PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

MARVIKSVEIEN 45

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Marviksveien 45, 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 2295, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5061 **Referansenummer:** IT1065

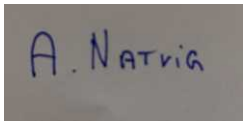
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet ferdigstilt 2023. Meget sentralt, like ved butikker, bakeri, offentlig transport mm. Gåavstand sentrum og UiA.

Leiligheten fremstår i normal god stand.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

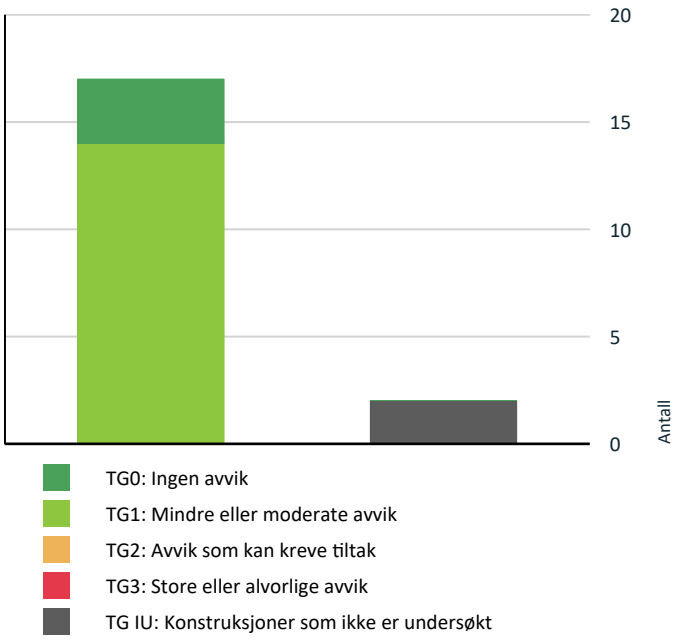
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom ved stue er adskilt med egen garderobe, dette er egentlig et stort rom som nå er adskilt med garderobeskap/enkel vegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

PVC vinduer kan ta litt i nedre karm ved fullåpning, ansees normalt.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, laminert overflate. Funksjon OK.
- balkongdører, pvc dører med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet. Vedlikeholdsplan ansees ikke kritisk fordi sameiet er såpass nytt at det er mer normalt vedlikehold

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Overflater fremstår normalt brukt. Noe enkel vegg mellom garderobe og soverom.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 0 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt slett tak.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er nedsenket dusj og lokalt fall. Fall fra mot dusj. OK men normalt oppsyn.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membranløsning. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning, oppleg vaskemaskin og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra bod/garderobe.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.





Mindre hakk i dør til frysen.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Ventilator fungerte OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg. Ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Bad og stue. Funksjon OK ifølge eier.



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, i gangen. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Intet utført i eiers eierskap.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



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

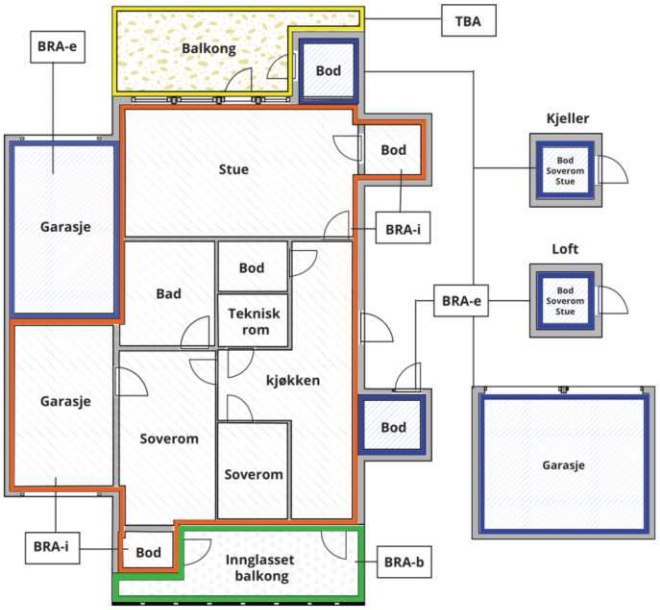
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
1 etasje	47			47	12
SUM	**47**	**5**			**12**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesareal	
1 etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, garderobe, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Soverom ved stue er adskilt med egen garderobe, dette er egentlig et stort rom som nå er adskilt med garderobeskap/enkel vegg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	47	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Henrik Mykland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	2295		4	380 m²	ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Marviksveien 45

Hjemmelshaver
Henrik Mykland

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260047

Selger 1 navn
Henrik Mykland

Gateadresse
Marviksveien 45

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: SP0005091379

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260047

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kontroll ventilasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: hele bygget ble malt i 2024

Arbeid utført av: FT Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260047

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260047

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260047

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Mykland	82cdb9876303c4db59eb 41e01a0f7bd4ffb5a98e	09.02.2026 13:26:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260047

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Sameiet Marviksveien 43
Marviksveien 45
4631 KRISTIANSAND

Vår ref.: 355/4
Type: Sameie
Eiere: Henrik Mykland

Fødselsdato eier: 25.11.1994

Organisasjonsnr: 932 335 093
Seksjonsnr: 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 637

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 880
Tilleggsytelser:	Telia	600
	Energiserviceavtale målerdata fra Techem	157

Fjernvarme, varmtvann, kaldtvann - vann og avløp(tappevann) faktureres etter månedlig forbruk

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Bente Eriksen
Adresse: Marviksveien 43, H0201
Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 95555160
E-post: marviksveien43@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	89
Annen formue:	6 381	Utgifter:	9		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/2295 - seksjon:4
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Marviksveien 43	Vår ref.:	355/4	Fødselsdato eier:	25.11.1994
Marviksveien 45	Type:	Sameie		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Henrik Mykland		
Organisasjonsnr: 932 335 093				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005091379

V E D T E K T E R

for

Sameiet Marviksveien 43
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 23.06.23.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Marviksveien 43. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 152, bnr. 2295 i Kristiansand kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

2-3 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger
- x som tilleggsareal
- x som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.
Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) 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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) 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, besluttes 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MARVIKSVEIEN 43

SIST ENDRET PÅ STIFTELSESMØTE 23.06.23

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Overlating av bruken reduserer ikke eiers plikter overfor sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr under forutsetning av at seksjonseier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men kun med el-grill og gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner etter eierseksjonsloven.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKSVEIEN 43 onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - SØBO sine lokaler - Rådhusgata 14 B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Gert Holgersen fra SØBO valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Gert Holgersen fra SØBO valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Patrick Gomes ble valgt til å signere protokoll

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Alle 9 seksjonene var tilstede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Kort oppsummering av styrets aktiviteter i løpet av året

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det var ingen saker innmeldt fra eierne

Vedtak:
Ingen saker

5. Saker fra styret

5.1 Beising av bygg

Skal vi beise bygg og hvordan skal vi finansiere dette

Vedtak:
Styret får fullmakt til å ta opp et lån til sameiet på opptil kr. 600 000,-. Lånet skal være et IN-lån hvor de som vil kan innfri sin del av lånet.
Styret får fullmakt til å kontakte banker og finne det beste lånetilbudet. Fullmakten er på opptil kr. 600 000,- som skal brukes til å beise bygget.

5.2 Byggets tilstand

Skjeve gulv, ujevn varme på baderom, utforming av p-kjeller

Vedtak:
Det jobbes videre med disse tingene.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 45 000,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år, Bente Eriksen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:
Vegard Berg har 1 år igjen av sin periode
Christina Sællmann velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:
Anders Frigstad Drageset

Henrik Mykland

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET MARVIKSVEIEN 43

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Patrick Gomes (sign.)	19.05.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKSVEIEN 43

Torsdag 29.02.2024 Kl: 16:30
SØBO sine lokaler i Rådhusgata 14 B

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker innmeldt fra eierne

2.1 Eksklusiv bruksrett til uteareal

Forslag om at leilighetene i 1. etg får eksklusiv bruksrett til det naturlig tilhørende areal utenfor verandadør. Seksjonseiere skal kunne lage en enkel platting som de selv skal kunne vedlikeholde. Det må søkes til styre, men styre skal godkjenne enkle plattinger som holder seg innenfor naturlig område.

Vil legge dette som et tillegg til punkt 3-1 (6)
Seksjonseierne i første etasje har eksklusiv bruksrett til naturlig utvendig areal utenfor verandadør.

Forslag til vedtak: Nytt punkt (6) under punkt 3-1 i vedtektene.
(6) Seksjonseierne i første etasje har eksklusiv bruksrett til naturlig utvendig areal utenfor verandadør.

3. Valg

3.1 Valg av styreleder

Patrick Gomes har trukket seg som styreleder og det må derfor velges ny.

Forslag til vedtak: Bente Eriksen velges som ny styreleder for 2 år.

3.2 Valg av styre

Forslag til vedtak: Vegard Berg og Bojana Babic velges inn i styre ettersom Bente Eriksen blir ny styreleder.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET MARVIKSVEIEN 43 torsdag 29.02.2024 kl. 16:30 - SØBO sine lokaler i Rådhusgata 14 B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Gert Holgersen fra SØBO ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Gert Holgersen fra SØBO ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Bente Eriksen og Tonje Gåsdalen ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Seks tilstedeværende

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Saker innmeldt fra eierne

2.1 Eksklusiv bruksrett til uteareal

Forslag om at leilighetene i 1. etg får eksklusiv bruksrett til det naturlig tilhørende areal utenfor verandadør. Seksjonseiere skal kunne lage en enkel platting som de selv skal kunne vedlikeholde. Det må søkes til styre, men styre skal godkjenne enkle plattinger som holder seg innenfor naturlig område.

Vil legge dette som et tillegg til punkt 3-1 (6)
Seksjonseierne i første etasje har eksklusiv bruksrett til naturlig utvendig areal utenfor verandadør.

Vedtak:
Nytt punkt (6) under punkt 3-1 i vedtektene.
(6) Seksjonseierne i første etasje har eksklusiv bruksrett til naturlig utvendig areal utenfor verandadør.

3. Valg

3.1 Valg av styreleder

Patrick Gomes har trukket seg som styreleder og det må derfor velges ny.

Vedtak:

Bente Eriksen velges som ny styreleder for 2 år.

3.2 Valg av styre

Vedtak:

Styremedlem: Vegard Berg velges for 2 år
Styremedlem: Bojana Babic velges for 1 år

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET MARVIKSVEIEN 43

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	15.03.2024
Protokollvitne	Tonje Elisabeth Skaiaa Gåsdalen (sign.)	15.03.2024
Protokollvitne	Bente Eriksen (sign.)	15.03.2024

Notat

Kristiansand kommune

Til:

Kopi til:

Fra: Dalibor Premovic Tilsyn og ulovlighetsoppfølgning

Vår ref.
BYGG-21/03623-82

Dato
10.09.2024

Marviksveien 43 152/926/0/0 - Saken avsluttes

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 926 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SVENSSON SIVILARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	GREIPSTADGRUPPEN AS
Byggested:	Marviksveien 43
Søknaden gjelder:	Rammetillatelse

Pkt. 4 i rapporten – Forhold ordnet privatrettslig.

SAKEN AVSLUTTES

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølgning

Saksbehandlers telefonnummer:

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer
NO985713529

Kristiansand kommune

SVENSSON SIVILARKITEKTER AS
Postboks 386
4664 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03623-78
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
29.01.2024

Marviksveien 43 152/926/0/0, boligbygg på 3 og 4 etasjer - Rapport, innmeldt avvik fra beboer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 926 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SVENSSON SIVILARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	GREIPSTADGRUPPEN AS

Bygningsmyndigheten har den 19.12.2023 mottatt henvendelse fra Vegard Berg, leilighetseier i Marviksveien 43. I henvendelsen ble det påpekt flere mangler, som etter innsenderens vurdering må utbedres. Dette gjelder:

1. Ytterdøren funker ikke, den ville ikke gå i lås
2. Det er ikke søppel-bod i parkeringskjeller
3. Flere parkeringsplasser i parkeringskjeller har søyler i seg
4. Det er ikke god nok isolering mellom leilighetene, bråker og rister
5. Gulvvarmen i bygget fungerer ikke som den skal
6. Det har oppstått vannlekkasje i kjelleren

Plan og bygningsloven (PBL) § 25-1.*Tilsynsplikt*
Kommunen har plikt til å føre tilsyn i byggesaker med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, og at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd.

Bygningsmyndigheten har den 20.12.2023 etterlyst redegjørelse fra ansvarlig søker og tiltakshaver. Frist for redegjørelsen ble satt til 15.01.2024.

Redegjørelsen, med vedlegg ble mottatt 15.01.2024 og 16.01.2024. Redegjørelse, oppsummert:

1. Hovedinngangsdør, utbedret 20.12.23 av Norlock og fungerer
2. Søppel- bod i parkeringskjeller - søppelboden trenger ikke å bygges, veggene skal bygges når det evt. kommer rom til fjernvarmetilkobling
3. Noen av parkeringsplassene har søyler pga. at porten for innkjørsel måtte flyttes. Parkeringsplasser som blir rammet av søyler har fått ekstra bredde slik at de er funksjonelle
4. Lydforhold - Det er flyttet inn folk i etasjen over, noe som kanskje er noe

uvant. Bjelkelag er isolert og benyttet lydbøyler. Det er fulgt ConsultGruppens prosjektering - Lydrapport for Marviksveien 43 for å tilfredsstille lydkrav

5. Gulvvarme - det har vært strømstans på bygget og varmekjelen har ikke vært skrudd på igjen. Dette har skjedd 2-3 ganger, da har ikke samtlige leiligheter hatt varme i vannbårne rør
6. Vannlekkasje kjeller - En bil har parkert med snø og is har smeltet og rent inn i bod-areal. Det ble opprettet et avvik på dette og sendt til ansvarlig foretak. Det er prosjektert fall på denne parkeringsplassen, men er utført uten riktig fall. Dette må/skal utbedres slik at det blir riktig.

Oppsummering av funn/vurdering

Pkt. 1 – avvik er lukket. Problemstilling var i utgangspunktet ikke omfattet av plan- og bygningsloven/ teknisk forskift. Forholdet forfølges ikke videre etter pbl.

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

Pkt. 2 – Søppel-bod er vist i godkjente tegninger for parkeringskjeller. Alle tiltak skal i utgangspunktet bygges slik de er godkjent. I denne saken er søppel-bod ikke bygget, og søppeldunker er plassert på areal vist i plantegning som søppel-bod.

Å unnlatte å bygge søppel-bod vurderes ikke som søknadspliktig endring etter pbl. Det kan imidlertid tenkes at beboere/kjøpere kunne forvente at søppel-bod bygges slik den er vist i tegninger. Dette må beboere ta på privatrettslig grunnlag med tiltakshaver.

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

Pkt. 3 Plantegning for parkeringskjeller er godkjent i byggesaken. Bredder på parkeringsplasser og parkeringskurver er vist i tegning. Godkjent tegning viser at 3 parkeringsplasser (pp 5, 2 og 3) har søyler. Pp 2 er vist med bredde på 2,7 meter, pp 2 bredde på 2,8 meter og pp 3 bredde på 2,85 meter. Ansvarlig søker opplyser at funksjonskrav for parkeringsplasser er oppfylt.

På vedtakstidspunkt inneholdt ikke plan- og bygningsloven, TEK17 eller veiledning til forskriften nærmere bestemmelser, ytelser eller løsningsvalg om utforming av parkeringsplasser i parkeringsanlegg. Teknisk forskrift oppstiller ikke konkrete breddemål, men sier at parkeringsplasser skal være tilstrekkelig egnet til sin funksjon. Byggforskserien er én av flere måter å dokumentere at minimumskravene i TEK er oppfylt, og kan således være et nyttig hjelpemiddel i prosjektering. Byggforskserien er imidlertid ikke juridisk bindende. Evnt. manglende bruk eller overholdelse av løsninger og anbefalinger i SINTEF byggdetaljblad, utgjør med andre ord ikke et ulovlig forhold etter byggeteknisk forskrift.

Det må imidlertid vurderes om beboere/kjøpere hadde rimelig grunn til å forvente høyere kvalitet på parkeringsplasser. Dette må beboere ta på privatrettslig grunnlag med tiltakshaver.

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

Pkt. 4 Lydforhold – søker opplyser at tiltaket er oppført i tråd med lydprosjektering. Samtidig opplever beboer at lydforhold ikke er tilfredsstillende.

Formålet med tilsyn er i første rekke å påse at tiltak i kommunen oppføres med god kvalitet. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012.

Bygningsmyndigheten undersøkte om det finnes hjemmel å pålegge tiltakshaver gjennomføring av kontrollmåling av de lydisolerende egenskapene til lydskillevegg og etasjeskiller. Vi har tatt kontakt med tiltakshaver v/Erik Alexander Brooks. Brooks opplyste i telefonsamtale om at sameiet har allerede bestilt/eller skal bestille uavhengig lydmåling på egenhånd. Bygningsmyndigheten ber Sameiet om oversendelse av resultat av lydmåling, så snart den foreligger. Avhengig av resultatet av måling, skal bygningsmyndigheten vurdere om tilsyn bør utvides til foretak som hadde ansvar for utførelse, evnt. foretak som hadde ansvar for lydprosjektering. Kopi av denne rapporten sendes til Sameiet Marviksveien 43.

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

Pkt. 5 Gulvvarme - Problemstilling er i utgangspunktet ikke omfattet av plan- og bygningsloven/ teknisk forskrift. Dette må beboere ta på privatrettslig grunnlag med tiltakshaver. Forholdet forfølges ikke videre etter pbl.

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

Pkt. 6 Vannlekkasje – der er opplyst at utført tiltak ikke er i tråd med prosjektering, og at tiltaket skal utbedres.

Tiltakshaver skal gi bygningsmyndighetene tilbakemelding på når tiltaket er planlagt utbedret/frist for utbedring. Tilbakemeldingen skal gis innen 09.02.2024.

Vi minner om at bygningsmyndigheten kan gi pålegg om retting og utbedring, med tvangsmulkt jf. pbl § 32-3.

Konklusjon
Dette tilsynet er en enkel gjennomgang etter henvendelsen fra beboer. Det kan være forhold som ikke er registrert.

Det er i dette tilsynet gjort funn som bør følges opp videre. Dette gjelder pkt. 4 og pkt. 6.

For pkt. 4 avventes lydmåling.

For pkt. 6 kreves det tilbakemelding for utbedringsfrist.

Det er på nåværende tidspunkt ikke nødvendig å vurdere omgjøring av ferdigattesten etter fvl. § 35, første ledd, bokstav c.

Med hilsen

Svend-Åge Strisland
Avd. leder
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dalibor Premovic
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
A22-101 Plan 0. Etasje Parkeringskjeller
SV_ Bygg-21_03623-68 Tilsvar på klager
file (69)
SV Vannlekkasje
Vann på gulv - boder
SV Vannoppsamling bodarealer - Marviksveien 43

Kopi til:
Sameiet Marviksveien 43
GREIPSTADGRUPPEN AS
Vegard Berg

From: "vegard berg" <vegard-berg@hotmail.com>
Sent: Tue, 19 Dec 2023 16:01:15 +0100
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Subject: Bygg-21/03623-68
Attachments: image0.jpeg, Video.mov, image1.jpeg, image2.jpeg

Hei. Jeg ser at kommunen nå har gitt ferdigattest til marviksveien 43.

Jeg bor her og mener at det fortsatt er vesentlige mangler som må utbedres. Ytterdøren funker ikke, det er ikke søppelbod i parkeringskjeller, flere parkeringsplasser har søyler i seg. (Se vedlegg).

Utover dette mener jeg også det er mangler i leiligheten min. Det kan se ut til at det ikke er gjort en god jobb med isolering mellom leilighetene, da det bråker og rister når naboene over meg går over gulvet.

På grunn av dette vil jeg be dere om å vennligst komme på tilsyn på adressen for å undersøke nærmere. Håper å høre fra dere.

Mvh Vegard

Kristiansand kommune

SVENSSON SIVILARKITEKTER AS
Postboks 386
4664 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03623-68
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.12.2023

Marviksveien 43 og 45, leilighetsbygg - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 926 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SVENSSON SIVILARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	GREIPSTADGRUPPEN AS
Vurdert dispensasjon:	Arealplaner takvinkel, gesimshøyde og rekkefølgegrav § 4.1

Vi viser til søknad om ferdigattest for leilighetsbygg, parkeringskjeller og tilhørende uteområde/fortau/gangvei/lekeplass, som vi mottok 11.10.2023, supplert 05.12.2023, siste supplering 09.12.2023.

Det er utført mindre vesentlige endringer som ikke er avhengige av endringstillatelse og godkjennes «som bygget». «Som bygget» tegninger vedlagt.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør 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. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for leilighetsbygg, parkeringskjeller og tilhørende uteområde; offentlig fortau/gangvei/lekeplass, slik det er beskrevet i tillatelse av 06.04.2022.

Vi minner om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jamfør matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
97461137

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Dalibor Premovic
Saksbehandler

Elin Pettersen
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplaner 11.10.2023
A40-104 Fasade Øst
A21-001 Situasjonsplan
A22-102 Plan 1. Etasje
A22-103 Plan 2. Etasje
A22-104 Plan 3. Etasje
A30-101 Snitt A
A40-101 Fasade Sør
A40-102 Fasade Nord
A40-103 Fasade Vest
BYGG-21_03623, Ferdigattest Marviksveien 43
A22-101 Plan 0. Etasje Parkeringskjeller
FKB461_Bygning_Marviksveien 43
FKB461_Bygning_Marviksveien43-1etasje
skjote Lekeplass
Signert søknad om grensejustering og at det avgis areal til annleggseiendom - gnr 152 bnr 903 - 926 og 928 i Kristiansand kommune
Fwd_ BYGG-21_03623, Ferdigattest Marviksveien 43
Re_ VS_ BYGG-21_03623, Ferdigattest Marviksveien 43
Avtale om drift og vedlikehold lekeplass
Aavtale, drift og vedlikehold av offentlig gangvei

Kopi til:
GREIPSTADGRUPPEN AS

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

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

Hvem kan klage?

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

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

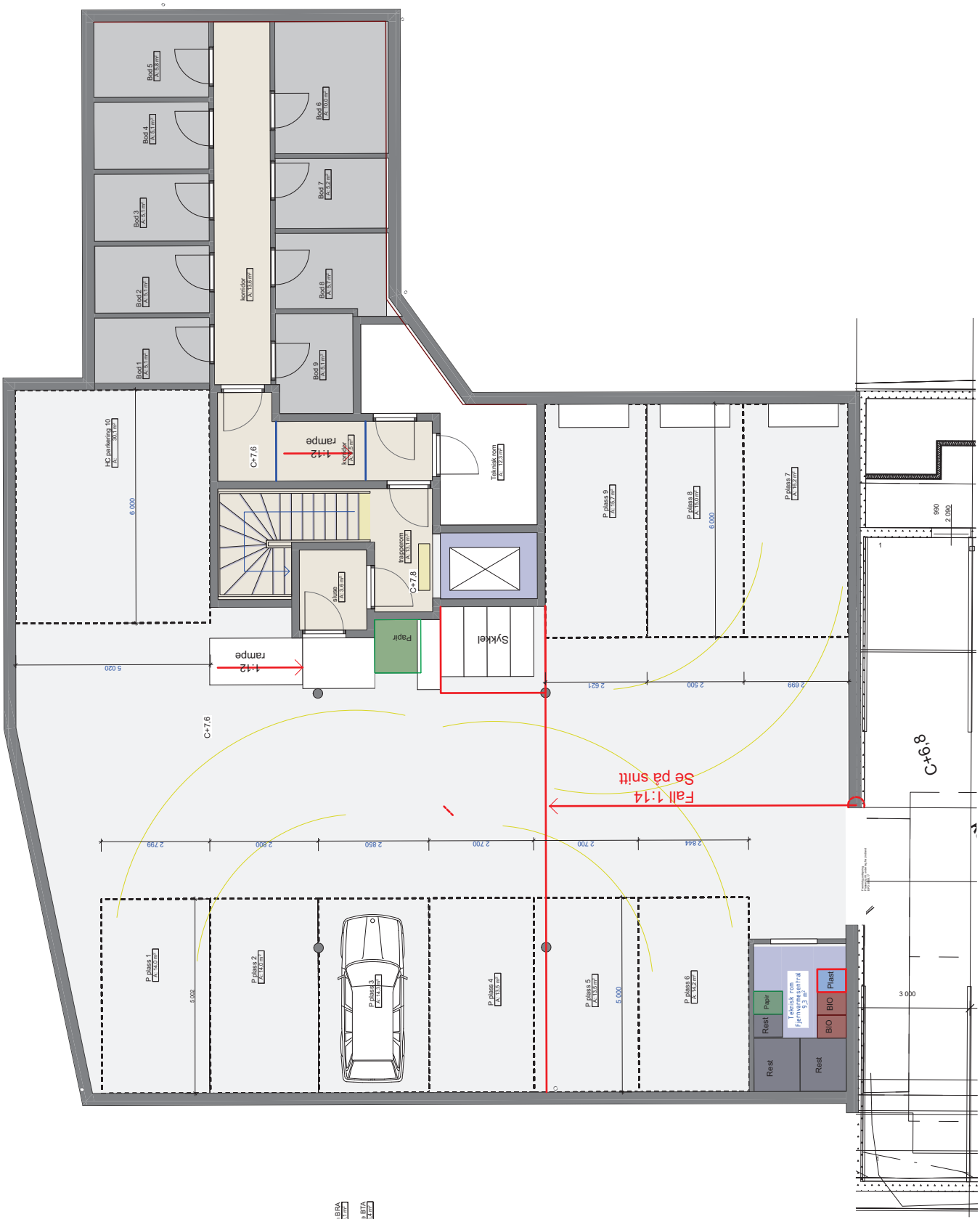
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

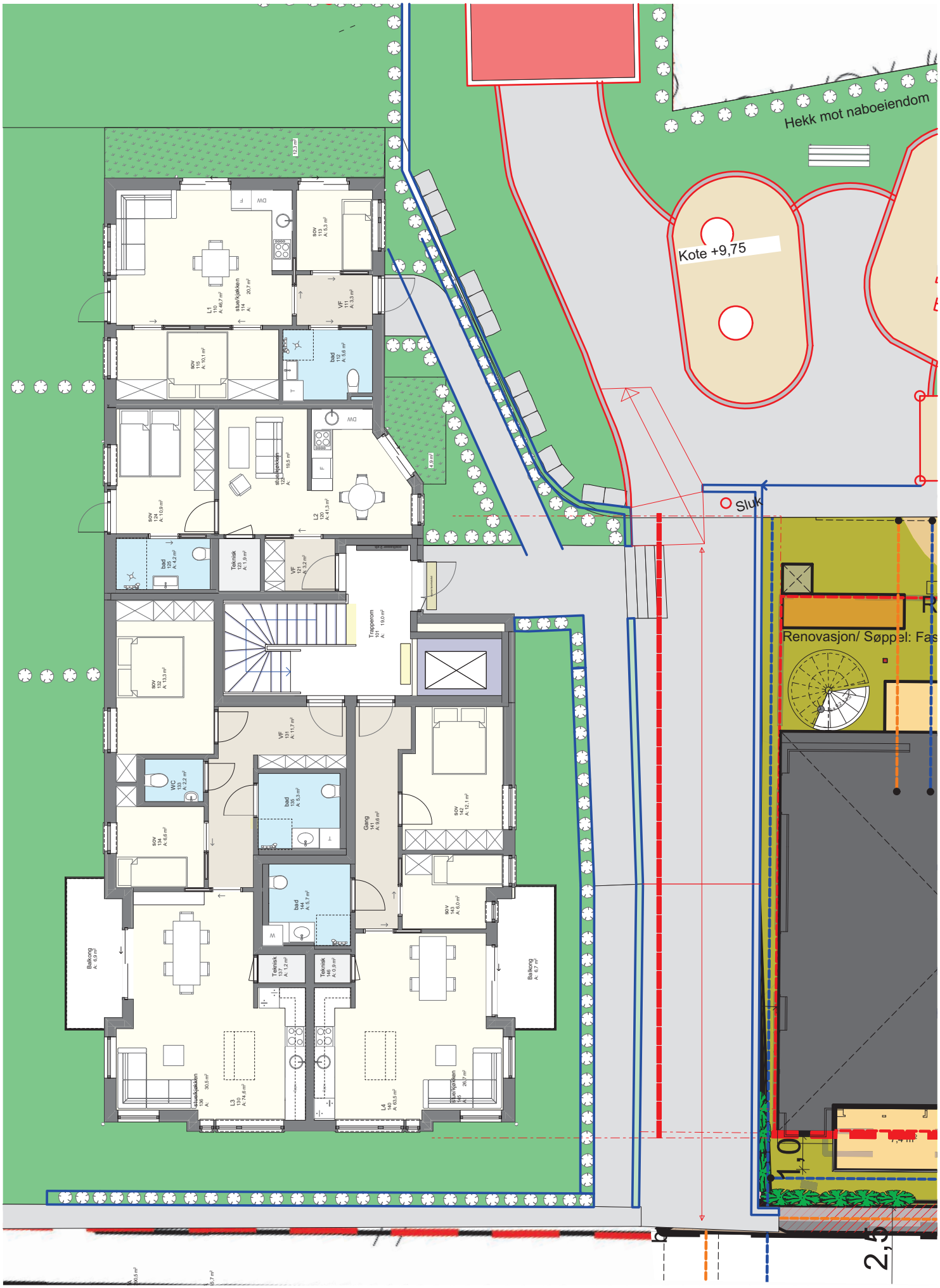
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du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

Hvor sender du klagen?

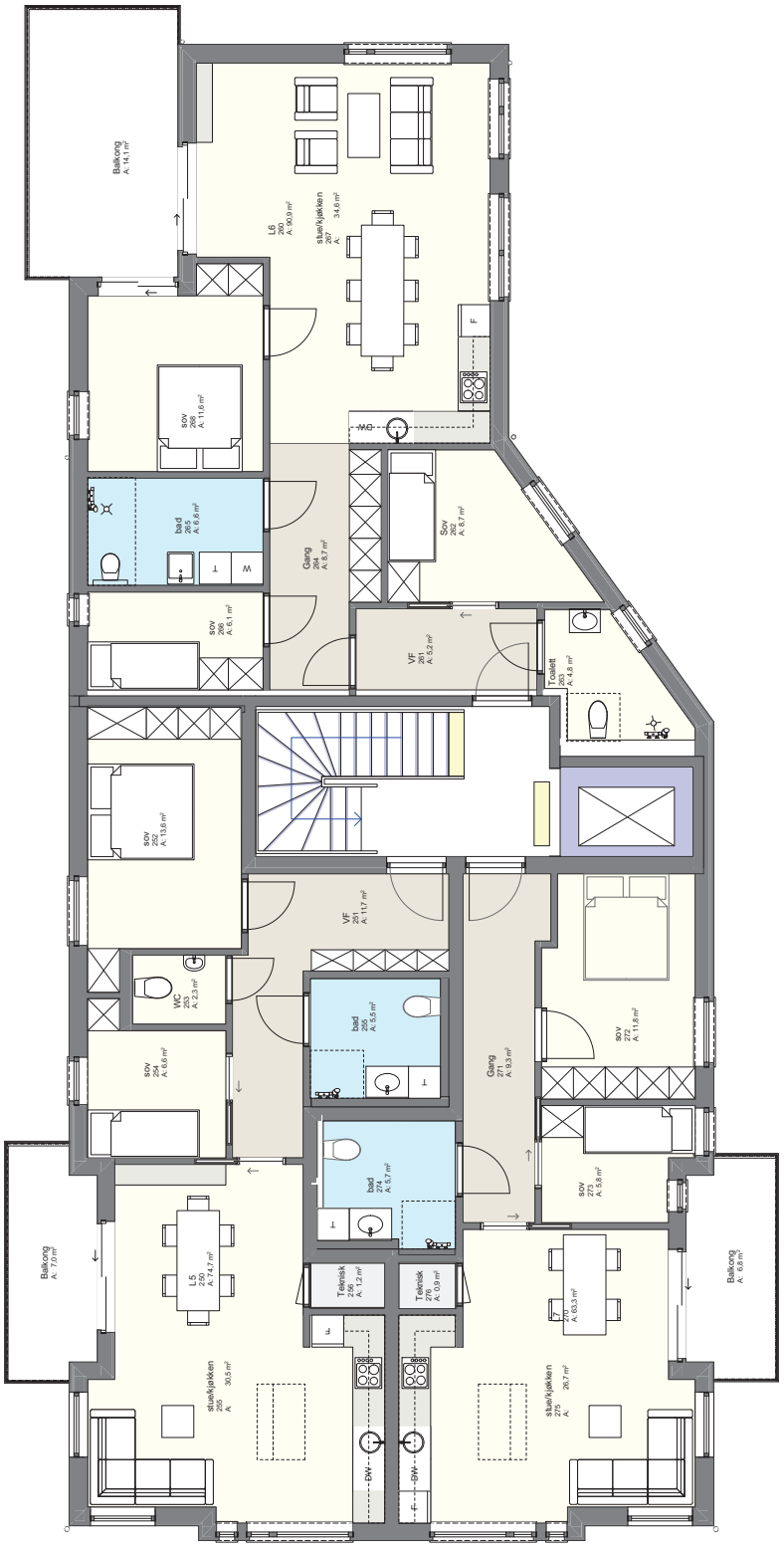
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland



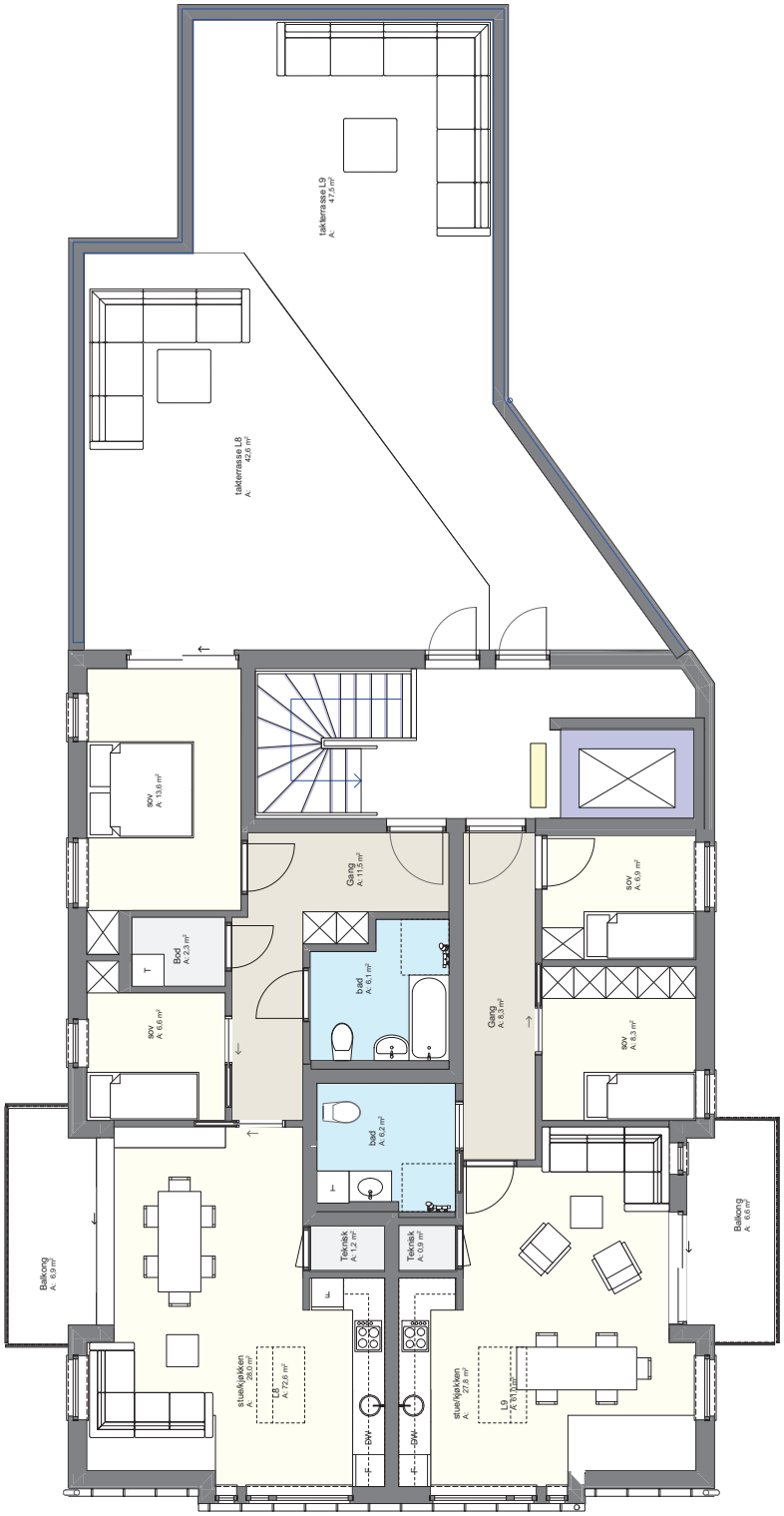
Tegning: **Marviksveien 43 Kristiansand**	Plan kjeller, parkering	N	Prosjektnr. **1079**	Dato opprettet **13.10.23**	Gnr./Bnr. **152/926**	komunalt saksnr. **21/03623**	Mål **1:100** /A3
			Fase. **Ferdigattest**	Sign. **JRS**	Kontroll: **NS**		Tegningsnr. **A22-101**



Tegning: **Marviksveien 43 Kristiansand**	Plan 1. etasje	N	Prosjektnr. **1079**	Dato opprettet **09.10.23**	Gnr./Bnr. **152/926**	komunalt saksnr. **21/03623**	Mål /A3
			Fase. **Ferdigattest**	Sign. **JRS**	Kontroll: **NS**		Tegningsnr. **A22-102**



Tegning: **Marviksveien 43 Kristiansand**	Plan 2. etasje		Prosjektnr. **1079**	Dato opprettet **09.10.23**	Gnr./Bnr. **152/926**	komunalt saksnr. **21/03623**	Mål /A3
			Fase. **Ferdigattest**	Sign. **JRS**	Kontroll: **NS**		Tegningsnr. **A22-103**



Tegning: **Marviksveien 43** **Kristiansand**	Plan 3. etasje		N	Prosjektnr. **1079**	Dato opprettet **09.10.23**	Gnr./Bnr. **152/926**	komunalt saksnr. **21/03623**	Mål /A3
				Fase. **Ferdigattest**	Sign. **JRS**	Kontroll: **NS**		Tegningsnr. **A22-104**

Kristiansand kommune

SVENSSON SIVILARKITEKTER AS
Postboks 386
4664 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/03623-28
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.04.2022

Marviksveien 43 152/926/0/0, leilighetsbygg - Dispensasjon og rammetillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	152 / 926 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SVENSSON SIVILARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	GREIPSTADGRUPPEN AS

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

Midlertidig dispensasjon
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-3 gis midlertidig dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav:

- **§ 4.1 bokstav d) "*Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal lekeplass skal være ferdigstilt og opprettholdes under bygging».***

Dispensasjonen gis på vilkår at Parkvesenets vilkår ivaretas. Det vises til uttalelsen. Dispensasjonen er midlertidig og gis fram til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet.

Varig dispensasjon
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra følgende forhold:

- **reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde og takvinkel for omsøkte karnappene mot Marviksveien og bakgården.**
- **regulert byggegrense for omsøkt parkeringskjeller**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes rammesøknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 12.11.2021, 21.02.2022, 26.03.2022, 30.03.2022 og 31.03.2022 ligger til grunn for godkjenningen (vedlagt).

Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg (med 9 boenheter), teknisk infrastruktur, opparbeidelse av fortau mot fylkesvei o_SSG2, gangvei o_SSG1 og lekeplass o_GF.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølgning

Saksbehandlers telefonnummer:
47675301

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

Søknaden:
Søknad om rammetillatelse er mottatt 12.11.2021, og flere ganger supplert. Sist supplering 31.03.2022. Det søkes om leilighetsbygg med 9 boenheter, parkeringskjeller, teknisk infrastruktur, opparbeidelse av fortau mot fylkesvei o_SSG2, opparbeidelse av gangvei o_SSG1 og lekeplass o_GF. Bygg oppføres i tre etasjer, og trappes ned til 2 etasjer i fløyen mot hagen, og oppføres med flatt tak/takterrasse. Kjøreadkomst til parkeringskjeller skjer fra Freyasdalsveien. Kjøreporten finnes allerede i dag. Det foreligger geoteknisk rapport (bygget skal prosjekteres med direkte fundamentering), som konkluderer med at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

BYA (bebygd areal) er oppgitt til 316 m². Bruksarealet (BRA) fordelt på etasjer er:
0. p-kjeller – 438 m²
1. etasje – 263,7 m²
2. etasje – 260,7 m²
3. etasje - 164,3 m²

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 4.1. d (*lekeplass skal være ferdigstilt og opprettholdes under bygging*), samt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde og takvinkel for omsøkte karnappene mot Marviksveien og bakgården og regulert byggegrense for omsøkt parkeringskjeller (under bakken).

Gjeldende plangrunnlag:
Detaljregulering for Marviksveien 43, plan nr. 1560, vedtatt 28.10.2020. Formål: BBB – blokkbebyggelse, BG (kjellergarasje), offentlig gangvei o_SSG1, offentlig lekeplass o_GF og offentlig fortau o_SSG2.



Relevante bestemmelser:

§ 1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl § 12-7) All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser satt på plankart. Fasade mot Marviksveien skal plasseres i byggelinje.

§ 1.1.5 Høyder (pbl § 12-7) Maksimal gesimshøyde og mønehøyde fremgår av plankartet.

§ 1.1.7 Utforming av bebyggelsen (pbl § 12-7) Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 30 grader. Møne og gesims skal være parallelt med gate. Veggliv mot gate skal ligge i byggelinje. Møne skal være på linje med nabobebyggelses møne.

Bebyggelse over grunnen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Bakgårdsbygg kan ha flate tak. Takflater skal ha ikke– reflekterende farge. Alle flate takflater skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Parkeringskjeller er ikke omsøkt i tråd med regulert byggegrense; mot Marviksveien er kjellervegg flyttet 2 m inn, så går veggen mot Marviksveien 41 litt lenger ut. Omsøkt plassering er således avhengig av dispensasjon fra regulert byggegrense under bakken § 1.1.3.

Fra plankartet fremgår det at maks mønehøyde er + 22 og maks gesimshøyde +19. «Hovedbygg» mot Marviksveien er omsøkt med karnapp, gesimshøyde + 20,3, karnapp mot hagen er omsøkt med gesims + 20. Omsøkt mønehøyde er i tråd med plankart. Fløyen/nedtrapping mot hagen er omsøkt i tråd med plankart. Omsøkte karnapper er således avhengige av dispensasjon fra § 1.1.5.

Bygningene skal ut ifra reguleringsplanen ha saltak med vinkel mellom 25° og 30°. Innsendte tegninger viser et karnapp mot Marviksveien, takvinkel 5°. Karnapp mot bakgården er omsøkt med saltak og takvinkel på 10,1 °. Hovedtakvinkel på «hovedbygg» mot Marviksveien er omsøkt i tråd med regulert takvinkel på 30°. Bakgårdsbygg er omsøkt med flattak i tråd med plan. Det forutsettes at det benyttes åpent/transparent rekkverk som ikke gir økt gesimshøyde.

Omsøkte karnapper er avhengige av dispensasjon fra § 1.1.7.

§ 4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

4.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge
a) Godkjent utomhusplan for o_GF
b) Godkjent teknisk plan
c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området
d) Lekeplass skal være ferdigstilt og opprettholdes under bygging.

4.2. Før det gis igangsettelsestillatelse til bebyggelse i felt BBB skal
a) Teknisk infrastruktur, anlegg og offentlig gangvei o_SSG1 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
b) O_GF være tilgjengelig for allmenheten, ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan
c) Det være etablert trinnfri adkomst til sandlekeplass o_SSG1
d) Det være etablert universell adkomst til Ringtunet Kvartalslekeplass og universelt dekke under aktivitetsløypa, ihht utomhusplan datert 23.02.18
e) Fortau langs Marviksveien være utvidet som vist på plankart

Vedr. § 4.1

Det foreligger godkjent utomhusplan datert 14.03.2022 jf. § 4.1 a). Det foreligger «*prinsippgodkjent*» teknisk plan datert 10.02.2022 jf. 4.1 b) og c).

Lekeplass o_GF kan pga praktiske årsaker ikke opprettholdes og ferdigstilles før hovedprosjektet er ferdigbygd. Det er søkt om midlertidig dispensjon fra rekkefølgekrav § 4.1 d).

Vedr. § 4.2
Disse rekefølgekravene er aktuelle for igangsettingstillatelse for bebyggelse. Utbygger har vært i dialog med Parkvesenet og byggesak vedrørende oppfyllelse av kravene gjennom «*kontraktsmessig avtale*» med Parkvesenet, samt gjennom bankgaranti og tinglyst erklæring etter pbl pbl § 18-1. Utomhusplan/avtale med parkvesenet er godkjent. Byggesak har mottatt bankgaranti etter § 18-1, og det gjenstår at erklæring tinglyses.

Naboforhold
Opprinnelig søknad er nabovarslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det ble mottatt nabomerknad fra Benedicte Holgersen, Valhallagata 12. Merknaden gikk i hovedsak på at tiltaket er omsøkt med høyere takhøyde. Søker har senere sendt ytterligere forklaring (brev av 20.01.2022) til Benedicte Holgersen, hvor det ble redegjort for at høyder er i tråd med tegninger i planprosessen. Naboen ble bedt om evnt. tilbakemelding innen ny frist 08.02.2022. Det ble ikke mottatt tilbakemelding innen fristen, og søker vurderte at nabomerknaden frafalt. Plan – og bygg legger dette til grunn.

Søknad om dispensasjon fra byggegrense for parkeringskjeller er ikke nabovarslet. Søker har vurdert at nabovarsling ikke er nødvendig da kjelleren bygges under bakken, og at tiltaket berører ikke interessene til naboer og gjenboere. Plan – og bygg legger dette til grunn jf. pbl § 21-3.

Vi gjør oppmerksom på at dette er på utbyggers risiko, da naboer som ikke hadde merknader til tiltaket, eller ikke mottatt vedtak i saken kan fortsatt klage på vedtak i saken, forutsatt at vilkår for behandling av klage er til stede jf. fvl kapittel VI.

Uttalelse fra andre myndigheter
Kommunen har etter pbl § 21-5 samordningsplikt med en rekke myndigheter. Saken har vært oversendt Agder Fylkeskommunen, kommunens Ingeniørvesenet, Parkvesenet og Utbygingstaben for uttalelse. Uttalelse fra Agder Fylkeskommunen er ikke mottatt innen fristen.

Uttalelse fra Utbyggingsstab:

«Her er det ikke utbyggingsavtale og alle krav i plan/bestemmelser må ivaretas ifm byggesaksbehandlingen.»

Uttalelse fra Ingeniørvesenet:

«Byggeplan for utvidelse av fortau må sendes til Fylkeskommunen som veieier. Overvannshåndtering inkl. fordrøyningsmagasin er beskrevet i reguleringsplanen, dette vises i søknad om tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg. Grunn til offentlig fortau må fradeles og overskjøtes til Fylkeskommunen senest før brukstillatelse. Det er ikke inngått utbyggingsavtale. Det må vurderes om det er behov for garanti som sikrer opparbeidelse av offentlige anlegg»

Parkvesenet
Utbygger har vært i dialog med Parkvesenet vedrørende offentlig gangvei o_SSG1, offentlig lekeplass o_GF, offentlig fortau o_SSG2 og Ringtunet Kvartalslekeplass.

Parkvesenet har bl.a. uttalt:

«Det vi var opptatt av på vår felles befaring angående disp fra § 4.1. d) og § 4.2 b) om at lekeplass skulle være ferdig og opprettholdt under videre bygging, var følgende som tas inn i avtale:
Eksisterende lekeplass:

- *Utbygger får avstenge eksisterende lekeplass for en sesong på forsvarlig vis*
- *Utbygger får benytte området til rigg på vilkår om at:*
- *Utbygger er ansvarlig for at eksisterende del tilbakeføres og oppgraderes med:*
  Lufting og reparasjon av plen området
  Oppretning av setninger og utjevning av ujevnheter
  Utbedring av evt skader på kanter, fallunderlag og lekeutstyr
  Opp grusing gangveier, luking og stell av gress, busker og trær (da området ikke blir mulig å drifte for velforening/nabolag en hel driftssesong),
  Utbedringer (utover som bygd pr i dag) i henhold til Normaler for utomhus i Kristiansand kommune og tilbakemelding gitt for kanting med storgatestein og utbedring høydeforskjeller

Ny lekeplass:

- *Fjerne og lagre husken for gjenbruk*
- *Ny samordnet utomhusplan der en fokuserer på vegetasjonsbruk og møteplasser slik tilbakemeldt tidligere, i tillegg til integrering av anlegg bygd.*
- *Sandlekeplassen er allerede særs trang; nye hekker må plantes på privat uteareal og ikke på kommunal side.*
- *Alle lekeområder og gangveier kantes med storgatestein.*
- *Sitteplass og tilgang til denne, må formgis bedre*

Ferdigbefaring, etablering og skjøtsel, jamfør Normaler for utomhus:
-Utbygger stå for etablerings skjøtsel i en sesong etter ferdigbefaring. Etableringsskjøtsel kan evt overføres til eksisterende driftspart (sandlekeplassen skal vedlikeholdes av privat part; velforening, borettslag, eller annen ansvarlig part) om dette er ønskelig for dem, men da må det leveres skriftlig avtale om dette.
-Av eksisterende vegetasjon på tomten har bare rododendronbusken verdi. Den kan benyttes på stedet om den ikke kommer i konflikt med ny huskeplass, eller flyttes til egnet plass (rhododendron har grunt rotsystem og lar seg lett omplante. Trives best i humusrik sur jord).
-Hekkene beskjæres ev inn fylles med nye busker der mangel på planter.

Overtagelse:
-Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig, tomt skal overføres til kommunen, men ha privat vedlikehold av velforening, borettslag, eller annen aktuell avtalepart.
-Evt tidligere inngåtte avtaler med Freyadalsveien 23 eller lokal velforening, suppleres med nye ansvarsparter og overbringes kommunen samtidig med ferdigbefaring som utbygger skal kalle inn til etter opparbeidelse reetablert lekeplass.

Angående 4.2 d er det særs trangt på utbyggings tomten, så park er innforstått med at det søkes disp fra rekkefølgekrav her, slik at lekeplassen står ferdig før innflytting.

Angående 4.2 c må det fremkomme klart hvor og hvordan trinnfri adkomst løses slik at denne er i henhold til normalkrav; maks 1:10.

Angående 4.2 d om universell adkomst til Ringtunet Kvartalslekeplass og universelt dekke under aktivitetsløypa, er sistnevnte etablert; se vedlagt plan for aktivitetsløype, mens uu adkomst er bare delvis på plass. Det jeg finner i eldre dokumenter, er forslag om innbetaling av beløp pr nye boenheter fra Marviksveien 43 for at parkvesenet selv kan utbedrer dette forholdet, men utbygger kan selvfølgelig også velge å utbedre forholdet selv etter befaring med Parkvesenet. Viktig å ta hensyn til underliggende drenering; unngå tyngre maskiner, og bare benytte lett, liten gravemaskin og ikke berøre de to nedlagte dreneringsgrøftene som ligger under bakken her, da overvann er et generelt problem i området.

Basert på avtale om innbetaling eller utbedring, kan det dispenseres også fra denne bestemmelsen.»

«Som alternativ til avtale slik etterspurt, kan oppfølging av diverse tilbakemeldte punkter fra 23.02, legges inn på utomhusplankartet som tekst slik at planen kan benyttes direkte som avtale»

«Ringtunet Kvartalslekeplass
Ang bidrag for kvartalslek, skal vi foreslå enkleste løsning; bidrag pr boenhet (15.000)».

Plan- og bygningssjefens kommentarer til uttalelser
Vedr. uttalelse fra Utbyggingsstab
Det er lagt til grunn at utbygger selv skal løse rekkefølgekravene og at kommunen ikke skal bidra med noe i dette området.

Planen inneholder rekkefølgekrav som er knyttet til rammetillatelse jf. § 4.1 og igangsettingstillatelse jf. 4.2.

Aktuelt rekkefølgekrav for rammetillatelse, og som utbygger ikke kan løse av praktiske årsaker er § 4.1 d) *Lekeplass skal være ferdigstilt og opprettholdes under bygging.* Utbygger har vært i dialog med Parkvesenet, og § 4.1 d) har vært del av *«avtalen»* med Parkvesenet i forbindelse med godkjenning av utomhusplan jf. § 4.1 a) og ivaretakelse av rekkefølgekrav § 4.2. a, b, c og d. Parkvesenet har godkjent utomhusplan den 22.03.2022, på vilkår *om at « sluk nå er justert og vil fungere hensiktsmessig både for møte/lekeplass og som samlet løsning for hele området i forhold til fordrøying. Vi ber også om at kantsteinslinjer gjennomgås på stedet før anlegg, slik at dette tilpasses best mulig inn mot eksisterende anlegg.»*

Aktuelle rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse § 4.2 vil bli ivaretatt før igangsettingstillatelse gis, bl.a. gjennom avtalen med Parkvesenet, og bankgaranti/ tinglyst erklæring etter pbl pbl § 18-1.

Vedr. uttalelse fra Ingeniørvesenet:
Igangsettingstillatelse for bebyggelse kan ikke gis før byggeplaner for fortau o_SSG2 er sendt og godkjent av Agder Fylkeskommunen. Det vil videre bli satt som vilkår at grunn o_SSG2 må fradeles og overskjøtes til Fylkeskommunen senest før brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet.

Igangsettingstillatelse kan videre ikke gis før søknad om tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg er godkjent. Det vises også til innsendt teknisk plan jf rekkefølgekrav § 4,1 b).

Vedr. uttalelse fra Parkvesenet
Det legges til grunn at utomhusplan er godkjent og skal gjennomføres slik den er godkjent. Det legges videre til grunn at tiltaket gjennomføres i samsvar med

inngått *«avtale»* med Parkvesenet, både når det gjelder tiltakseiendommen og Ringtunet Kvartalslekeplass.

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. NML § 8-12. Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra § 4.1 bokstav d) *"Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal lekeplass skal være ferdigstilt og opprettholdes under bygging;* reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde og takvinkel for omsøkte karnappene mot Marviksveien og bakgården og regulert byggegrense for omsøkt parkeringskjeller.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

1) Gesims og takvinkel:

Det søkes dispensasjon fra gesimshøyde, for karnappene mot Marviksveien og bakgården. Gesimshøyde er her hevet til 20,4 moh. Alle høyder er iht. tegninger i detaljplanen. Man ønsker disse karnappene for å ivareta det arkitektoniske uttrykket som er vist i detaljplanen, samtidig som de gir en litt bedre utnyttelse i 3. etasje. Historisk sett passer slike karnapper inn i hus med mansard-tak , så man mener at dette er et riktig uttrykk .
Mot bakgården er takvinkel 10 grader , mot angitt 25-30 grader i reguleringsbestemmelsene. Her er også fulgt tegninger som er vedlagt detaljplanen uten endringer.
Man kan ikke se at uttrykket påfører negative følger for almenheten, man tvert imot beholder noe at det historiske uttrykket som det gamle huset hadde. Og dette er positivt for Marviksveien.
Mot bakgården er lavere takvinkel for å gi en grei utnyttelse av etasjen samtidig som man reduserer høyden i forhold til flate tak, hvilke da også gir litt mindre skygge .
Det er ingen endringer fra detaljplanen, og ingen nye momenter i forhold til almenheten

Det bes derfor om at gesimshøyde for karnappene godkjennes sammen med endringer i takvinkel mot bakgården.

2) **Midlertidig dispensasjon for SSb01,**

Adkomst fra Marviksveien til lekeplass under deler av byggeperioden. Det vil opprettholdes adkomst til Lekeplass fra Freyasdalsveien under byggeprosessen.
Det vises her til gjeldene detaljplan.
Man ønsker og stenge adkomsten fordi parkeringskjellere skal kobles sammen, og i denne perioden blir det nødvendig og ikke ha adkomst fra Marviksveien.
Man vil ivareta sikkerhet for barn og unge, og eneste mulighet er å la barna bruke adkomsten til lekeplassen fra bakgården i en kortere periode.
Det er sikkerhets - hensynet til almenheten som er årsak til at det søkes om dispensasjon, og man blir berørt i en kortere perioden, men fordelen er at man slipper egen parkeringsadkomst og flere biler langs gaten.

Det søkes derfor om dispensasjon fra kravet om adkomst i deler av byggeperioden.

Byggegrense
« I henhold til pbl § 19-2 dispensasjonsvedtaket: søkes det dispensasjon fra krav om regulert byggegrense.

Vi fikk lov av veivesenet til å benytte fortauet i Marviksveien i forbindelse med spunting pga. kabler, rør, og drift av fortauet. Det er derfor ikke noe alternativ enn å forlytte ett par vegger i Parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren er ikke blitt noe større i areal.

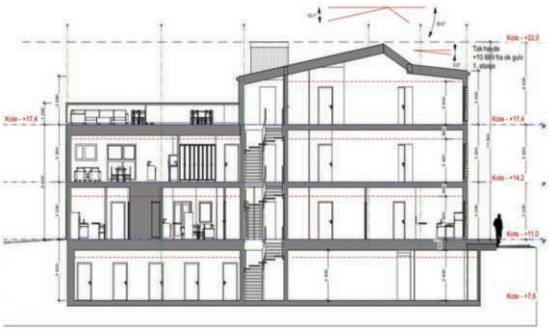
Man har derfor trukket inn vegglivet i kjeller fra Marviksveien, hvilket medfører noen endringer i kjelleretasjen. Kjelleretasjen er ikke blitt større i areal.

Parkeringskjelleren i Marviksveien 43 skal kobles til eksisterende parkeringsanlegg under Freysdalsveien 21, og det er en høyde forskjell på 0,8 meter aom må kompenseres for i parkeringsanlegget under Marviksveien 43. Parkeringsanlegget er under bakken og vil ikke bli synlig, for naboer eller forbigående. Tiltaket blir ikke synlig og får ingen almene konsekvenser.»

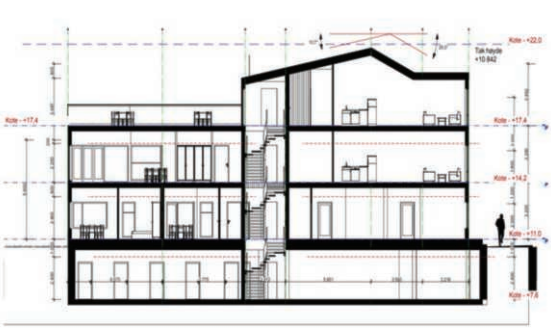
Vurdering
Gesims og takvinkel
Planens innhold er tydelig vist og forklart i tegninger/planbeskrivelse i reguleringsplansaken PLAN 20/01963. Planvedtak er basert på tegninger/illustrasjoner som ble innsendt sammen med planforslaget. Det er imidlertid slik at tegninger i planprosessen ikke er juridisk bindende så lenge det ikke er fremsatt ønske fra forslagsstiller/utbygger om felles behandling av reguleringsplan og byggesak. Innsendte tegninger i plansaken kan imidlertid danne bilde av planes intensjon og kan legges til grunn for tolkning av planbestemmelser.



Fra planbeskrivelsen PLAN 20/01963



Omsøkt snitt



Snitt fra planprosessen

Mottatte tegninger er blitt drøftet med saksbehandler Fredrik Bie Sund, PLAN 20/01963. Konklusjon angående regulert gesims vs. omsøkt gesims og omsøkt takvinkel vs. regulert takvinkel (for karnappene mot Marviksveien og bakgården) var at innsendte tegninger er innenfor planens intensjon, jf. tegninger i planprosessen. Planens intensjon var å bruke lavest gesims mot Marviksveien og ikke karnapp som referanse jf. innsendte tegninger i planprosessen, samt takvinkel for «hovedbygg/tak» mot Marviksveien som referanse og som var viktig å ivareta.

Tiltakets konsekvenser for omgivelse og nabobebyggelse, estetikk og skyggevirkning mm er allerede utredet i planprosessen. Med bakgrunn i at avvik i innsendte tegninger, og tegninger i planprosessen er minimalt konkluderer vi at nå omsøkt tiltak ikke endrer de planmessige vurderinger gjort i plansaken. Alle høyder er i tråd med tegninger og illustrasjoner i plansaken, og totall høyde er uforandret.

Plan – og bygg kan etter dette ikke se at hensynene bak bestemmelser blir «vesentlig tilsidesatt» i denne saken.

Spørsmålet blir da om «fordelene» med en dispensasjon kan anses for å være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Som plan- og bygg har kommet til ovenfor blir hensynene bak bestemmelser ikke vesentlig tilsidesatt gjennom at det gis dispensasjon som omsøkt i denne saken. Av denne grunn er det også vanskelig for oss å se at dispensasjon i denne saken medfører tungtveiende ulemper. Dispensasjon i denne saken kan sees som *«reparasjon»* og tydeliggjøring av planens intensjon. Fordelen med dispensasjon er at utbygger kan gjennomføre tiltaket i tråd med planens opprinnelige intensjon.

Etter en samlet og konkret interesseavveining kommer plan- og bygnignsjefen til at *«fordelene»* med en dispensasjon kan anses for å være *«klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».*

Søknad om dispensasjon innvilges jf. pbl § 19-2.

<u>Byggegrense</u>
Regulert byggegrense er i plan satt nærmere enn 4 meter til nabogrense.

Plan- og bygg er enig med ansvarlig søkers vurderinger i dispensasjonsbegrunnelsen. Det vises til dispensasjonssøknad.

Plan- og bygg legger til grunn at hensynet bak byggegrense for parkeringskjeller er å sikre nok parkeringsplasser, begrense trafikkbelastning i området og å ivareta avstand mellom bygninger.

Endret plassering av parkeringskjeller vil i sin helhet foregå innenfor egen eiendomsgrense, og under bakken. Tiltaket vil ikke gi økning av BYA eller BRA.

Antall omsøkte parkeringsplasser i p-kjelleren er 10 (inkludert 1 HC-plass) slik at trafikkbelastning blir innenfor regulerte forhold. Det er ikke planlagt annen bruk av arealene under bakken på dette området.

Plan- og bygg vurderer at hensynene bak byggegrense for parkeringskjeler, blir utfordret, men ikke i så stor grad at de kan sies å bli vesentlig tilsidesatt. Denne vurderingen er da basert på omfanget av det som er regulert fra før, og hva det søkes om nå, og hvilken betydning denne differansen har i forhold til hensynene bak bestemmelser det dispenseres fra.

Plan- og bygg har også vurdert fordeler og ulemper ved tiltaket.

Under henvisning til vurderingen av vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd første punktum finner vi at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vurderes videre at dispensasjon tilrettelegger for at utbygger kan realisere byggeplaner uten at dette går på bekostning av opprinnelige planmessige vurderinger. Utformingen gir en bedre atkomst fra den delte nedkjørselen. Dette anser vi som en fordel som taler for å gi dispensasjon.

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

Søknad om dispensasjon innvilges jf. pbl § 19-2.

Rekkefølgekrav § 4.1 d)
For å sikre gode bokvaliteter, er det vanlig at kommunen i sin planlegging fastsetter rekkefølgekrav.

Plan- og bygg slutter seg imidlertid til søkers vurdering. Det vil bli vanskelig å oppfylle rekkefølgekravet mens øvrige byggearbeider pågår på byggetomt.

Plan- og bygg vurderer at en permanent dispensasjon fra rekkefølgekrav ikke kan gis, da hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Plan – og bygg vurderer at det kan gis en midlertidig dispensasjon da planens intensjon vil bli ivaretatt ved ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte midlertidig dispensasjon (på vilkår) etter plan- og bygningsloven § 19-2 jfr. § 19-3 foreligger.

Byggetomten:
Tomteareal 731 m². Kjøreadkomst til parkeringskjeller skjer fra Freyasdalsveien.

Estetiske krav:
I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Plan og bygningssjefen har lagt mottatte fasadetegninger og beskrivelse til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som kote ok gulv 1. etasje fastsettes til cote + 11 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000), dog mønehøyde ikke høyere enn regulert kote + 22.

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.

Avkjørsel:
Kjøreadkomst til parkeringskjeller skjer fra Freyasdalsveien, via eksisterende parkeringskjeller.

Parkering og uteareal:
All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.
Tiltaket utløser krav om 8 biloppstillingsplasser til beboere og 2 til gjesteparkering (totalt 10 pp, inkludert 1 HC-plass). Disse er vist på tegning og skal opparbeides slik de er vist. Gjesteparkeringsplasser skal merkes med skilt gjesteparkering før tiltaket tas i bruk. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for uttak for strøm for ladbare biler.

For hver boenhet skal det avsettes min. 35 m² uteoppholdsareal. Hver boenhet skal ha egen balkong. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 4 m² og ha 1,5 m dybde. Areal brattere enn 1:3 og arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (jf T-1442) og luftkvalitet (T-1520) kan ikke tas inn i beregning av uteopphold.

Minimum 70 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Maksimum 25 % av uteoppholdsarealet godkjennes som terrasse/ balkong.

Hver boenhet skal ha et eget privat uteareal, i form av balkong, terrasse, eller altan.

Tilstrekkelig uteareal er dokumentert i byggesaken.

Uteoppholdsareal på bakken skal være felles, og det tillates ikke oppføring av plattinger utenfor byggegrense.

Innsendte tegninger viser at to leiligheter i 1. etasje (leilighetene under delen av bygget med takterrasse) har privat areal på bakken. Problemstillingen er drøftet med saksbehandler Fredrik Bie Sund, PLAN- 20/01963. I planprosessen ble samme tegninger omtalt, og saksbehandler på plan mener at innsendte tegninger er innenfor planens intensjon, jf. tegninger i planprosessen. Det er da kun disse 2 leiligheter som kan ha privat uteareal på bakken. Uteoppholdsareal skal ellers være felles.

Støy
Det skal erklæres ansvar for PRO-lyd og UTF-lyd. Prosjektering av bygget og utearealer skal følge støyfaglig vurdering. Støyrapport skal ivareta bestemmelser *«Balkonger langs Marviksveien skal innglasses. Unntatt er 3. etasje hvor det er tilstrekkelig med rekkverk som er tett og 1,6m høyt. Leiligheter med fasade mot*

Marviksveien skal ha soveromsvinduer orientert øst og vest. Minimum ett soverom skal være på stille side.»

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. Ta kontakt med Agder Energi Varme AS aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:
Det forutsettes at tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement, før det gis igangsettingstillatelse, jf. Pbl §§ 27-1 og 27-2. Det vises til innsendt teknisk plan.

Eiendomsforhold:
Grunn til regulert offentlig fortau/gangvei langs Marviksveien o_SSG2 må fradeles og overskjøtes til Fylkeskommunen senest før brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet.

Grunn regulert lekeplass må fradeles og overskjøtes til kommunen senest før brukstillatelse/ferdigattest for første boenhet.

Overvann:
Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Tomtas ubebygde del skal ha permeable flater. Fordrøyningsvolum skal dimensjoneres til ca. 28 m³. Overvannsløsning er vist på utomhusplan/teknisk plan jf. rekkefølgekrav § 4.1.

§ 28-1.Byggegrunn, miljøforhold mv.
«Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak.

For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal»

På nabotomt (detaljregulering for MARVIKSVEIEN 45-47, PlanId 1354) ble områdestabilitet vurdert i forbindelse med reguleringsplanen. Rapporten konkluderte med at stabiliteten til utbyggingen er tilfredsstillende. Det ble ikke foretatt grunnundersøkelse på eiendommen, men det har blitt utført i nærheten og i rapporten ble det vurdert at det er god oversikt og kunnskap om grunnforholdene på eiendommen. I påfølgende byggesaken i samme planområde ble det foretatt geoteknisk prosjektering og beskrivelse av fundamenteringen av parkeringskjeller og leilighetsbygg. Tillatelse etter pbl ble gitt i 2017.

I følge DOK-analysen ligger tiltakseiendommen Marviksveien 43 under marin grense, med stor mulighet for marin leire.

I oppstartsmøtereferat for gjeldende reguleringsplan PLAN- 20/01963 står det at det er dårlig grunn, og at det kreves en undersøkelse av grunnforhold. Samtidig ser det ut som om det ikke gjelder områdestabilitet, fordi det står også*: «Området ligger under marin grense, men ligger ikke innenfor kjent kvikkleiresone.»*

Plan – og bygg kan ikke se at dette forholdet er utredet godt nok i gjeldende plan. Pbl § 28-1 skal i slike tilfeller ivaretas i byggesaken, og i utgangspunktet utredes ved søknad om rammetillatelse.

I søknad om rammetillatelse mottatt 15.11.2021, skiver ansvarlig søker at «*byggverket ikke skal plasseres i område med fare for: Flom (TEK § 7-2), Skred (TEK § 7-3), Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1*.». Det foreligger videre geoteknisk rapport datert 20.01.2022, som konkluderer med at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

Ut ifra sakens historikk, opplysninger gitt av ansvarlig søker og opplysninger i geoteknisk rapport, vurderer Plan og bygg at rammetillatelse kan gis.

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.

Adresse:
Avdeling for geografisk informasjon har tildelt tiltaket adressen:
Marviksveien 43
Marviksveien 45

Avfall:
Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK17 §§ 9-6 og 9-7.

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

Øvrige vilkår:
Prosjektering av geoteknikk skal plasseres i TK2. Det må utføres uavhengig kontroll i tiltaksklasse 3 for bygningsfysikk samt uavhengig kontroll i tiltaksklasse 3 for brannprosjektering, konstruksjonssikkerhet og geoteknikk, jfr. SAK 10 § 14-2.

En legger til grunn at krav til tilgjengelighet er ivaretatt for omsøkte tiltak.

En legger videre til grunn at forhold som er påpekt i uttalelse fra Ingeniørvesenet og Parkvesenet blir ivaretatt.

En legger til grunn at avfallshåndtering er avklart / at det inngås avtale med Avfall Sør AS, før igangsettingstillatelse kan gis.

Tiltaket kan igangsettes når arbeidene/fagområder er belagt med anvarsrett og ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Reguleringsplanens rekkefølgekrav § 4.2 er oppfylt, eller evnt. dispensasjon etter pbl § 19-2 er innvilget
2. Støyrapport skal foreligge. Det skal erklæres ansvar for PRO-lyd og UTF-lyd
3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Øvrige vilkår er oppfylt

Det minnes i tillegg om at søknad om arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnement. Kopi av godkjent søknad for utvendig og innvendig VA skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for å vise at krav i pbl §§ 27-1 og 27-2 (inkludert krav til overvannshåndtering) er oppfylt.

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.

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

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon gesims og takvinkel	5068	17 000
Dispensasjon byggegrense kjeller (50%)	5068	8 500
Dispensasjon rekkefølgekrav (25 %)	5068	4250
Byggesaksgebyr for første bolig	5033	29 000
Tillegg for hver bolig 8 x kr.8 800	5034	70 400
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		130 150

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på tlf. +47 974 61 137 eller på e-post dalibor.premovic@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dalibor Premovic
Saksbehandler/Jurist

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller 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 og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Vedlegg:
Site plan
Site plan
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny fasade
Tegning ny plan
Tegning ny plan
Tegning nytt snitt
Tegning nytt snitt
BYGG-21_03623 - Marviksveien 43 152_926_0_0, boligbygg på 3 og 4 etasjer - ingeniørvesenets uttalelse.msg
SV_ BYGG-21_03623-1 - Marviksveien 43 152_926_0_0, boligbygg på 3 og 4 etasjer - anmodning om uttalelse.msg
BYGG-21_03623 - Marviksveien 43 152_926_0_0.msg
A10-2 Utomhusplan.pdf
BYGG-21_03623 - Marviksveien 43 152_926_0_0 (Nabovarsling).msg
Svar på tilbakemelding Nabovarsel 24.01.2022.pdf
SV_ Marviksveien 43 152_926_0_0, oppsummering fra møte 21.01.2022 jf rekkefølgekrav i plan.msg
Utomhusplan innsendt.msg
VS_ Utomhusplan Marviksveien 43.msg
A10-3 Utomhusplan 1_200.pdf
A10-2 Utomhusplan 1_100 (1).pdf
2022007888-2 Tilbakemelding utomhusplan 2134207_1_0.docx
A22-105 full parkeringskjeller.pdf
A22-106 Full kjeller med reguleringskart.pdf
A22-101 Plan 0. Etasje Parkeringskjeller.pdf
A30-104 Snitt fortau.pdf

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE
GREIPSTADGRUPPEN AS

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Marviksveien 45

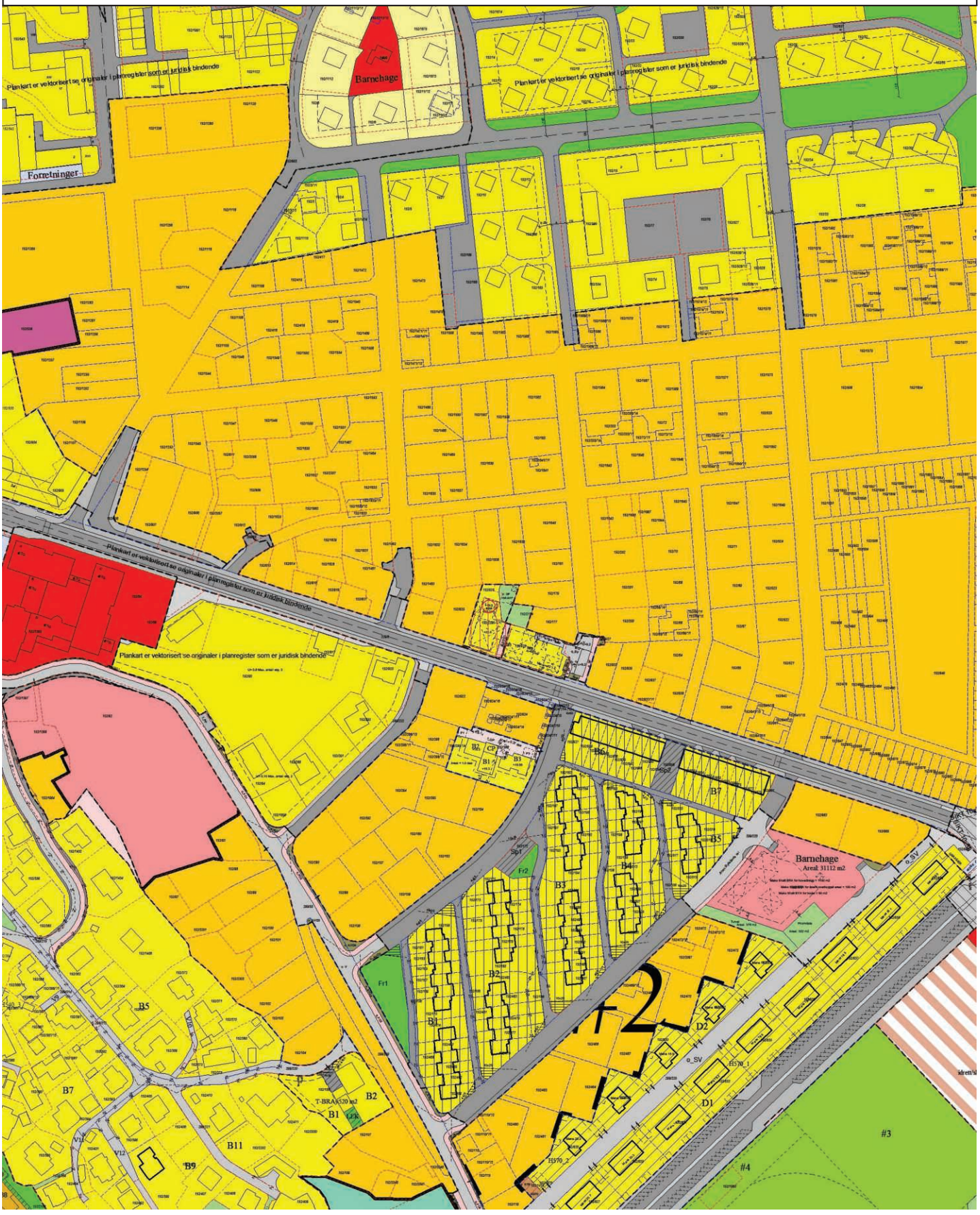
Dato: 06.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Marviksveien 43
Plan nr. 1560

Dato: 08.05.2020

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1. Antall boenheter (pbl § 12-7)
Innenfor BBB tillates maksimalt 9 boenheter.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl § 12-7)
For hver boenhet skal det avsettes min. 35 m² uteoppholdsareal.

Hver boenhet skal ha egen balkong. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 4m2 og ha 1,5m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (jf T-1442) og luftkvalitet (T-1520).
Minimum 70 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Maksimum 25 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Hver boenhet skal ha et eget privat uteareal, i form av balkong, terrasse, eller altan.

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl § 12-7)
All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser satt på plankart. Fasade mot Marviksveien skal plasseres i byggelinje.

1.1.4. Utnyttelse (pbl § 12-7)
Bebygd areal (BYA) = 325 m² BYA.
Utnyttelse BYA er 55 %

1.1.5 Høyder (pbl § 12-7)
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde fremgår av plankartet.

1.1.6 Terrengtilpasninger (pbl § 12 -7)
Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende veier.

1.1.7 Utforming av bebyggelsen (pbl § 12-7)
Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 30 grader. Møne og gesims skal være parallelt med gate. Veggliv mot gate skal ligge i byggelinje. Møne skal være på linje med nabobebyggelses møne.

Bebyggelse over grunnen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Bakgårdsbygg kan ha flate tak. Takflater skal ha ikke– reflekterende farge. Alle flate takflater skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

1.1.8 Tekniske installasjoner
Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

1.1.9 Overvannshåndtering

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Tomtas ubebygde del skal ha permeable flater. Fordrøyningsvolum skal dimensjoneres til ca. 28m3.

1.1.10 Støy
Balkonger langs Marviksveien skal innglasses. Unntatt er 3. etasje hvor det er tilstrekkelig med rekkverk som er tett og 1,6m høyt.

Leiligheter med fasade mot Marviksveien skal ha soveromsvinduer orientert øst og vest.
Minimum ett soverom skal være på stille side.

1.1.12 Parkering
All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.
Det skal være 8 biloppstillingsplasser til beboere og 2 til gjesteparkering innenfor BG.
En av plassene skal være HC- plass med bredde minst lik 4,5 m. Den skal ligge i tilknytning til inngang/heis i parkeringskjeller. HC – plass og gjesteparkering skal være felles.
Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for uttak for strøm for ladbare biler.

1.1.13 Sykkelparkering
Det avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel pr boenhet, hvorav 1 sykkelparkering per boenhet skal være under tak.

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

Det skal utarbeides teknisk plan for vann og avløp som skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)
Felt i o_SSG1 skal opparbeides som gangvei og være offentlig.

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

3.1. Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og «Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune».

Utomhusplanen skal vise utforming og møblering av lekeplassen. Det skal vises forankring/fundamentering av lekeapparater som tar hensyn til lokale grunnforhold.

o_GF skal opparbeides som sandlekeplass og skal være offentlig. Jf. Pbl § 12-7 nr. 14.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

4.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge
a) Godkjent utomhusplan for o_GF
b) Godkjent teknisk plan
c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
d) Lekeplass skal være ferdigstilt og opprettholdes under bygging.

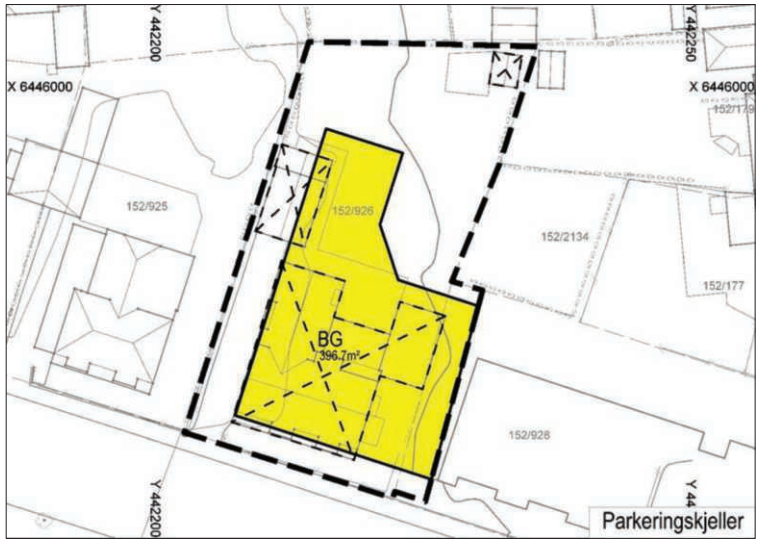
4.2. Før det gis igangsettelsestillatelse til bebyggelse i felt BBB skal

a) Teknisk infrastruktur, anlegg og offentlig gangvei o_SSG1 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
b) O_GF være tilgjengelig for allmenheten, ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
c) Det være etablert trinnfri adkomst til sandlekeplass o_SSG1.
d) Det være etablert universell adkomst til Ringtunet Kvartalslekeplass og universelt dekke under aktivitetsløypa, ihht utomhusplan datert 23.02.18.
e) Fortau langs Marviksveien være utvidet som vist på plankart

Godkjent av bystyret i Kristiansand 28.10.2020 som sak nr. 180/20.

Plan og bygningssjefen





TEGNFORKLARING

1. BEBYGGELSE OG ANELGG (PBL § 12-5)

BBB	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
BG	Garasjeanlegg for boligbebyggelse

2. SAMF.ANL. OG TEK. INF.STRUKTUR (PBL § 12-5)

SSG	Gangvei

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5)

GF	Friområde

LINJESYMBOL / PUNKTSYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulerthøyde
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel

Målestokk: 1:500

0 5 10 15 20 m

Ekvidistanse: 1 m

Koordinatsystem EUREF89 - Sone 32

N

DETALJREGULERING FOR

MARVIKSVEIEN 43

PLANID. 1560 - KRISTIANSAND KOMMUNE

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon:	09.02.2020	JRS
Bystyrets vedtak:	28.10.2020	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Offentlig ettersyn	05.06-17.08-20	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
svensson arkitekter as
Arkitekter MNAL - Interiørarkitekter MNIL

DIGITALISERING:
Torstein Omestad
tomestad@online.no
916 45 086

KRISTIANSAND: 01.10.2018

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Marviksveien 45

Dato: 06.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- ADC Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

Dato: 06.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Oversiktskart

Adresse: **Marviksveien 45, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/2295/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 380 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.02.2026



Matrikkelkart

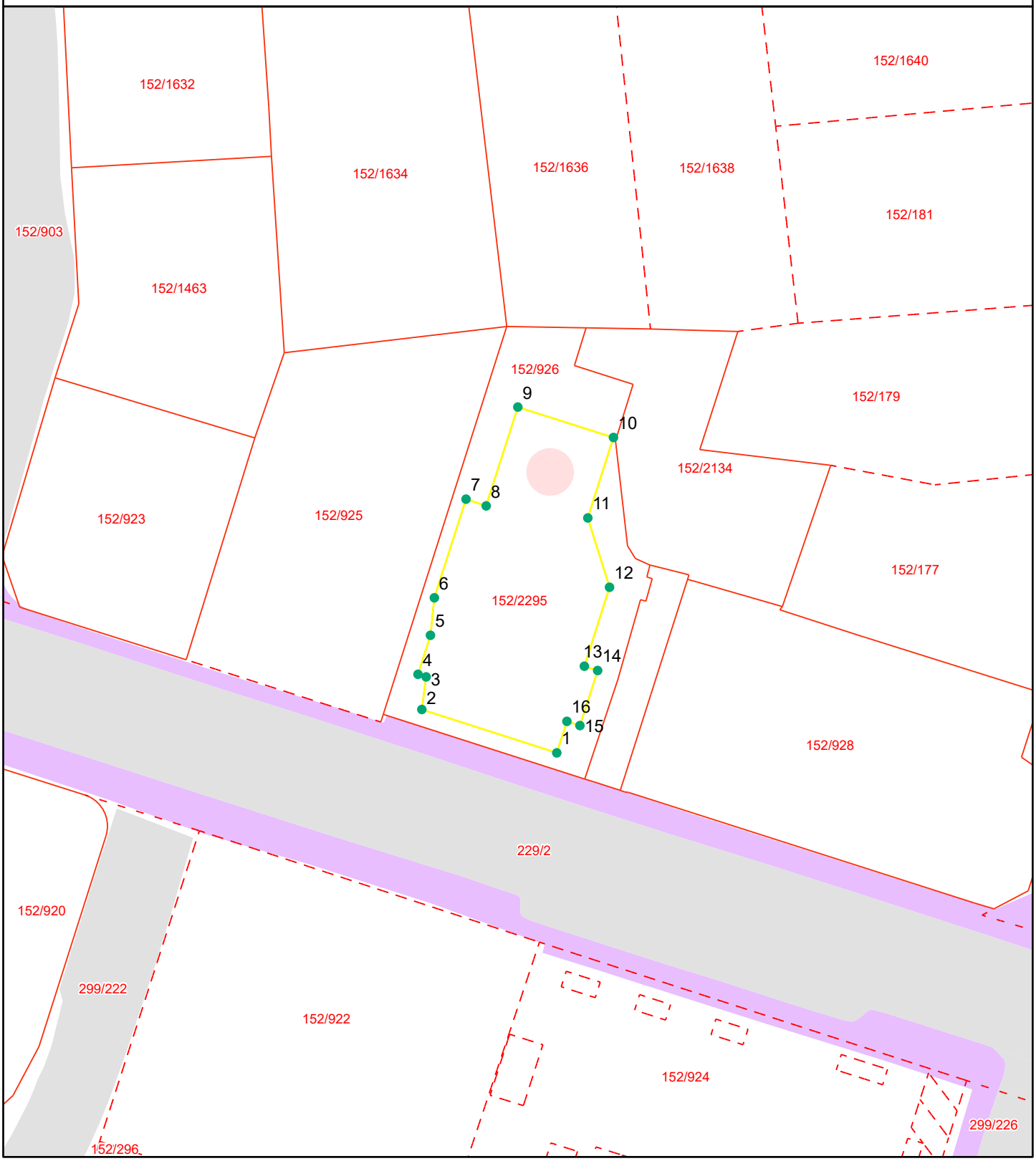
Adresse: **Marviksveien 45, 4631 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/2295/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 380 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 380 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445965.62	442219.61	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	13.11	0
2	6445969.61	442207.16	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.03	0
3	6445972.62	442207.56	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.79	0
4	6445972.85	442206.81	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.78	0
5	6445976.45	442207.96	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.48	0
6	6445979.9	442208.32	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	9.57	0
7	6445988.99	442211.24	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.97	0
8	6445988.37	442213.1	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	9.58	0
9	6445997.48	442216.02	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	9.28	0
10	6445994.68	442224.84	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	7.8	0
11	6445987.26	442222.48	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	6.71	0
12	6445980.88	442224.48	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	7.65	0
13	6445973.6	442222.16	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.29	0
14	6445973.21	442223.38	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	5.34	0
15	6445968.13	442221.75	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	1.27	0
16	6445968.52	442220.55	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	3.06	0

Ordre: **86255**

Eiendom: **4204-152/2295/0/4 Andel 0**
Marviksveien 45
4631 Kristiansand S

K42040005 Tilknytningsopplysninger

ANITA.RAUSTOL@KRISTIANSAND.KOMMUNE.NO, 06.02.2026 12:33:

Levert til kunde
Offentlig vei.
Slamavskiller: nei.

Ordre: **86255**

Eiendom: **4204-152/2295/0/4 Andel 0**
Marviksveien 45
4631 Kristiansand S

K42040011 Reguleringsformål

ANITA.RAUSTOL@KRISTIANSAND.KOMMUNE.NO, 06.02.2026 12:33:

Levert til kunde

Bolig

Marviksveien 45

Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Kristiansand Internasjonale skole (... 199 elever, 11 klasser	9 min 0.8 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 93 elever, 9 klasser	13 min 1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	14 min 1.2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Freyasdalsveien Linje 15	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	18 min

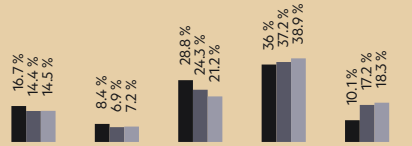
BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 0.3 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Roligheden Gård barnehage (0-6 år) 196 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	6 min
Coop Extra Marvika Torv	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla/Marvika	1 515	738
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

SPORT

Wilds Minne skole	6 min
Starthallen normalhall	6 min
Fresh Fitness Lund	7 min
CrossFit Kristiansand	8 min

«Fint sted for barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

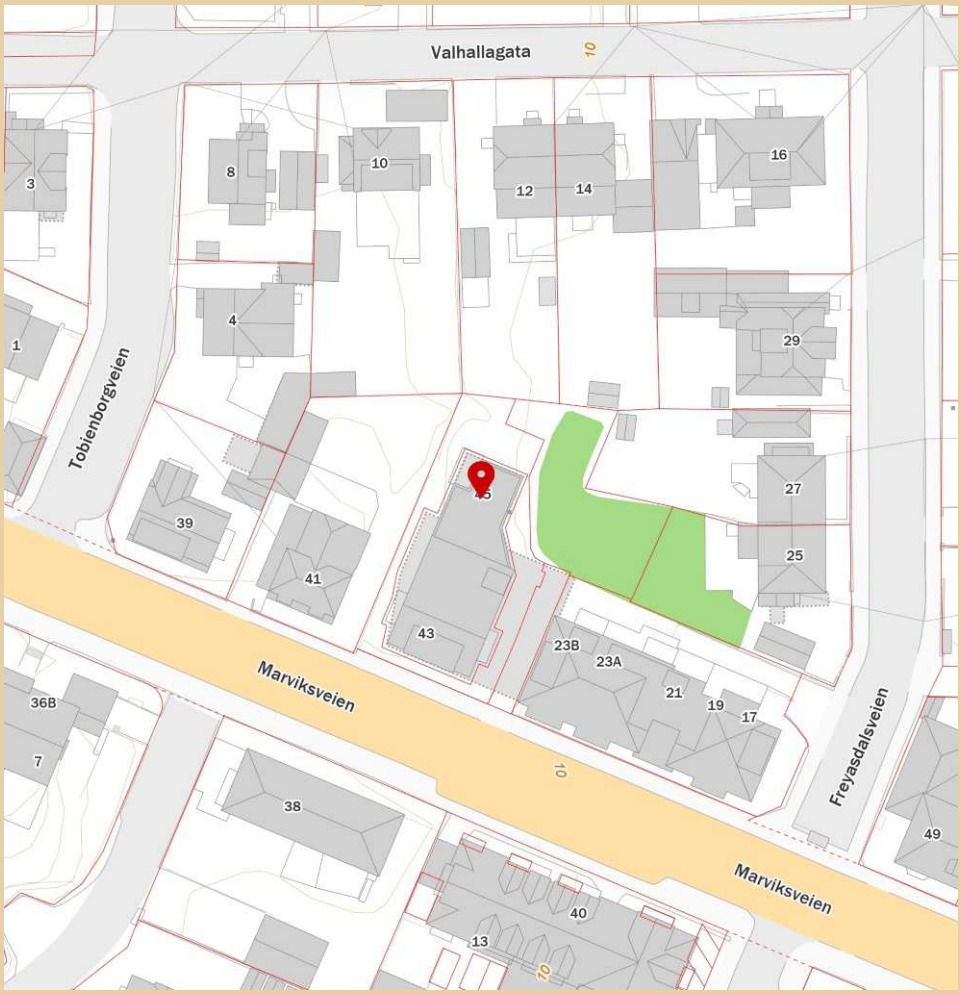
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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