05.07.2018

Rammetillatelse på vilkår - Kvartal 2 – Tordenskjolds gate 38 - 150/657

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	Tordenskjolds gate 38	Eiendom:	150/657
Ansvarlig søker:	Valdal AS	Adresse:	Hommeren 64 4618 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Kvartal II AS	Adresse:	c/o Forvaltningspartner AS Postboks 209 4662 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1E og A](#), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Søknad med tegninger og situasjonsplan som ble mottatt 23.03.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder riving av deler av eksisterende bebyggelse i Kvartal 2 og oppføring av nytt kombinert bolig og forretningsbygg i 6 etasjer med underliggende parkeringskjeller, som ifølge søknaden oppføres i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Det er ikke søkt om dispensasjoner fra noen forhold for omsøkte tiltak i forhold til gjeldende reguleringsplan, plan- og bygningsloven eller teknisk forskrift.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden innen frist for tilbakemelding på to uker. (Det ble mottatt bemerkning fra to naboer etter at frist for tilbakemelding var gått ut)

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

Søknaden:

På vegne av Kvartal 2 AS søker Valdal AS om rammetillatelse mht. riving av bestående bebyggelse på eiendommen 150/657 og oppføring av et nytt kombinert bolig- og forretningsbygg med parkering. I følge opplysninger gitt i søknaden er tiltaket vurdert til å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan, det er derfor ikke søkt om dispensasjon fra noen forhold i gjeldende plan. Riving gjelder bestående bebyggelse på eiendommen 150/657 med følgende adresser: Kristian IVs gate 13-29, Tordenskjolds gate 34 og Kirkegata 41. Dette kan tillates ifølge gjeldende reguleringsplan. I følge søknaden skal det rives 2749 kvm BYA.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

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

Parkeringskjeller samt 1. etasje med forretninger og parkering for nybygget dekker hele eiendommen. Boligetasjene som er fra 2. til 6. etasje med oppbygg på tak med takterrasse, er delt i to bygningsvolumer, den ene del mot Kristian IVs gate og den andre mot Tordenskjolds gate. Mellom disse boligfløyene er det felles hage/uteareal for beboerne og dette uteareal er i plan med 2. etasje. Hver leilighet har balkong eller terrasse i tillegg til felles uteareal som er plassert i det indre del av kvartalet. De to boligfløyene har hver sin hovedinngang fra gate, henholdsvis Kristian IVs gate 21 og Tordenskjolds gate 36, hvor det også er plassert heisadkomst for boligene og parkeringskjeller. Kjøreadkomst til parkering i 1. etasje og til parkeringskjeller er fra Kristian IVs gate. I parkeringsareal i kjelleretasje er det plassert boder for leilighetene, sykkelparkering samt teknisk rom

Det skal oppføres totalt 161 boenheter som er plassert i 2. til 6. etasje samt 5 forretningsenheter i 1. etasje. I tillegg søkes det om parkeringsareal i del av 1. etasje og kjeller plan med innkjøring fra Kristian IVs gate.

Samlet areal som skal rives er oppgitt til 2749 kvm BYA.

BYA for tiltaket er 5017kvm som tilsvarer tomtarealet.

Utnyttelsen er oppgitt til 100% BYA, i tråd med gjeldende plan.

Samlet BRA for tiltaket er oppgitt til 22034,5kvm, av dette utgjør forretningsarealet 3154,2kvm og parkeringsareal 6073,2kvm.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 2. Godkjent av Bystyret den 09.12.2015. Formål: Bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og parkering / bevaring.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold.

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

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 23.03.2018 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg og er av den oppfatning at tiltaket forholder seg til gjeldende reguleringsplan samt at estetiske krav for tiltaket er ivaretatt, jfr. pbl. §§ 29-1 og § 29-2. Det vises ellers til § 1.1.5 i gjeldende plan.

Beliggenhet og høydeplassering:

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

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Avkjørsel:

Avkjørsel må forholde seg til § 1.1.8 i gjeldende plan.

En legger ellers til grunn at dette forhold må være avklart med Ingeniørvesenet ved Gro Solås, før igangsettingstillatelse kan gis. (En viser forøvrig til vedlagte uttalelse fra Ingeniørvesenet)

Varelevering for butikker som vender mot Tordenskjolds gate kan tillates med tidsbegrensning, jfr. § 1.1.8, 2. avsnitt.

Plassering av varelevering må avklares i teknisk plan. Vil minne om at skiltplan skal godkjennes av Statens Vegvesen. Disse forhold må avklares før igangsettingstillatelse kan gis.

Parkering og uteareal:

Parkering:

Tiltaket utløser krav om opparbeidelse av min. 81 parkeringsplasser for boliger (161x1/2) jfr. § 1.1.6 Disse er vist plassert i parkeringskjeller. 5% av disse p- plassene skal være HC-plasser, dvs at 4 parkeringsplasser skal opparbeides med en bredde på min. 4.5m. I tillegg skal 10% av p-plassene tilrettelegges for el-biler, dvs. 8 p-plasser. Disse forhold må ivaretas.

Det er ikke minimums krav til parkering for forretning eller kontor for omsøkt tiltak, jfr. § 1.1.6. i gjeldende plan.

Uteareal:

Krav til uteareal for boenhetene må forholde seg til § 1.1.11 i gjeldende plan. Dette innebærer at for hver boenhet skal det avsettes minst 25kvm uteoppholdsareal. Forhold som er beskrevet i § 1.1.11 mht. krav om min.30% av uteareal i 2. etg. som skal være felles, at maks. 70% av uteoppholdsareal kan godkjennes som balkong/terrasse og at balkong/terrasse må være min. 4.5kvm og ha min.1.2m dybde for at de kan godkjennes, må være ivaretatt. Det må innsendes dokumentasjon som viser at disse forhold er ivaretatt, før igangsettingstillatelse kan gis.

Fellesareal uteareal for boenhetene kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

Mobilitetsplan (kommuneplanen § 11):

Gjør oppmerksom på at ved eventuelt etableringer av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m²

bruksareal skal det utarbeides mobilitetsplan. Kravet gjelder for alle nyetableringer på alle plannivå, fra utarbeiding av konsekvensutredning til søknad om bruksendring.

I mobilitetsplanen skal virksomheten gjøre rede for totalt transportomfang til/fra virksomheten herunder personreiser til og fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser varelevering og godstransport. Det skal gjøres rede for fordeling av transport gjennom døgnet og hvordan den totale transporten fordeles på typer transportmiddel.

Videre skal det redegjøres for hva som er den ønskede fordelingen (målsetting) og hvordan virksomheten skal tilrettelegge for å få til den ønskede fordelingen mellom transportmidler. Planen skal redegjøre for hvordan bedriftene kan begrense behovet for parkeringsplasser, for dermed å minimere behov for areal til parkering samt bidra til å nå 0-vekstmålet i personbiltrafikken.

Planen skal også gjøre rede for behov for og krav til antall ladestasjoner for el-biler og fordeling av parkeringsplasser mellom nullutslippsbiler og andre biler.

Det må da utarbeides mobilitetsplan for den del av tiltaket som gjelder næringsdel og virksomhet.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jfr. TEK10 § 14-8. En ber om at det tas kontakt med Agder Energi Varmer AS acv@ae.no mht. avklaring / eventuelt å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

Det forutsettes at følgende forhold er avklart med Ingeniørvesenet mht. vann, spillvann, overvann, sprinklervann, sløkkevann etc. for tiltaket.

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

Eiendomsforhold:

En gjør oppmerksom på at dersom tiltaket medfører endringer på seksjonerte eiendommer medfører dette at eiendommene må reseksjoneres. Dersom tiltaket skal oppføres på flere eiendommer så må eiendommene sammenføres og at dette må gjøres før det kan gis ferdigattest for tiltaket, jfr. pbl. § 21-4, 6. avsnitt punkt c.

Overvann:

Ved behandling av omsøkt tiltak legger plan- og bygningssjefen til grunn at avledning av grunn- og overvann er sikret, jfr. pbl. § 27-2 siste ledd. En vil anbefale at det tas kontakt med Ingeniørvesenet ved Randi Skjelanger for avklaring før arbeidene kan igangsettes.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger merknad til omsøkt tiltak fra Kirkegata 38 og Kirkegata 40.

Kirkegata 38 anfører blant annet at:

- Vi har levd i den tro at bygningene nærmest Kirkegata skulle oppføres i gammel stil med hvit tre panel, rutede vinduer og saltak.
- Som en erstatning for Kirkegata 41 er vist blokkbebyggelse, med en viss nedtrapping mot hjørne, men ikke med en nedtrapping og byggestil som antatt og tidligere antydnet.
- Håper at utbygger beholder det gamle huset på hjørnet av Kirkegata/Tordenskjolds gate, Kirkegata 41.
- Anmoder om at nybygg som ligger inntil Kirkegata bygges i gammel stil med maks møne høyde på lik linje med eksisterende bebyggelse, saltak og hvite trepanel nærmest gata for så å trappe opp i 2. rekke fra gata.
- Vis ser frem til fornyelse av kvartalet og setter vår lit til at utbyggere og kommunens myndigheter i samarbeid ivaretar bevaringen av stilen i området.

Kirkegata 40 har følgende bemerkninger:

- Ny bebyggelse bryter i stor grad med eldre bebyggelse.
- Mot Kirkegata må det være mulig å bygge med saltak og i samme høyde som eksisterende bebyggelse.
- De nederste terrassene kan bli veldig sjenerende da de får direkte innsyn til oss.
- Ber om at det bygges noe som minner om de gamle fasadene og samme preg som eksisterende hus. Tenk et helt kvartal gjennomført i gammel byggestil.

Søker/tiltakshavers kommentar til bemerkninger:

- Vi har langt etter nabofristen fått inn to merknader fra naboer fra Kirkegata 38 og Kirkegata 40. utbygger har vurdert merknadene men finner ikke å kunne endre planene på nåværende tidspunkt. Vi opprettholder søknaden som vi mener er i tråd med godkjent detaljreguleringsplan.

Plan- og bygningssjefens kommentarer til bemerkninger:

Nabovarsel ble sendt ut rekommandert den 24.02.2018. Det forelå ingen bemerkninger fra naboer/gjenboere til nabovarsel innen 2 uker, som er frist for tilbakemelding. Mottatt bemerkninger fra Kirkegata 38 og Kirkegata 40 er datert henholdsvis 12.05.2018 og 08.05.2018 lenge etter at nabo fristen er gått ut. På denne bakgrunn må en i dette tilfellet dessverre avvise mottatt bemerkninger fra Kirkegata 38 og nr. 40, da nabobemerkninger er sendt inn for sent i forhold til frist på to uker, jfr. Forvaltningslovens § 29. En gjør ellers oppmerksom på at når tiltaket ikke er i strid med gjeldende bestemmelser har tiltakshaver krav på å få tillatelse til omsøkte tiltak, jfr. pbl. § 21-4 første ledd.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren ved Helge Solli, Ingeniørvesenet ved Gro Solås og Parkvesenet ved Hanne Katinka Hofgaard for uttalelse. (Uttalelsene er vedlagt)

Forurensningsforskriften Kap.2:

Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. forurensningsforskriften Kap. 2., eller om det er fare for sulfidholdige bergarter. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse. Resultatet fra undersøkelsene, evnt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av By- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune ved Marianne Bliksås, før gravearbeidet kan starte.

Adresse:

Matrikelavdelingen har tildelt tiltaket og boligdelen følgende adresse:
Kristian IVs gate 21 og Tordenskjolds gate 36.
(Adresse til forretninger er pr. dags dato ikke avklart)

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår:

En legger til grunn at det foreligger samtykke fra Sameiet i Kvartal II AS for omsøkte tiltak.

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 2 for omsøkte tiltak.

Det må utføres uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 for brannprosjektering, bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet og for geoteknikk, jfr. SAK 10 § 14-2.

En legger til grunn at brannprosjektering og uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 er utført, for løsning som er vist mht. bygge-avstand på 6m. mellom bygningslameller, mot det indre del av kvartalet.

En legger til grunn at krav til universell utforming er ivaretatt for næringslokaler, jfr. TEK 10 § 12-1.

Dette tiltaket krever påvisning i plan og høyde av et ansvarlig foretak.

Forhold til krav til heis må være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-3(2).

En legger videre til grunn at boenhetene prosjektere og utformes slik at TEK 10 § 12-2 er ivaretatt. Det vises i denne sammenheng til krav som er presisert i §1.1.10 i gjeldende reguleringsplan.

Vil minne om at der støynivået utenfor boligfasader har en døgnekvivalent på mer enn 55dB(A) skal leilighetene være gjennomgående, jfr. § 1.1.9 i gjeldende reguleringsplan.

Forhold til krav til boder må være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-10a (Innvendig bod) samt at det er avsatt plass til sportsboder til hver boenhet, jfr. TEK 10 § 12-10b. Det må innsendes tegninger som bekrefter at dette forhold er ivaretatt, før igangsettingstillatelse kan gis.

For øvrig legges det til grunn at tiltaket ellers er prosjektert i samsvar med TEK 10 Kap.13 og 14.

En legger til grunn at de forhold som er påpekt i 2. og 3. avsnitt i Ingeniørvesenets uttalelse og Parkvesenets uttalelse blir ivaretatt og at disse forhold er avklart før igangsettingstillatelse kan gis. (Uttalelsene er vedlagt)

Krav til uteareal på 25 kvm. pr. boenhet må være ivaretatt for tiltaket, jfr. § 1.1.11 i gjeldende plan.

Ved behandling av tiltaket har plan- og bygningssjefen lagt til grunn at tiltaket forholder seg til gjeldende bestemmelser og plan mht. høyder og det vises til § 1.1.12 i gjeldende plan. En vil her presisere at for B/T/K1 tillates kun rekkverk, heiståm og trappehus plassert over maks byggehøyde innenfor en vinkel av 45 grader fra fasade mot gate, jfr. § 1.1.12 og 4. avsnitt

Tilpasning til bevaringsverdige bebyggelse må være ivaretatt. Der omsøkte tiltak oppføres inntil bevaringsverdig bebyggelse skal nybygget ha en avtrapping av gesims- og mønehøyde som vist på reguleringsplanen, jfr. § 1.1.13.

Lukk over 1. etasje må utformes med nedtrappet løsning mot Kirkegata som sikrer at eksisterende bakgårder blir skjermet og får bedre lysforhold, jfr. § 1.14 i gjeldende plan. Før igangsettingstillatelse kan gis må det innsendes tegninger som viser at dette forhold er ivaretatt.

Forhold til estetiske krav må være ivaretatt for omsøkte tiltak, jfr. § 1.1.5. Det må innsendes fasadetegninger, materialbeskrivelse og fargekoder som viser at estetiske krav er ivaretatt for tiltaket, før igangsettingstillatelse kan gis.

Krav til parkering og sykkelparkering må være ivaretatt for tiltaket, jfr. § 1.1.6 og § 1.1.7 i gjeldende plan. Før igangsettingstillatelse kan gis må det innsendes tegninger som bekrefter at dette forhold er ivaretatt.

Avkjørsel fra omsøkte tiltak må forholde seg til § 1.1.8 i gjeldende reguleringsplan samt til uttalelse av 03.05.2018 fra Ingeniørvesenet ved Gro Solås.

Varelevering, jfr. § 1.1.8 - 2. avsnitt, må være avklart med ingeniørvesenet samt Statens Vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis. Før igangsettingstillatelse kan gis må det innsendes tegninger som bekrefter at disse forhold er ivarettatt.

Det må foreligge godkjenning fra Arbeidstilsynet for omsøkte næringslokaler, før igangsettingstillatelse kan gis.

Det må foreligge vedtak om dispensasjon fra krav om tilfluktsrom fra Sivilforsvaret, før igangsettingstillatelse kan gis. (Dette gjelder for næringsarealene i tiltaket.)

Utomhusplan og tekniske plan må være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis, jfr. § 4 i gjeldende plan. (Vil for øvrig her minne om 1. avsnitt i Ingeniørvesenets vedlagte uttalelse)

Vil minne om at før igangsettingstillatelse kan gis må gamle eiendomsgrenser være opphevet og nye eiendommer etablert iht. reguleringsplankart, jfr. § 4, 2. avsnitt i gjeldende plan.

Oppgradering av kvartalslekeplass i Nybyen må være gjennomført iht. utomhusplan datert 24.10.2005 mht. utførsel av manglende vannanlegg før igangsettingstillatelse kan gis. Viser her til § 4 og 2. avsnitt i gjeldende reguleringsplan.

Plan- og bygningssjefen legger til grunn at avfallshåndtering for nye boenhetene samt forretningslokaler er avklart og at det eventuelt foreligger godkjenning fra Avfall Sør AS. Det må inngås avtale med Avfall Sør AS mht. avfallshåndtering før igangsettingstillatelse kan gis. Det vises i denne sammenheng til § 2.2 i gjeldende plan og at dette forhold må være ivarettatt.

Forhold til Forurensningsforskriften Kap. 2 mht. undersøkelse av grunnen må avklares med Miljøvernenheten ved Marianne Bliksås, før igangsettingstillatelse kan gis.

Det må tas kontakt med Agder Energi Varme AS mht. avklaring / tilkobling til fjernvarme, jfr. TEK 10 § 14-8, før igangsettingstillatelse kan gis.

Vil minne om at ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre og at tekniske installasjoner skal innebygges, jfr. § 1.1.12, 4. avsnitt

Tilkobling til vann – og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet ved marked – og myndighet, før det kan gis igangsettingstillatelse.

Forhold til overvann må være avklart med Ingeniørvesenet før arbeidene kan igangsettes, jfr. pbl. § 27-2. En vil anbefale at det tas kontakt med Ingeniørvesenet og Randi Skjelanger for avklaring

Bygge avfall må håndteres etter gjeldende forskrift, jfr. TEK 10 §§ 99-6 og 9-7.

Vil minne om at avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

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

Riving/ rehabilitering:

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

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

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

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

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Dispensasjon fra krav om tilfluktsrom fra Sivilforsvaret må foreligge (ved nybygg/tilbygg over 1000 m², ikke boliger, daginstitusjoner for barn, bensinstasjoner, driftsbygninger i landbruk) før det kan gis igangsettingstillatelse.
3. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
4. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
5. Øvrige vilkår; se plan-, bygg- og oppmålingsetaten samlede vurdering over.

Gyldighet:

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

Samlet gebyr:

Samlet behandlingsgebyr kr.1 822 555,- må innbetales. Samlet faktura ettersendes tiltakshaver.

(Gebyr for riving kr. 11000,- + gebyr for nye boenheter (kr. 9500,- x 161) = kr.1 529 500,- + gebyr for næringslokale på 3154 kvm (1000 kvm x kr.90,- + 2154kvm x kr.30,-) = kr.154 500,- + gebyr for parkeringskjeller på 4920 kvm + 1517kvm i 1. etasje = 6437kvm (1000kvm x kr.90,- + 5437 kvm x kr.30,- x 50%) = kr.126 555,-) + kart avgift kr.1000,- må innbetales.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud.
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver.
Byantikvaren ved Helge Solli.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås.
Parkvesenet ved Hanne Katinka Hofgaard.
Miljøvernheten ved Marianne Bliksås
Anne Nesvik og Rolf P. Onsrud, Kirkegata 40, 4612 Kristiansand.
Mona Skjelbred og Frank Stensland, Kirkegata 38, 4612 Kristiansand.

Vedlegg:

Uttalelse fra Byantikvaren ved Helge Solli.
Uttalelse fra Ingeniørvesenet ved Gro Solås.
Uttalelse fra Parkvesenet ved Hanne Katinka Hofgaard.

Nabomerknader og kommentar fra søker/tiltakshaver.

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

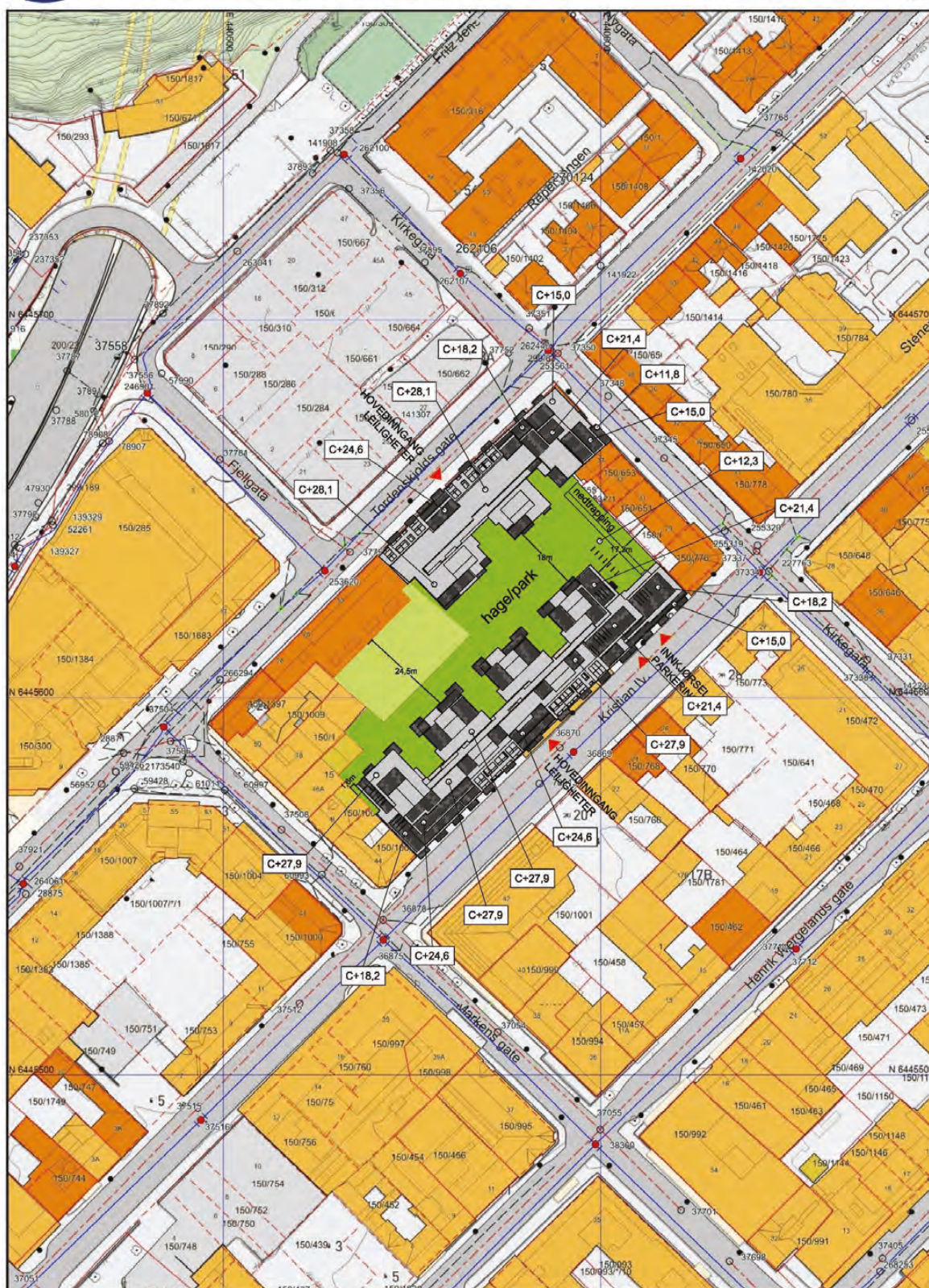
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- 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.



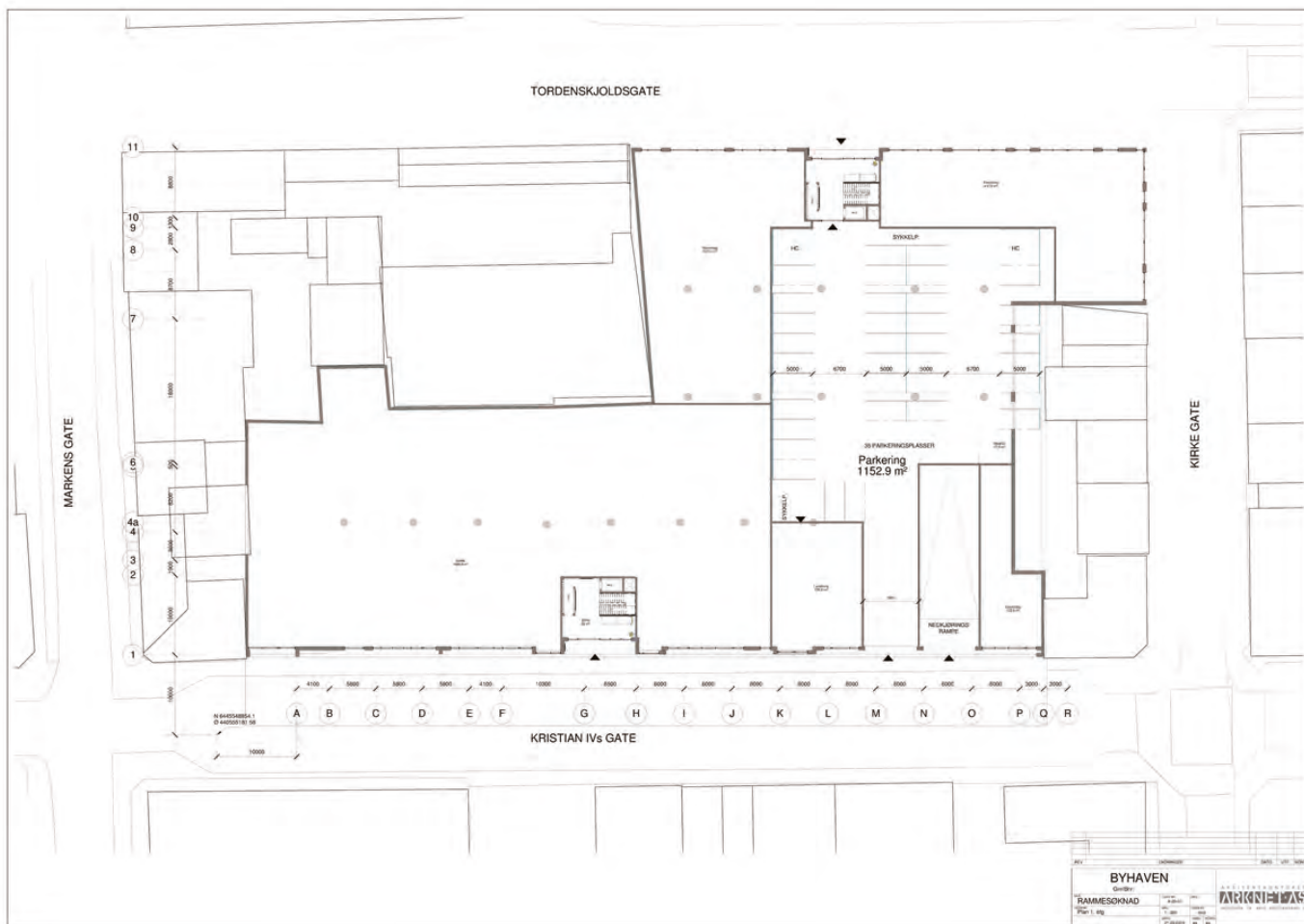
KVARTAL 2

FORRETNINGER - BOLIGER - PARKERINGSKJELLER

NIVA	RAMMESØKNAD	TEGN.NR. A-S02	REV.
TEGNING	SITUASJONSPLAN	MÅL: 1:1000	TEGN.AV EA
FIL:	DATO:	ANSV.	KONT.
Viciorat 2 byprosjekter/situasjoner/naovanset	23.02.18	EA	MC

REV.	TEKST	DATE

ARKITEKTKONTORET
ARKNETHAS
 NODEVIGA 18 4610 KRISTIANSAND S











Nabolagsprofil

Kristian IVs gate 21 - Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Henrik Wergelands gate Totalt 34 ulike linjer	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 0.4 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	6 min 2.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	11 min 1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Eventyrgården - Kristiansand Komm...	2 min
Vestre Torv P-hus 3006	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

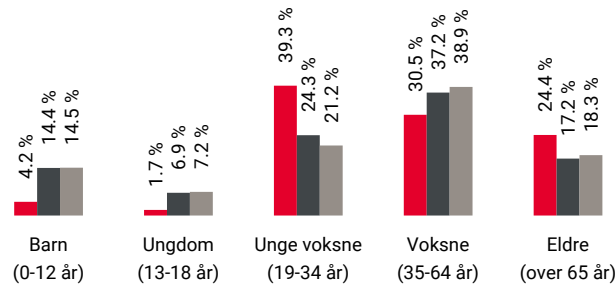
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen nordvest	1 180	860
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	12 min 1 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 96 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Tordenskjoldsgate Post i butikk	2 min 0.2 km
Coop Prix Byhaven	2 min



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

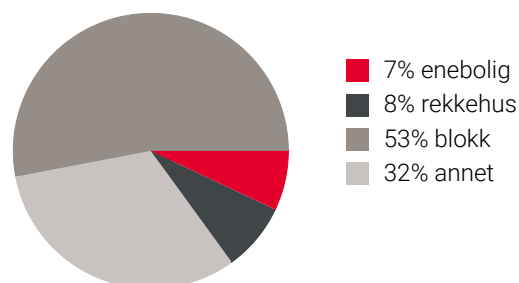
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

Sport

-  Nybyen ballbane 4 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.3 km
-  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 2 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 2 min 

Boligmasse



«Nærme byen og dens fasiliteter
:))»

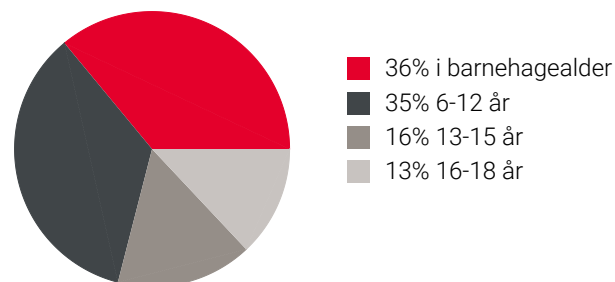
Sitat fra en lokalkjent



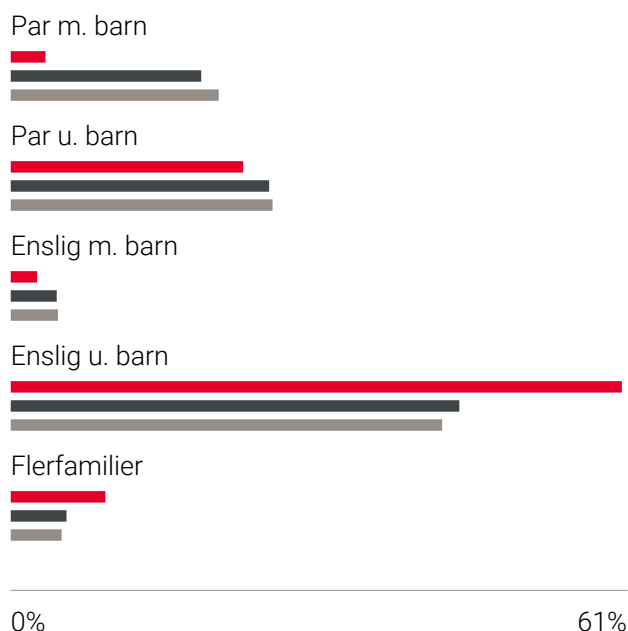
Varer/Tjenester

-  Lillemarkens 4 min 
-  Vitusapotek Markens 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



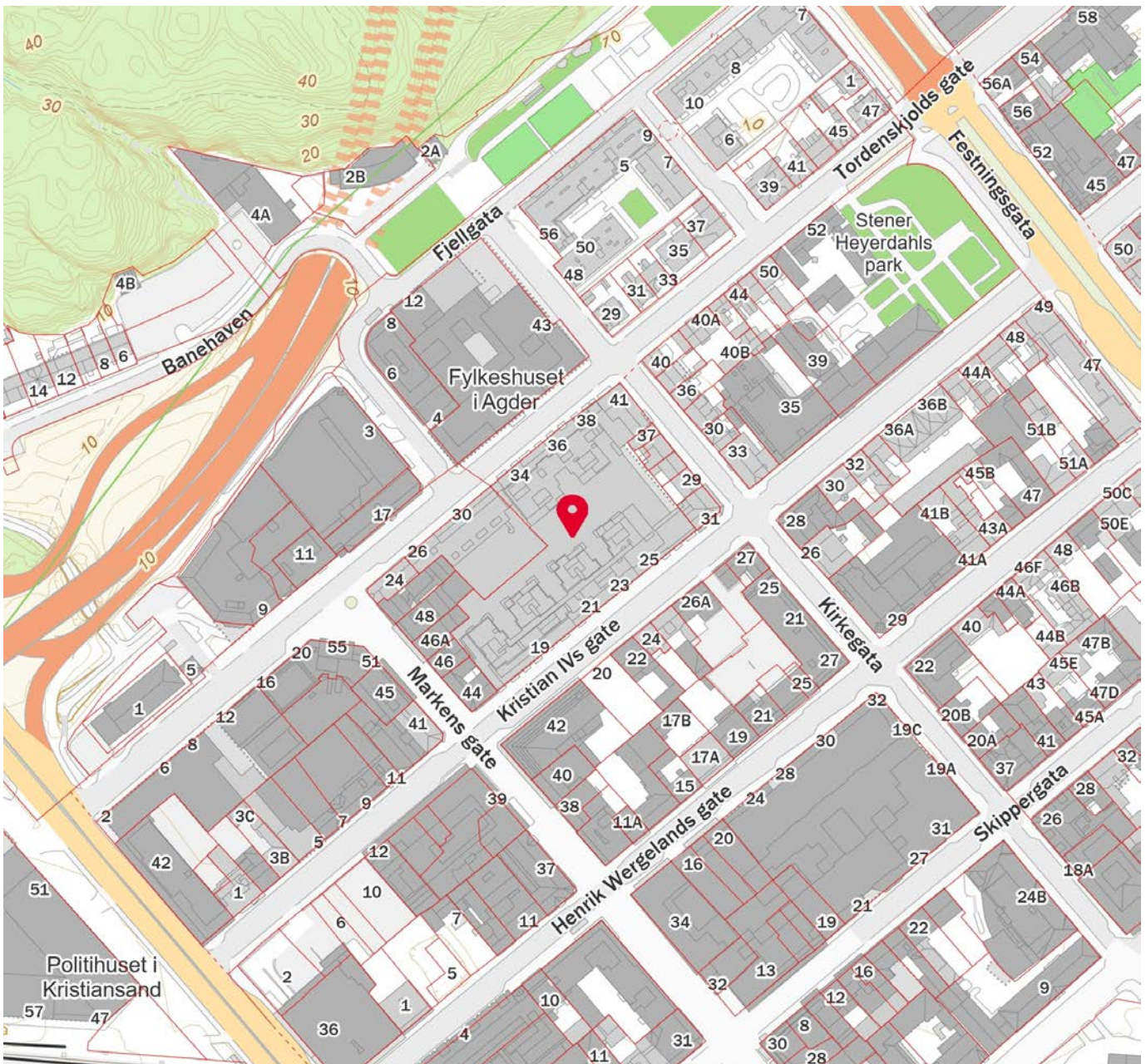
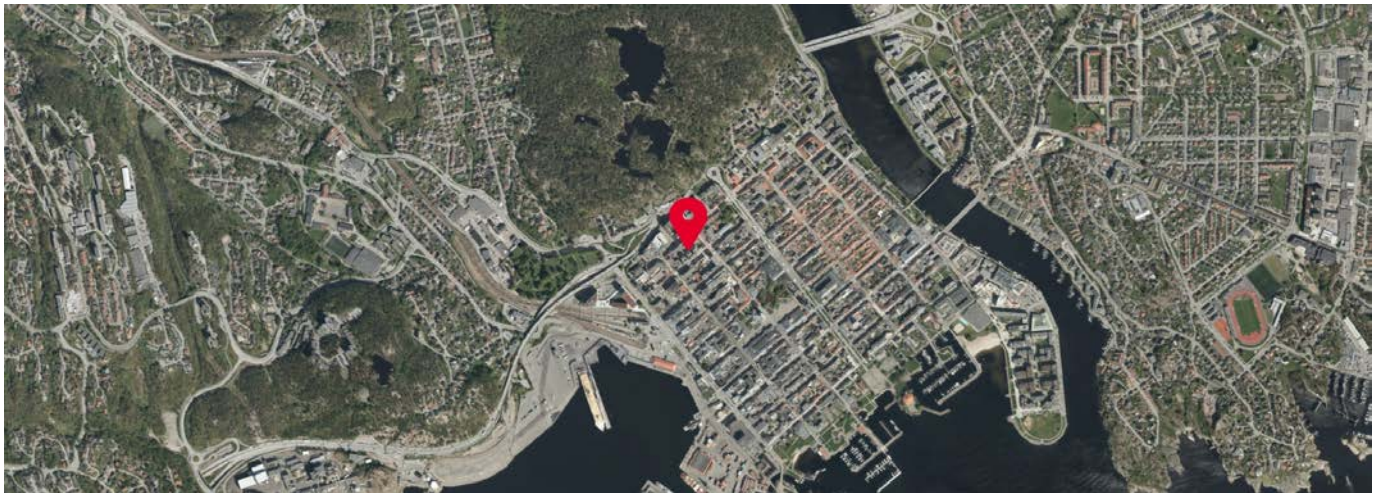
Familiesammensetning



-  Kvadraturen nordvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Kristian IVs gate 21
4612 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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