PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

DVERGSNESÅSEN 75

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Dvergsnesåsen 75, 4639
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 1074, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5265 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OT1177

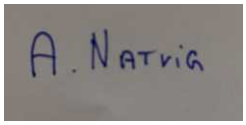
Foretak: M2 Takst AS

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i tun bygget 2019. Etablert del av Dvergsnes. Annerledes løsning med felles p-kjeller med inngang underetasje direkte fra kjeller. Innholdsrik planløsning og moderne farger og materialvalg.

Hovedsaklig normal teknisk stand men det er påpekt enkelte merknader i rapport.

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.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

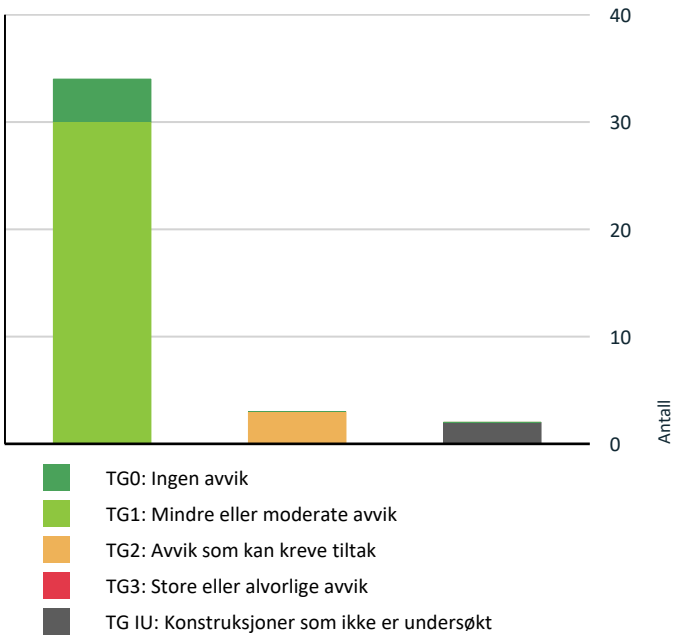
Rekkehus

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

Vaskerom står merket med bod/teknisk på tegning, men det er tegnet inn innredning.

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.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2019

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Trolig asfaltpapp, kun kontrollert innvendig og fra terrasse. To drensnedløp ser det ut til. Jevnlig oppsyn drensrør anbefales.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Parapetbeslag overgang vegg/tak.

Vannbord vinduer av tre.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Beslagsløsninger fremstår stedvis å være noe dårlig avsluttet med mindre åpninger inn mot bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn/vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning bør males i nedre del av kledning, kuttet side. Det vil kunne medføre kapilærsug/fuktoppsug i nedre del av kledning om ikke, og derav dårlig treverk på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledning bør males på nedre del/under.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Trekonstruksjon. Ingen luke for kontroll oppbygging. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse
PVC vinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør 2 etasje, pvc dør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- dør til garasje, brannhemmende kvaliteter. 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.



INNVENDIG

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Steinflater ved inngang, fremstår OK. Flisheller nede, fremstår OK men mindre svikt i enkelte. Terrassebord 2 etasje fremstår OK. Ingen tilgang til underliggende tekking.

Det anbefales jevnlig oppsyn minst en gang i året av drenssluker for overvannshåndtering etc slik at det dreneres bort på best mulig måte.





TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og alderslitasje. 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

Beskrivelse

Etasjeskille i betong/tre med oppforet gulvdekke.

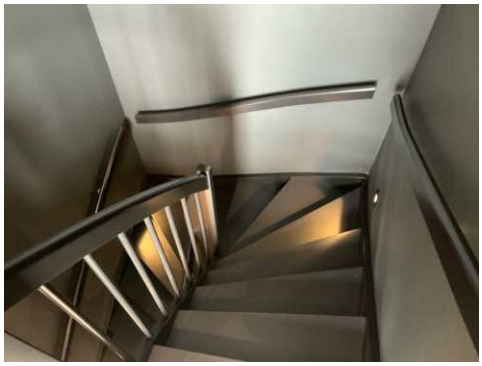
Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller kan forekomme.

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp. Rekkverk begge sider. Mindre normal knirk kan forekomme.



Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe lokalt fall i dusj/badekar sone. Ellers er det sluk i badstue, og med litt lite fall i rommet. Rørgjennomføringer under innredning, litt enkel utførsel, burde vært skjult i vegg/veggboks.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsyn ved bruk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Sluk i badstue kontrollert. Det er synlig membranløsning i sluken. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badekar, innredning, vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført i kott under trapp.

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 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.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Fall mot sluk og oppkant dørsvill og vegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Mangler dørhåndtak, ellers normalt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er nedsenket dusj med lokalt fall, og fall fra dør mot dusj, OK løsning.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt wc, innredning og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

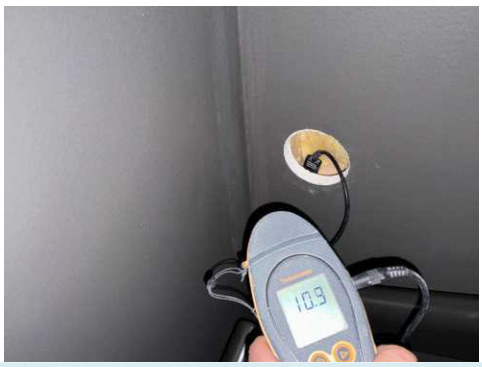
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra trapp bak dusj.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Filterbytte sist utført høsten 25 ifølge eier. Ikke videre vurdert.

TG 1 Varmepumper

Beskrivelse

Varmepumpe i stue og soverom.

Estimert levetid er 10-15 år. Montert ca mai 2025 ifølge eier.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.



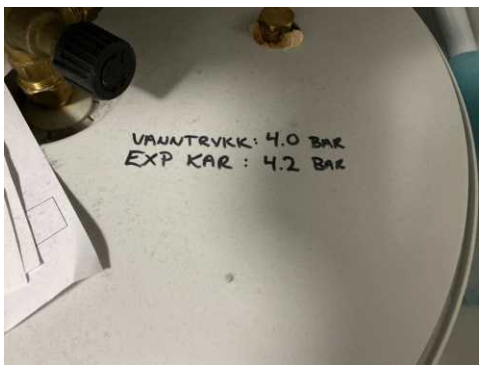
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Varmtvannsbereder har ekspansjonskar. Ekspansjonskar skal kontrolleres årlig for å sikre at varmtvannsberederen fungerer best mulig, og ikke minst, for å forebygge vannskader. Hvis den årlige kontrollen av ekspansjonskar ikke blir gjort, vil garantien på berederen falle bort.





TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alle rom 1 etasje
Alle rom underetasje unntatt bod og gang mot garasje.
Ikke videre kontrollert.

Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.



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.

Beskrivelse

Sikringskap i bod. Automatsikringer. 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

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

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?
   Nei

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

Generell anbefaling at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Tilstandsrapport

TG IU Drenering

Beskrivelse

Det er synlig beslagsløsning på siden som har noe tilbakefylt terreng. Ikke mulig å videre kontrollere.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Minimalt flater/grunnmur synlig for kontroll. Ikke observert åpenbare tegn til avvik.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Må vurderes med nedbør men fremstår normalt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Boligen skal være bygget med radonsperre.

Pulverapparat/røykvarsling OK.

Håndløper begge sider i trapp.

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

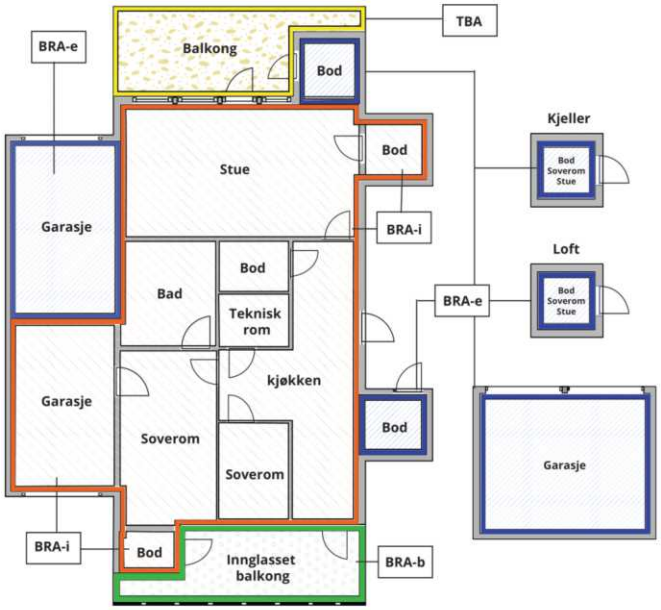
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	48	16		64	39
1 etasje	58			58	17
2 etasje	30			30	25
SUM	**136**	**16**			**81**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, vaskerom, bod, soverom, gang, trapperom, badstue	Bod i fellesareal	
1 etasje	Stue/kjøkken, entré, bad		
2 etasje	Soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vaskerom står merket med bod/teknisk på tegning, men det er tegnet inn innredning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjo varmepumpe mm.

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)
Rekkehus	133	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Henrik Stadheim Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	1074		1	1907 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Dvergsnesåsen 75

Hjemmelshaver
Grete Martine Eriksen og Henrik Stadheim Berntsen

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260189

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Grete Martine Eriksen	Henrik Stadheim Berntsen

Gateadresse
Dvergsnesåsen 75

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP2420925.7.1 (250)

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: 131260189

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert 2 stk varmepumper våren 2025. Elektro arbeid er utført av Avitell. Montert solskjerming i 3 etg. Installert av HD solskjerming. Elektro utført av EK elektro.

Arbeid utført av: Varmopp AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Filtere i ventilasjonsanlegg har vært byttet hvert år, det foreligger avtale via sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er byttet blikk/beslag på taket og takterassen. Arbeidet er utført av Kaspar Strømme høsten/ vinteren 2024/25

Arbeid utført av: Kaspar Strømme AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260189

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

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: 131260189

Tilleggskommentar

Huset er malt våren 2024.

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: 131260189

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Eriksen	088d086a84dc424d3aeadb8b86fb45d8443111c7	14.04.2026 21:00:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Berntsen	51bd1b84136ffb76db9b048be75ff21d1cdbee2c	14.04.2026 20:59:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260189

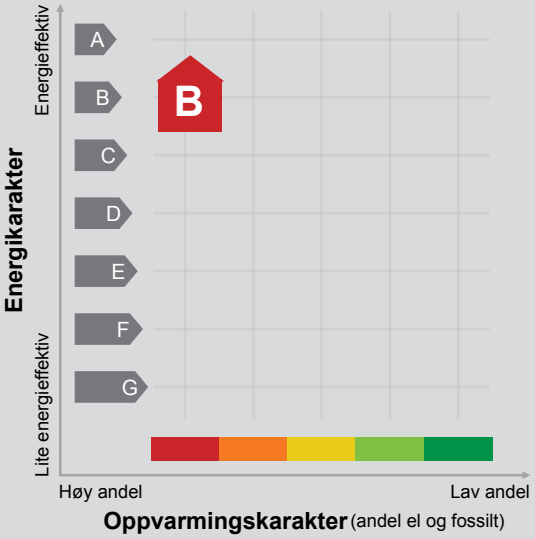
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Dvergsnesåsen 75
Postnummer	4639
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	1074
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300516808
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	63b2de8c-331b-4f45-9f16-c3599fd8a435
Dato	26.07.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	136
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dvergsnesåsen 75
Postnummer: 4639
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0101
Dato: 26.07.2023 7:46:33
Energimerkenummer: 63b2de8c-331b-4f45-9f16-c3599fd8a435

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 96
Bruksnummer: 1074
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300516808

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Sameiet Dvergnesåsen 73-83		Vår ref.:	250/1	Fødselsdato eier:	17.04.1995
Dvergsnesåsen 75		Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	21.07.1993
4639 KRISTIANSAND		Eiere:	Grete Eriksen, Henrik Berntsen		
Organisasjonsnr:	923 662 960	Seksjonsnr:	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 414

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 650
Tilleggsytelser:	Telenor TV / bredbånd Townhouse	589
Måler:	Fjernvarme: Enhet: 250/1 (250 - 1)	875
Objekt:	Garasjeplass Dvergsnesåsen (100 - 1)	100
	Garasjeplass Dvergsnesåsen (100 - 22)	100
	Garasjeplass Dvergsnesåsen (100 - 2)	100

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

5: Restanse felleskostnader pr. 13.04.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	130
Annen formue:	684	Utgifter:	16		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 96/1074 - seksjon:1

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Dvergnesåsen 73-83	Vår ref.:	250/1	Fødselsdato eier:	17.04.1995
Dvergsnesåsen 75	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	21.07.1993
4639 KRISTIANSAND	Eiere:	Grete Eriksen, Henrik Berntsen		

Organisasjonsnr: 923 662 960

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP2420925

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

Onsdag 07.05.2025 Kl: 18:00
Odderhei Skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

Nærmere info rundt regnskapet gis på årsmøtet

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er innmeldt fra eiere

5. Saker fra styret

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

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

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

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

på det som hver enkelt har forbrukt

Detaljert info om dette blir gitt på årsmøtet

5.2 Oppfølging av utestående reklamasjonssaker

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

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

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

5.3 Oppbygning av vedlikeholdsfond

Som beskrevet i årseberetning så er vi nå utenfor garanti og reklamasjonsperiode, og vi må forvente at det vil komme noe rep og vedlikehold på bygget framover. Dette må vi dekke selv.
De saker som vi har oppgradert bygget med underveis, har vi tatt direkte av driften.

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

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

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

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

5.4 Informasjons saker

- **INFORMASJON TIL NYE BEBOERE**
  Styret har sett at ved eierskifte er det en del som lurer på hvordan ting fungerer, og hvordan nye beboere skal forholde seg til Sameiet.
  Styret har laget et 'INFOSKRIV til nye beboere' - og dette vil sendes ut til alle, og vi ønsker gjerne tilbakmeldinger på om det er noe som mangler :-)

6. Styrehonorar

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

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

7. Valg

Nåværende styret:

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

Varamedlem, Sairan Palani

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Følgende styremedlemmer er altså på valg :

- Ellen Blomberg
- Torstein Fidjestad
- Lene Røstad

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

Vi skal derfor velge 4 styremedlemmer.

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

Sameiets valgkomitee har kommet opp med forslag til nytt styremedlem :

Rune Andersen

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

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

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

7.3 Valg av varamedlemmer

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

7.4 Valg av valgkomite

Valg kommite består av : Rune Andersen og Harald Sannarnes

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

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Harald Sannarnes og nytt medlem som finnes på årsmøtet

Styrets årsmelding for SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83 2024

SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83 ligger i Kristiansand kommune.

Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

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

Styrets arbeid i 2024

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Styrets arbeid i dette året har vært :

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

I tillegg har følgende vært gjort :

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

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.05.2025

Resultatrapport klient 250 SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

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

Balanserapport klient 250 SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

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

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

SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

Kristiansand, 30.04.2025

(Signert elektronisk)

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Andre inntekter består av ladestrøm til el-kjøretøy på kr 123 249,- og kr 58 000,- tidligere avsatt gjeld til utbygger for fakturert kabeltv til usolgte leiligheter.

Note 2 - Revisjonshonorar

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

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

Note 3 - Styrehonorar

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

Note 4 - Personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Disponible midler

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

Note 8 - Egenkapital

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

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

Til årsmøtet i SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83 som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 30.april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Rune Mesel ble foreslått som møteleder

Vedtak:

Rune Mesel ble valg til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Ivar Storeng ble foreslått som protokollfører.

Vedtak:

Ivar Storeng ble valgt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

Vedtak:

Tommy Grevsen og Rune Andersen ble valgt

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Følgende boenheter var representert på årsmøtet :

Disse var representert ved oppmøte :

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

Disse var representert ved fullmakt til styreleder :

- B 103

Vedtak:

14 boenheter var representert enten ved oppmøte eller fullmakt

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Dagsorden ble presentert.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding ble gjennomgått av møteleder.

Det ble ytterligere informert om punkter på årsmelding som :

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

Det var ingen insigelser til årsmelding.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

Nærmere info rundt regnskapet gis på årsmøtet.

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

Flere detaljer i regnskapet ble gjennomgått

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er innmeldt fra eiere

Vedtak:

Ingen.

5. Saker fra styret

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

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

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

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

Detaljert info om dette blir gitt på årsmøtet

Møteleder gikk gjennom dagens avregning av varmtvannsystem, med de mangler som dette har.
Det er stipulert at anskaffelse av fjernavlest system, vil medføre en kostnadsøkning på ca. 85,- pr mnd pr leilighet for de neste 10 år, deretter vil dette reduseres til ca 30,- pr mnd.

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

Vedtak:

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

5.2 Oppfølging av utestående reklamasjonssaker

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

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

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

Diverse saker omtalt. Ingen vedtak.

Vedtak:
Årsmøtet tok gjennomgang av utestående punkter til etterettning.

5.3 Oppbygning av vedlikeholdsfond

Som beskrevet i årseberetning så er vi nå utenfor garanti og reklamasjonsperiode, og vi må forvente at det vil komme noe rep og vedlikehold på bygget framover. Dette må vi dekke selv.
De saker som vi har oppgradert bygget med underveis, har vi tatt direkte av driften.

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

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

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

Vedtak:

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

Det ble vedtatt (enstemmig) å iverksette ovenstående.

5.4 Informasjons saker

- **INFORMASJON TIL NYE BEBOERE**
  Styret har sett at ved eierskifte er det en del som lurer på hvordan ting fungerer, og hvordan nye beboere skal forholde seg til Sameiet.
  Styret har laget et 'INFOSKRIV til nye beboere' - og dette vil sendes ut til alle, og vi ønsker gjerne tilbakmeldinger på om det er noe som mangler :-)

Vedtak:

Saken er "in progress".

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40 000, -
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Følgende styremedlemmer er altså på valg :

- Ellen Blomberg
- Torstein Fidjestad
- Lene Røstad

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

Vi skal derfor velge 4 styremedlemmer.

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

Sameiets valgkomitee har kommet opp med forslag til nytt styremedlem :

Rune Andersen

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

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

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

Følgende sitter nå i styret :

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

7.3 Valg av varamedlemmer

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

Vara kan evt ettervelges.

7.4 Valg av valgkomite

Valg kommite består av : Rune Andersen og Harald Sannarnes

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

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

- Ellen Blomberg
- Harald Sannarnes.

Protokoll for SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73-83

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dvergnesåsen 73-83

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dvergnesåsen 73-83 .

Tidspunkt: onsdag 04.02.2026 Kl: 21:00
Sted: Gangen utenfor Trimrommet.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Cedra Norge AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til Sameiet Dvergnesåsen 73-83 onsdag 04.02.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……..

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Dvergnesåsen 73-83 onsdag 04.02.2026 kl. 21:00 - Gangen utenfor Trimrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Rune Mesel ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Rune Mesel ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Jan Gunvald Timenes ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det ble telt opp 4 stemmer :

- Roar Henriksen
- Magne Myklebust
- Jan Gunvald Timenes
- Rune Mesel

Vedtak:
Representant for 4 leilighets-seksjoner var tilstede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling ble godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

Vedtak:

Cedra Norge AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Dvergnesåsen 73-83

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Mesel (sign.)	09.02.2026
Sekretær	Rune Mesel (sign.)	09.02.2026
Protokollvitne	Jan Gunvald Timenes (sign.)	02.03.2026

VEDTEKTER

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 2 leilighetsbygg med felles garasjeanlegg. Inneholder:

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

Til sammen 30 boligseksjoner med et samlet BRA på 2928 m^2. Det er opprettet 6 næringsseksjoner for boder og p-plasser i garasjekjelleren. Totalt i sameiet er det 36 seksjoner. Disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som viser areal og sameiebrøk pr seksjon:

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

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

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong eller markterrasse oppå felles garasjekjeller som en del av seksjonen. Det medfølger en sportsbod til alle seksjoner. De er enten organisert som en del av seksjonen, tilleggsdel til seksjonen eller som en del av fellesarealet. Felles utomhus areal er allment tilgjengelig for alle seksjoner. Seksjon 1 til 5 har enerett til bruk av areal foran seksjonen i underetasjen, jf §13.
Sameie er også tilknytte felle utomhus areal for naboeiendommen Dvergsnesåsen 85-99, gnr 96, bnr 1073, iht reguleringsplanen for bebyggelsen på B251,2,3 og B18 og B19. iht **Plan nr. 1367 - Reguleringsbestemmelser for - Detaljregulering Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3.** Dato: 03.05.2013/ Revisjon A, 23.12.2013.

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

Alle bygg har tilgang til garasjekjeller med adkomst fra egen oppgang/seksjon.
Hver boligseksjon i sameiet har parkeringsdekningen på 1,75 parkeringsplass pr boenhet som andel av en felles parkeringseiendom for nabosameiet iht reguleringsplanen og områdene for B251,2,3 og B18 og B19.

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

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

Utbygger tildeler bod og p-plasser innen overtakelse og denne tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det.
Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering. Det er dimensjonert for 4 stk HC plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår i punkt 2.5 er tilstede, kan det forekomme en omplassering. 8

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kostnader for drift og vedlikehold av heis for Bygg A og B, seksjon 6 til 30 dekkes av disse seksjonene. Tilsvarende vil gjelde for neste byggetrinn (B25-1)
Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

Vedlikeholdet av bygningsmassen skal holdes adskilt pr bygg, dvs.,
Rekkehusene – seksjon 1 til 5, vedlikeholder og bekoster bygningskroppen adskilt fra de andre seksjonene.
Leilighetene i Hus A og B – seksjon 6 til 30, B25,2, vedlikeholder og bekoster bygningskroppene adskilt fra de andre seksjonene. Dette gjelder også egne heiser i oppgang A og B. Tilsvarende gjelder for leilighetene i byggetrinn B25-1 når de blir oppført.

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

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre med inntil fem styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer.
Styret skal ha en leder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

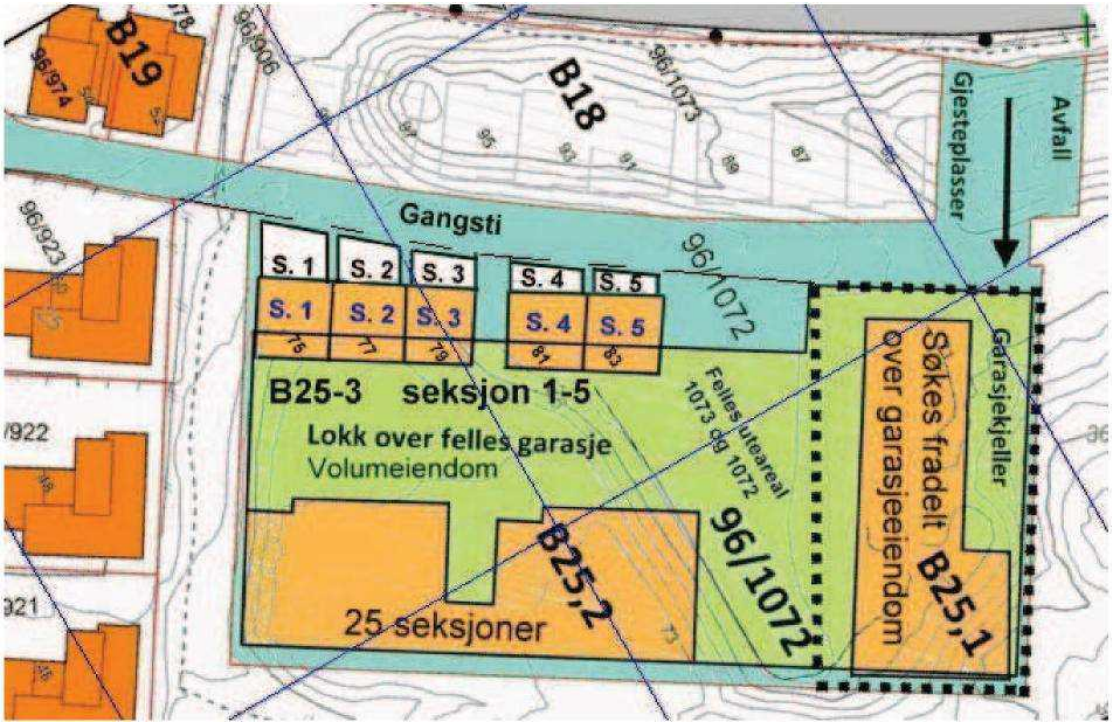
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR UTBYGGER/SELGER I UTBYGGINGSPERIODEN.

12.1 Disposisjon av felles uteareal

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

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



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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DVERGSNESÅSEN 73 - 83

(Vedtatt i årsmøte 4.06. 2019)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

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

Merknad:

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

b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer,

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

Parkering

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

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

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

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

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

Bruk av veranda.

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

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

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.
Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

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

Fellesareal ved heis og korridorer

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

Synlige gjenstander

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

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

Bruksoverlating

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

Kristiansand kommune

Rambøll Norge AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00200-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
19.03.2020

Dvergsnesåsen 83, Ferdigattest for Dvergsnesåsen 75-83 - 96/1072 - fem boliger i rekke

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	96 / 1072 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS
Tiltakshaver:	Dvergsnestoppen AS

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.
Det er bekreftet av ansvarlig søker at avvik i forhold til tilgjengelig boenhet er lukket i sak 201501187- dokument 39.

Ferdigattesten gjelder for alle 5 rekkehus i Dvergsnesåsen 75,77,79,81 og 83 slik det er beskrevet i rammetillatelse 201501187-5 datert 22.06.2015 og endringstillatelse 201501187-8 datert 19.06.2017. Det er mottatt som byggettegninger 12. 07.2019 i dok 201501187-32

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

Med hilsen
Sonja Sjølie
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers telefonnummer:

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Rambøll Norge AS Arendal
Kystveien 2
4841 ARENDAL

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201501187-12 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 06.05.2019

Dvergsnesåsen 75-83 - 96/1072 - Igangsettingstillatelse -

Byggeplass:	Dvergsnesåsen 31	Eiendom:	96/906
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS Arendal	Adresse:	Kystveien 2 4841 ARENDAL
Tiltakshaver:	Kaspar Strømme Eiendom AS	Adresse:	Barstølveien 17 4636 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Rekkehus /Oppføring		

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

Søknad om igangsettingstillatelse godkjennes, og arbeid i samsvar med endringstillatelse av 19.06.2017 og tegninger mottatt 27.01.2015 tegning E 13 Plantegning B25-3 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder oppføring av 5 boliger i rekke

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.

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

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

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

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Sonja Sjølie
Telefon
+47 38108025

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

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

Bruk av underleverandører:
Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.
Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

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

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

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

Vilkår for brukstillatelse/ ferdigattest:
B25 er felt som bygges ut
Før det gis brukstillatelse til noen av feltene i detaljreguleringen skal følgende friområder i reguleringsplan «Dvergsnes Felt B – nordre del, delfelt B2 og B3, bebyggelsesplan» (plan nr. 991-C) være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan og tekniske planer. Friområdene skal være allment tilgjengelig og uten bebyggelse eller innretninger annet enn det som samsvarer med formålet

Friområde	Type opparbeidelse	Tidspunkt
F1, FO2	Sti, sandlekeplass	Før siste boenhet i den først ferdigstilte av blokkene i B23.
F4	Kvartalslekeplass	Før boenhet nr. 20.
o_FO5 o_FO6 , F7	Kolle, ballbane, sti	Før første boenhet i den sist ferdigstilte av blokkene B24.
F8	Sandlekeplass	Før første boenhet i B18, B19, B25
o_FO12	Sti	Før siste boenhet i B18-2 og B19.
o_FO13	Sti	Før siste boenhet i B17-2 og B18-1
o_FO14	Sti	Før siste boenhet i B16 og B17-1

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

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

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

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

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

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Rambøll Norge AS Arendal
Kystveien 2
4841 ARENDAL

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
201501187-8 (Bes oppgitt ved henvendelse)		Kristiansand, 19.06.2017

Dvergsnesåsen 31 - 96/906 - Endringstillatelse for oppføring av rekkehus

Byggeplass:	Dvergsnesåsen 31	Eiendom:	96/906
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS Arendal	Adresse:	Kystveien 2 4841 ARENDAL
Tiltakshaver:	Kaspar Strømme Eiendom AS	Adresse:	Barstølveien 17 4636 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Oppføring av rekkehus		

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav a, 20-2 andre ledd bokstav a, 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Dokumentasjon mottatt 26.04.17 ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden omfatter endret plassering og størrelser på vinduer og at boligenes tredje etasje utvides til veggliv på fasade mot sør.

Det foreligger ikke merknader/protester til endringssøknaden.

Tidligere tegninger og situasjonsplan mottatt 26.01.115 og 30.01.15 utgår og erstattes av tilsvarende mottatt 26.04.17.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse for tiltaket ble gitt i vedtak av 22.06.15.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

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

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

Søknaden:
Søknad om endringstillatelse for oppføring av rekkehus er mottatt 26.04.17. Endringen innebærer endret plassering og størrelser på vinduer, samt utvidelse av boligenes tredjeetasje med 9,2 m^2 BRA slik at den bygges ut til veggliv på fasade mot sør.

Gjeldende plangrunnlag:
Tiltaksområdet er omfattet av detaljreguleringsplanen for Dvergsnes felt B. Godkjent 12.03.14. Formål: Bebyggelse og anlegg; boligbebyggelse.

I bestemmelsene til gjeldende detaljreguleringsplan § 2.1 heter det:

1.1 «Boligbebyggelse for rekkehus B16–B19, B23-3, B24-3 og B25-3

- I område B16 tillates inntil 7 boenheter, for B17 inntil 9 boenheter, for B18 inntil 8 boenheter og B19 inntil 2 boenheter.

- I område B23-3 tillates inntil 2 boenheter, for B24-3 inntil 5 boenheter, for B25-3 inntil 5 boenheter.

- Boligene i felt B23-3, B24-3 og B25-3 skal ha underetasje. Boligene skal ha universell adkomst fra henholdsvis f_AU1, f_AU2 og f_AU3. Gesimshøyde kan være inntil 10 meter over kotehøyden på underetasje.

- Tredje etasje må ha en utstrekning som tilsvarer en maks BRA = 40 m2, der det skal være en minimumavstand på 3 meter mot nabobygget i sør, i hele byggets lengde.

- For rekkehusene i felt B16, B17 og B18 skal kotehøyden på hovedetasjen være +/- 0,3 meter i forhold til planert gatetun/gang- og sykkelvei. Maks gesimshøyde = 10 meter over H01.».

Det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende detaljreguleringsplanen.

Forholdet til naturmangfoldloven:
Forvaltningsvedtak som kan berøre naturmangfoldet skal i henhold til naturmangfoldlovens § 7 vurderes etter samme lovs §§ 8 - 12. Verken kommunens- eller miljødirektoratets naturbasekart inneholder ikke registreringer i området. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er heller ikke kjent med andre særlige biologiske eller landskapsmessige verdier på stedt, og vurderer tiltaket til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

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

Estetiske krav:
I arealbeskrivelsen til gjeldende kommuneplan (2011-2022) er det inntatt retningslinjer for estetikk som igjen skal ligge til grunn ved saksbehandlingen av plan- og byggesaker. I byggesaker skal det inngå redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen. Tiltak skal i størst mulig grad tilpasses landskapet og eksisterende terreng samt vegetasjon. Hvert enkelt tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det samsvar med sin funksjon, får en god arkitektonisk utforming og at det innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. Pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Plan og bygningsetaten har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 26.04.17 til grunn for sin vurdering. Tiltaket tilfredsstiller etter Plan-, bygg- og oppmålingsetatens skjønn, rimelige skjønnhetshensyn i samsvar med sin funksjon, både i seg selv og i forhold til omgivelsene>.

Beliggenhet og høydeplassering:
Det vises til rammetillatelsen gitt i vedtak av 22.06.15.

Gjennomføringsplan:
Det vises til rammetillatelsen gitt i vedtak av 22.06.15.
Oppdatert gjennomføringsplan er mottatt i kommunen den 26.04.17.

Tiltaksklasser:
Det vises til rammetillatelsen gitt i vedtak av 22.06.15.

Parkering og uteareal:
Det vises til rammetillatelsen gitt i vedtak av 22.06.15.

Avfall:
Endringstiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

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

1. Det må innsendes oppdatert gjennomføringsplan.
2. Det må innsendes søknader om igangsettingstillatelser og søknader om ansvarsrett som er dekkende for de arbeider som til en hver tid søkes igangsatt.
3. Bekreftelse/avkreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Uavhengig kontroll må tilføyes.

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

Gebyr:
Behandlingsgebyr for byggesak kr. 5.400,- til sammen **kr. 5.400,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:
Vedtak om endringstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. Pbl. § 21-9.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jf. Pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

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

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

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

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

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

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

KRISTIANSAND KOMMUNE

Skanska Norge AS, avd. Kristiansand
Rigedalen 15
4626 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201501187-5 /TSR
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.06.2015

Rammetillatelse til oppføring av fem boliger i rekke - Dvergsnesåsen - 96/906

Byggeplass:	Dvergsnesåsen 31	Eiendom:	96/906
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS, Arendal	Adresse:	Kystveien 2, 4841 Arendal
Tiltakshaver:	Skanska bolig AS	Adresse:	Rigedalen 15, 4626 Kristiansand S
Tiltakstype:	Fem boliger i rekke.	Tiltaksart:	Oppføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.3.2004

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 26., og 30. januar 2015 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder oppføring av fem boliger i rekke for delområde B25 -3 til boligformål.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon til å etablere parkeringskjeller utenfor formålsgrensen (jfr PBL 12-4). Nærmere begrunnelse er drøftet under kapittelet som omhandler «dispensasjon».



Det forelå en merknad fra eier av 96/855 som etter dialog med ansvarlig søker har trukket tilbake merknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Søknaden:

Søknad mottatt 26.1.2015 omhandler oppføring av to boligblokker, B25-1 og B35-2, samt fem boliger i rekke. Aktuell rammetillatelse gjelder for felt 25 – 3 boliger i rekke.

Beregnet BYA for B25 - 3 er 327 m². Fem boenheter med 3 etasjer.

Grad av utnyttelse for gjeldende planområde er oppgitt til 43 % BYA.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Tone Skajaa Rye
Telefon
+47 38 24 32 18

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

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

Gjeldende plangrunnlag:
Tiltaket kommer inn under «*Plan nr. 1367, med Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3*».

Planen ble godkjent 3.5.2013 med revisjon Revisjon A, godkjent 23.12.2013.

De fem boligene er i tråd med plan og bestemmelser, men parkeringskjellerens plassering er i strid med planens plassering. Dispensasjonen behandles under kapittelet som omhandler dispensasjon

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.
. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

Naturmangfoldet blir ikke berørt fordi området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold, og fordi tiltaket er plassert i et nyregulert boligområde. Videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

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

Generelt om dispensasjoner:
Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet som ligger bak begrepet «å følge planen».
Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.
Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Dispensasjonssøknaden:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra planens formålsgrense i detaljplanen vedrørende plassering av parkeringskjeller. Omsøkt plassering av parkeringskjeller vil gå på bekostning av underetasjen for rekkehus i felt B25 – 3. Under arbeidet med prosjektet viste det seg umulig å oppfylle parkeringskravet innenfor regulert formålsgrense. Arealoverskridelsen vil føre til at underetasjen på rekkehusene blir noe mindre, men hovedetasjen kan fortsatt bygges i full størrelse.

Vurdering:



Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å sørge for at det blir mulig å etablere gode og funksjonelle parkeringsforhold. Ved å plassere biler og motorkjøretøy i underetasjen får man utløst mer areal til rekreasjon og uteopphold, Selv om parkeringskjelleren vil føre til noe mindre underetasje for rekkehusene vil disse boligene bli funksjonelle og godt tilpasset strukturen i området. Fordelen ved å få etablert nok parkeringsplasser under «jorda» anses derfor større enn fremtidig ulempe ved å bygge mindre underetasje i rekkehusene.

Plan- og bygningssjefen konkluderer derfor med at dispensasjon bør gis.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 30. januar 2015 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener det er vist god tilpasning mellom byggene i dette området.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som (topp gulv i første etasje)H01=cote 21, 5 maks gesimshøyde G= 32,00.

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

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

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan må innsendes/suppleres med nye ansvarsområder.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 98 parkeringsplasser. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist.

Ansvarlig søker påpeker sannsynlig skrivefeil i reguleringsbestemmelsenes paragraf 5.7 vedrørende gjesteparkering, men disse ser nå ut til å være rettet opp i henhold til søkers påpekning

Parkering:
Parkeringskjeller under B25 skulle dekke krav for området B18, B19 og B25. Skanska Bolig AS har tidligere avklart med Kristiansand kommune at parkering for B19 løses på egen tomt, ikke i parkeringskjeller. I tillegg skal noen av gjesteparkeringsplasser for B18, B19 og B25 etableres på område f_PP8.

Krav til antal plasser ihht. reguleringsbestemelser = 98 plasser
5% HC-plasser = 5 plasser

Med utvidelse av parkeringskjelleren vil den ha kapasitet til 93 p-plasser, med 4 av disse planlagt som HC-plasser. Område f_PP8 skal innholde 5 p-plasser inkludert én HC-plass.

NB!! Vi la merke til at bestemelse 5.7 Felles gjesteparkeringsplasser beskives følgende:
f_PP7 er felles gjesteparkeringsplasser for beboerne i B18, B19 og B25
f_PP8 er felles gjesteparkeringsplasser for beboerne i B17 og B24
Vi mener dette må være en skrivefeil da område f_PP8 har kortest avstand til B18, B19 og B25, og tilsvarende f_PP7 har kortest avstand til B17 og B24 og at det riktige skal være:
f_PP7 er felles gjesteparkeringsplasser for beboerne i B17 og B24
f_PP8 er felles gjesteparkeringsplasser for beboerne i B18, B19 og B25

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

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

Bemerkninger:

Søknaden viser at det har forekommet noe uklarheter mellom en nabo og ansvarlig søker i forbindelse med parkeringsforholdene. Disse er nå løst og merknadshavende avslutter innlegget (henviser til kopi av mailutveksling vedlagt søknaden) med å frasi seg alle innvendinger.

Uttalelser fra annen myndighet:

Saken har vært forelagt parkvesenet for uttalelse angående utomhusarealer, men der har ikke kommet noen innvendinger eller kommentarer.

Adresse:
Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen: Dvergsnesåsen 31 – seksjonsnummer vil bli tildelt senere i saksbehandlingen.

Avfall:
Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ 9-6 og 9-7
Avfallsplan skal utarbeides ved:
Bygging:

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

Riving/ rehabilitering:

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

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

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

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

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

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse/avkreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Uavhengig kontroll må tilføyes.

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.

Behandlingsgebyr:
Behandlingsgebyr kr 105 000 må innbetales.

Samlet gebyr:
Gebyr for denne byggesaken er samlet på sak 201501079

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

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

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

Innholdet i klagen
Du må presisere:

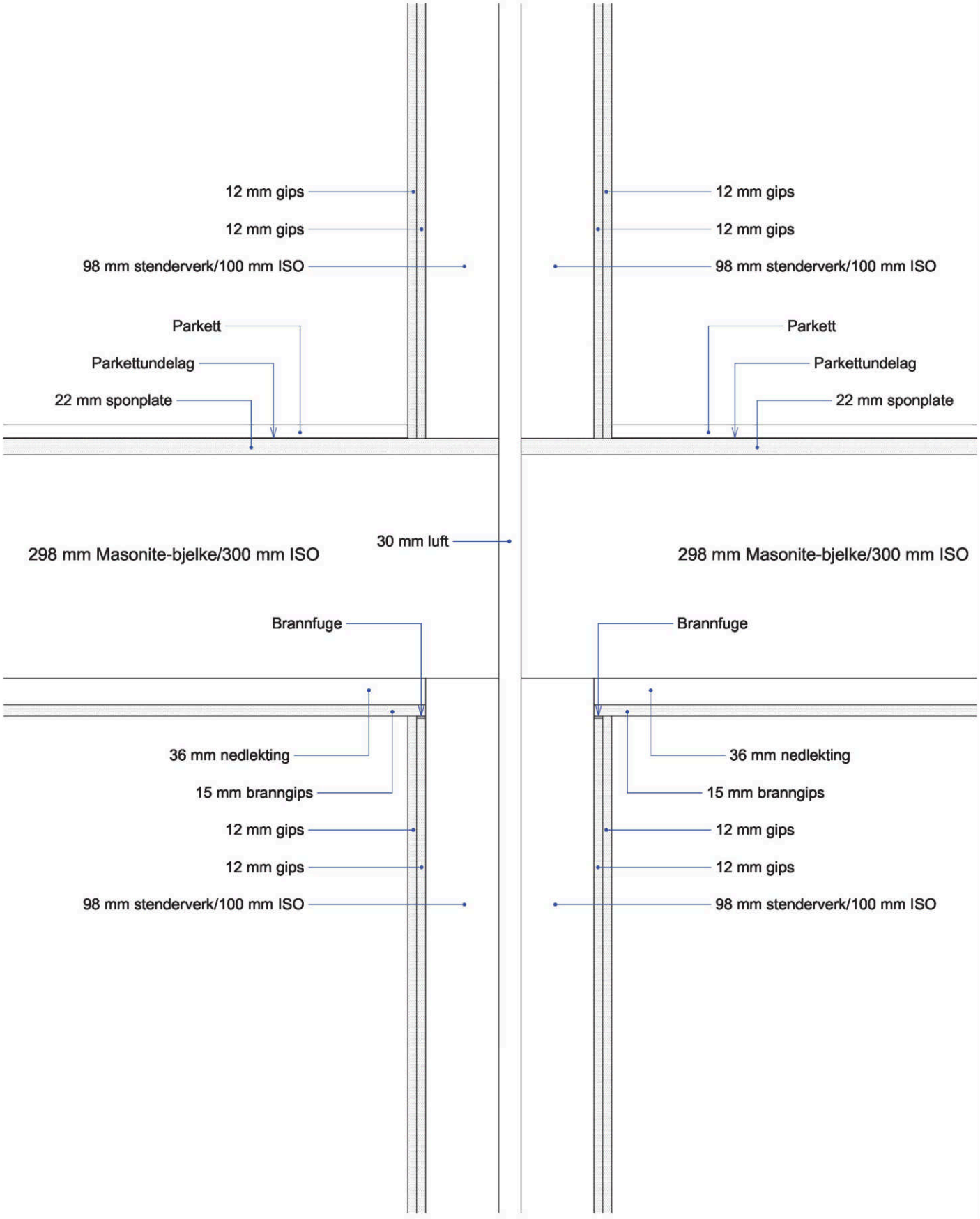
- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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

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

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

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



ENDRING GJELDER	SIGN.	DATO	REV.
.	.	.	.

TEGNINGSSTATUS AS BUILT

Dvergsnes B25-3

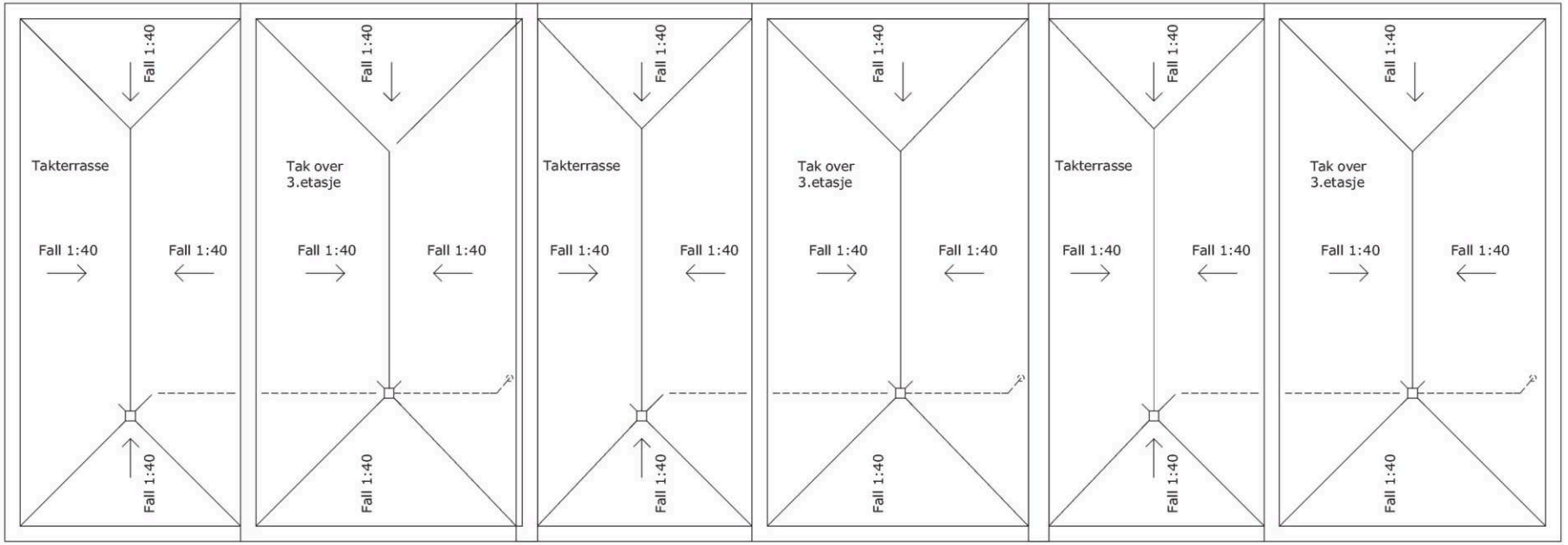
Dvergsnesåsen KRISTIANSAND

INNHOLD

Overgang dekke / leilighet skillevegg

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Region Agder
Kystveien 2 - 4841 Arendal

TEGN.	KONTR.	GODKJ.	MÅLESTOKK
FSS	FGB		1:5 A3
OPPDRAG NR.		Gnr./Bnr.:	DATO
		96 / 906	11.07.2019
TEGNING NR.			REV.
A 220 51-101			- .



O:\2017\135002\6132 - Detaljprosjekt Dvergsnes B25 felt 2\7 PRODUKSJON - ARBEIDSFILER\A-arkitektark_2_Tegninger - Modell\135002\6132 Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln 11.07.2019 15:13

Navn:
AS BUILT

Rambøll Norge AS
ARKITEKTUR OG PLAN
Region Agder
Kystveien 2 - 4841 Arendal
Tlf. 37 07 31 00

Kaspar Strømme AS
Dvergsnes B25-3

Takplan bolig 75, 77, 79

Prosjektnummer: 13500261 32-007
Dokumentansvarlig: Arkitekt | Tegner: FSS
Dato: 11.07.2019
Dvergsnesåsen
KRISTIANSAND
Gnr./bnr.: 96 / 906
Målestokk: 1:50 A2

Kom.pleks | Bygg | Etasje | Fag | System | Type | Løpenr. | Prosjektfase | Revisjon | Status
A 220 20-401 | - |

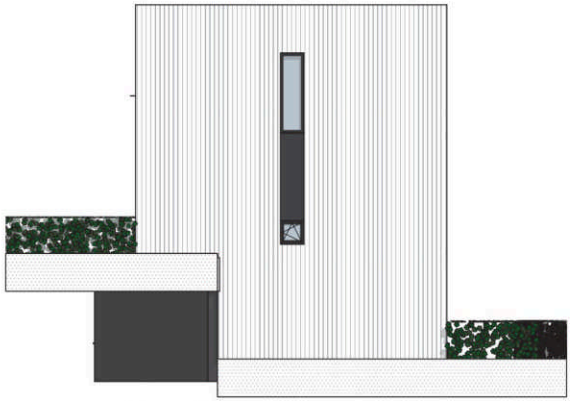
Filnavn : 135002 6132 Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln



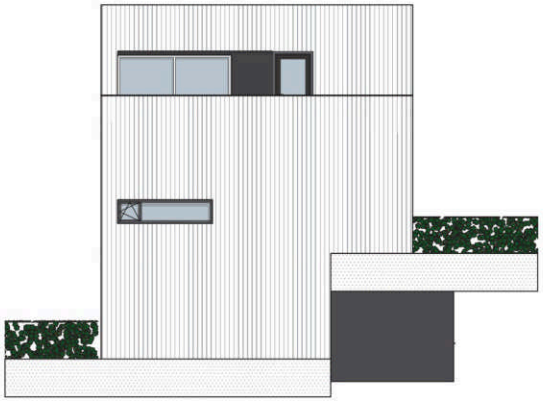
Fasade Vest



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Sør

Navn:
AS BUILT

Rambøll Norge AS
ARKITEKTUR OG PLAN

Region Agder
Kystveien 2 - 4841 Arendal
Tlf. 37 07 31 00

Kaspar Strømme AS
Dvergsnes B25-3

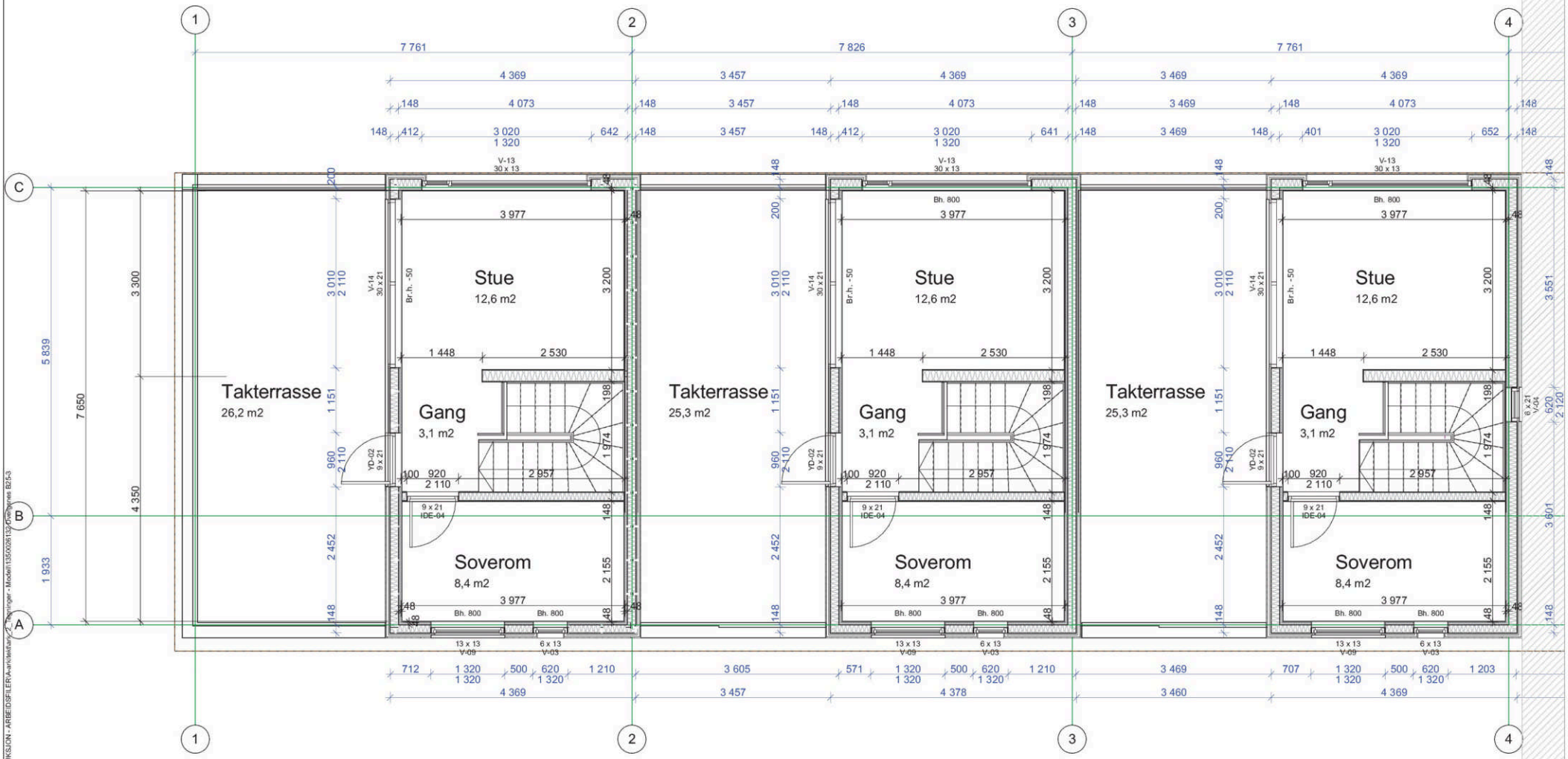
Fasade Nord, Vest, Øst og Sør

Prosjektnummer: 1350026132-007
Dokumentansvarlig: Arkitekt
Tegner: FSS
Dato: 11.07.2019
Dvergsnesåsen
KRISTIANSAND
Gnr./bnr.: 96 / 906
Målestokk: 1:100
A2

Kom.delnr. | Bygg | Etasje | Fag | System | Type | Løpenr. | Prosjektfase | Revisjon | Status
A 220 41 001 | -

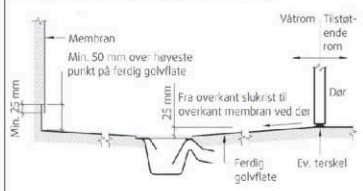
Filnavn : 1350026132 Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln

O:\2017\1350\26132 - Detaljprosjekt Dvergsnes B25 felt 2\7 PRODUKSJON - ARBEIDSFILER\A-arkitektark_2_Tegninger - Modell\1350026132 Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln 11.07.2019 15:13



O:\2017\135002\132 - Detaljprosjekt Dvergsnes B25 feil 2\7 PRODUKSJON - ARBEIDSFILER\A-arkitektur\2_Tegninger - Modell\135002132-Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln 11.07.2019 15:25

527.204 Bad og andre våtrom
Fall på minst 1:50 i nedslagsfelt og skjulte flater
Fall på minst 1:100 i resten av rommet



Baderom og vaskerom utføres ihht. relevant vatromsnorm

DETALJER

Det skal brukes preaksepterte detaljer i henhold til Byggforskseriens Byggdetaljer eller standard detaljer fra leverandører. Noen detaljer på plan og snitt kan kreve spesialløsning som ikke er vist i standarder. Hvis utførende ønsker mer utfyllende informasjon om detalj må arkitekt kontaktes.

Navn:
AS BUILT

Rambøll Norge AS
ARKITEKTUR OG PLAN
Region Agder
Kystveien 2 - 4841 Arendal
Tlf. 37 07 31 00

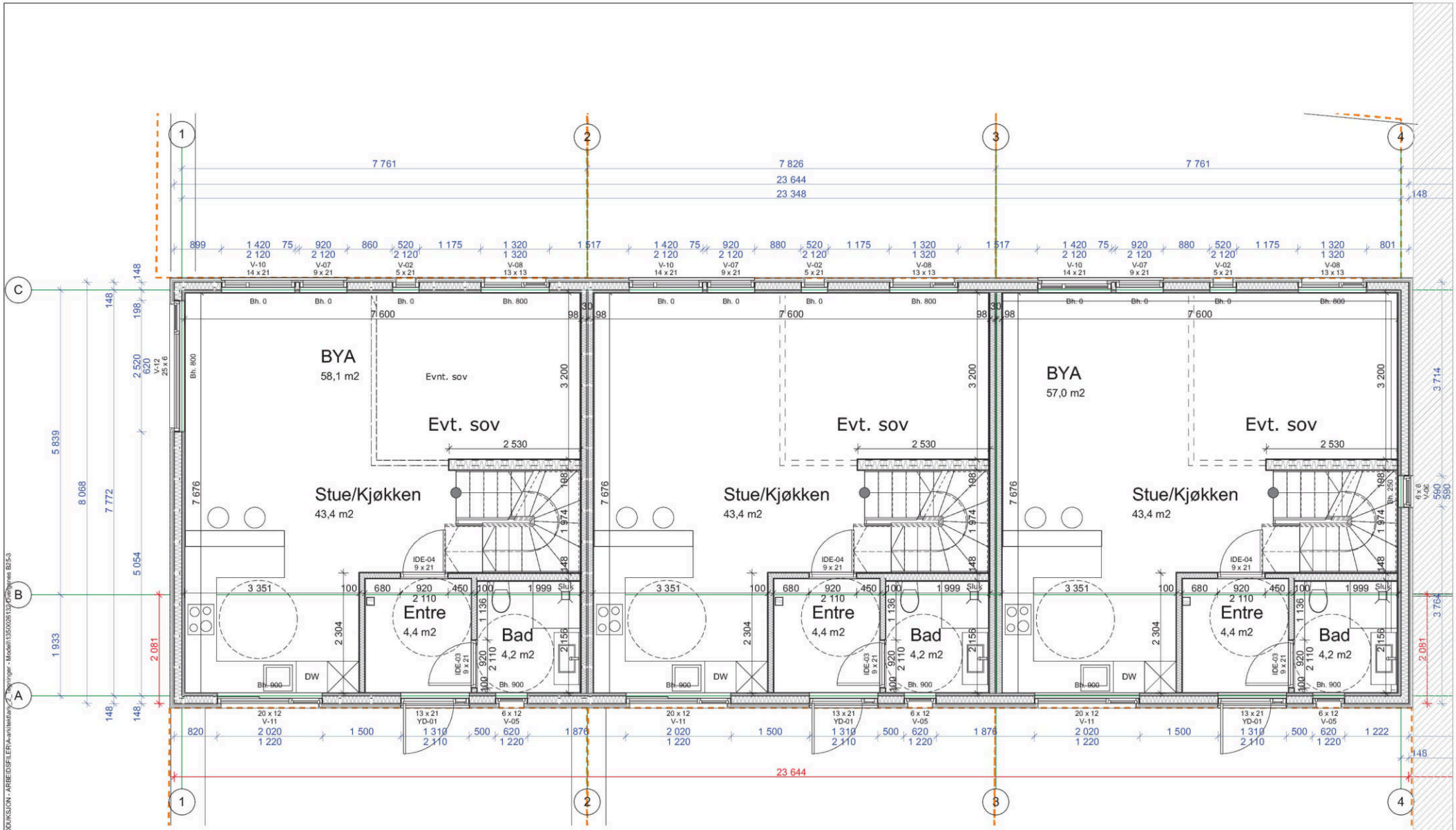
Kaspar Strømme AS
Dvergsnes B25-3

Plan 3. Etasje bolig 75, 77, 79

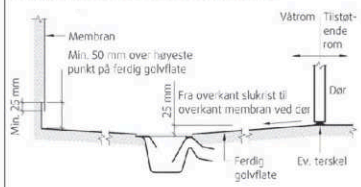
Prosjektnummer: 1350026132-007
Dokumentansvarlig: Arkitekt
Tegner: FSS
Dato: 11.07.2019
Dvergsnesåsen
KRISTIANSAND
Gnr./bnr.: 96 / 906
Målestokk: 1:50
A2

Komm.sted | Bygg | Etasje | Fag | System | Type | Løpenr.: A 220 20-301
Prosjektfase: - | Revisjon: | Status:

Filnavn: : 1350026132 Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln



527.204 Bad og andre våtrom
Fall på minst 1:50 i nedslagsfelt og skjulte flater
Fall på minst 1:100 i resten av rommet



Baderom og vaskerom utføres ihht. relevant vatromsnorm

DETALJER
Det skal brukes preaksepterte detaljer i henhold til Byggforskseriens Byggdetaljer eller standard detaljer fra leverandører. Noen detaljer på plan og snitt kan kreve spesialløsning som ikke er vist i standarder. Hvis utførende ønsker mer utfyllende informasjon om detalj må arkitekt kontaktes.

AS BUILT

Rambøll Norge AS
ARKITEKTUR OG PLAN
Region Agder
Kystveien 2 - 4841 Arendal
Tlf. 37 07 31 00

Kaspar Strømme AS
Dvergsnes B25-3

Plan 2. Etasje bolig 75, 77, 79

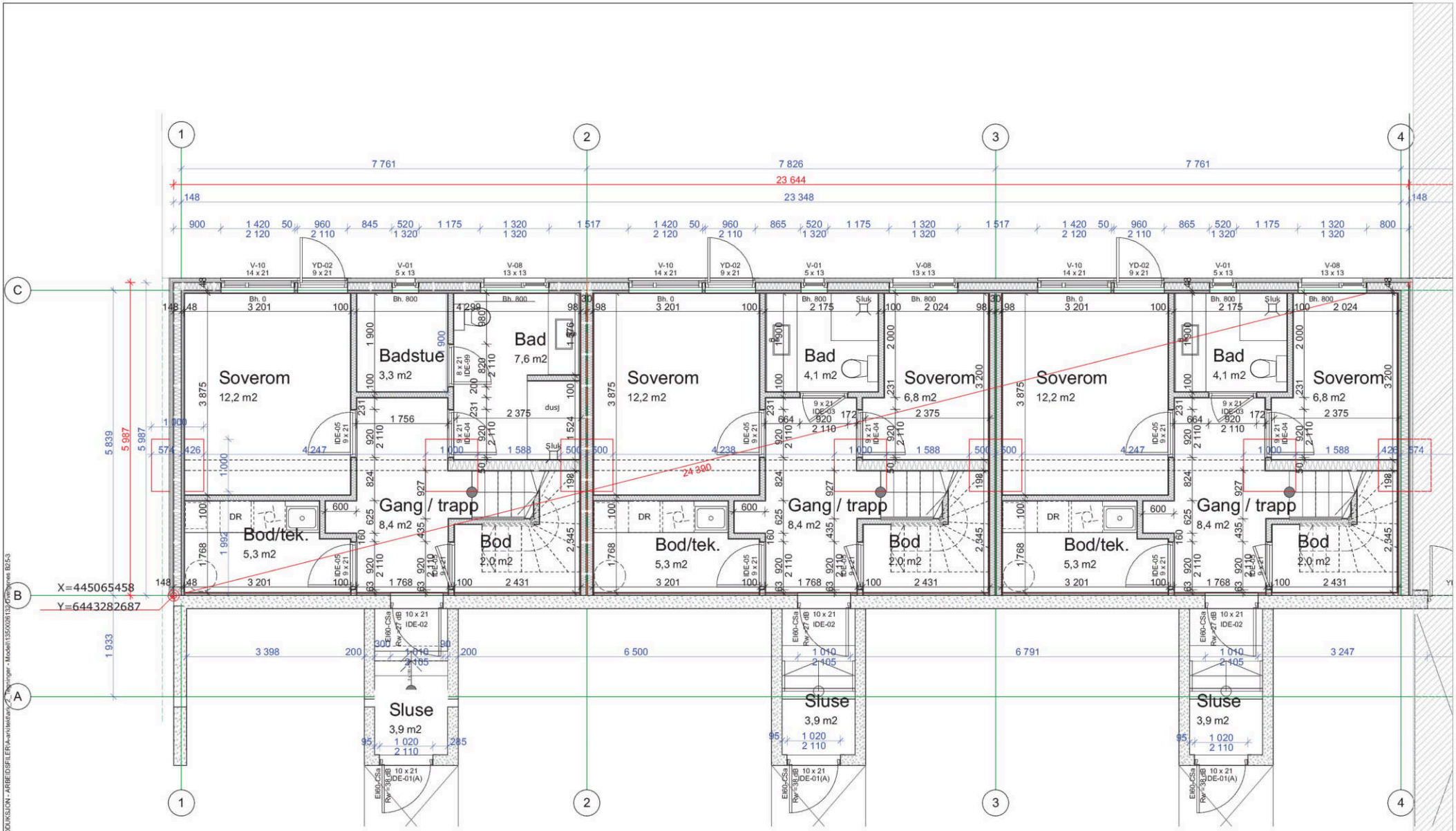
Prosjektnummer: 1350026132-007
Dokumentansvarlig: Arkitekt
Tegner: FSS
Dato: 11.07.2019
Dvergsnesåsen
KRISTIANSAND
Gnr./bnr.: 96 / 906
Målestokk: 1:50
A2

A 220 20 201

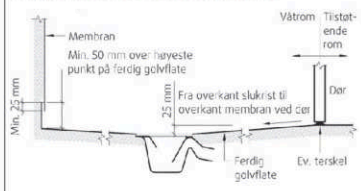
Prosjektfase: -
Revisjon:
Status:

Filnavn: 1350026132 Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln

O:\2017\1350026132 - Detaljprosjekt Dvergsnes B25 feil 2\7 PRODUKSJON - ARBEIDSFILER\A-arkitektur\2_Tegninger - Modell\1350026132-Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln 11.07.2019 15:13



527.204 Bad og andre våtrom
Fall på minst 1:50 i nedslagsfelt og skjulte flater
Fall på minst 1:100 i resten av rommet



Baderom og vaskerom utføres ihht. relevant vatromsnorm

DETALJER

Det skal brukes preaksepterte detaljer i henhold til Byggforskseriens Byggdetaljer eller standard detaljer fra leverandører. Noen detaljer på plan og snitt kan kreve spesialløsning som ikke er vist i standarder. Hvis utførende ønsker mer utfyllende informasjon om detalj må arkitekt kontaktes.

Navn: AS BUILT

Rambøll Norge AS
ARKITEKTUR OG PLAN

Region Agder
Kystveien 2 - 4841 Arendal
Tlf. 37 07 31 00

Kaspar Strømme AS
Dvergsnes B25-3

Plan 1. Etasje bolig 75, 77, 79

Prosjektnummer: 1350026132-007
Dokumentansvarlig: Arkitekt
Tegner: FSS
Dato: 11.07.2019
Dvergsnesåsen
KRISTIANSAND
Gnr./bnr.: 96 / 906
Målestokk: 1:50
Format: A2

Komplekst | Bygg | Etasje | Fag | System | Type | Løpenr. | Prosjektfase | Revisjon | Status
A 220 20 101 | -

Filnavn: 1350026132 Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln

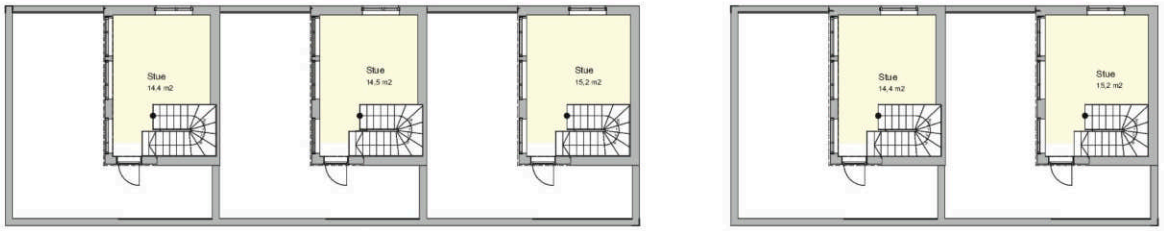
O:\2017\135002613\2 - Detaljprosjekt Dvergsnes B25 felt 2\7 PRODUKSJON - ARBEIDSFILER\A-arkitektur\2_Tegninger - Modell\135002613-Dvergsnes B25-3 modell_Rekkehusene_AS BUILT.pln 11.07.2019 15:13

Saksnummer 2015 01079 - blokk 1

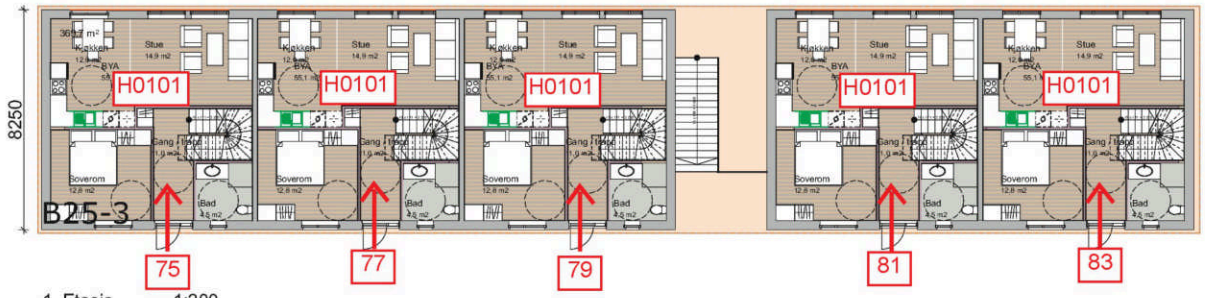
Dvergsnesåsen 75-83 Etasje 1-2

Bolignummer

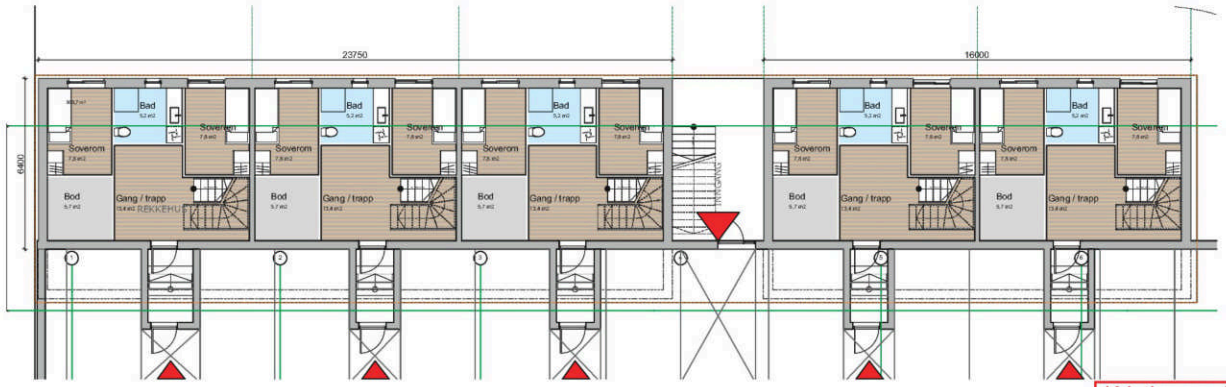
teamwork://ARE-S04/1350006480 Dvergsnes B25 model 13.01.20



2. Etasje 1:200



1. Etasje 1:200



P- kjeller 1:200

Kristiansand kommune, Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S.Coward, 10.09.2015

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR.	GODKJ

Fase: Byggemelding

Gnr./Bnr.: 96 / 906

RAMBØLL
ARKITEKTUR OG PLAN
Region Agder
Kystveien 2 - 4841 Arendal

Skanska Bolig AS
Dvergsnes B25-3
Dvergsnesåsen
KRISTIANSAND

INNHOLD
Plantegninger B25-3

Filnavn : 1350006480 Dvergsnes B25 model [ARE-S04]

PROSJEKT NR.	MÅLESTOKK	DATO:	AV
1350006480	1:200	13.01.15	FGB

TEGNING NR.

BYGG	ETASJE	FAG	SYSTEM	TYPE	LØPENR	REV
A		213	20		100	

A3

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 96, Bruksnr 1074, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Dvergsnesåsen 75, gatenr 20263	**Grunnkrets:**	1817	Dvergsnes
(fra bruksenhet)	4639 Kristiansand S	**Valgkrets:**	12	Randesund
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5010301	Randesund
		Tettsted:	4009	Korsvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	27.08.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	132/3 080
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 906,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/96/1074	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/96/1074/0/1	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/2	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/3	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/4	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/5	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/6	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/7	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/8	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/9	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/10	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/11	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/12	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/13	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/14	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/15	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/16	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/17	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/18	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/19	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/20	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/21	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/22	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/23	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/24	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/25	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/26	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/27	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/28	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/29	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/30	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/31	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/32	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/33	0,0
			Mottaker	4204/96/1074/0/34	0,0

Seksjonering	Forretning:	27.06.2019	Etablert/Endret	4204/96/1074	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2019	Etablert/Endret	4204/96/1074/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/24	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/25	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/26	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/27	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/28	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/29	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/30	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/31	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/32	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/33	0,0
			Etablert/Endret	4204/96/1074/0/34	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dvergsnesåsen 75	Bolig	129,0	Kjøkken	6	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	09.09.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	129,0	Igangset.till.:	06.05.2019
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	19.03.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	129,0	Midl. brukstil.:	22.10.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300516808			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			43,0		43,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			29,0		29,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Annet enn bolig	25,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.06.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	09.03.2018
Energikilde:		BRA annet:	2 665,0	Ferdigattest:	15.09.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	2 665,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	300628011			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				2 665,0	2 665,0			2 879,0	2 879,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

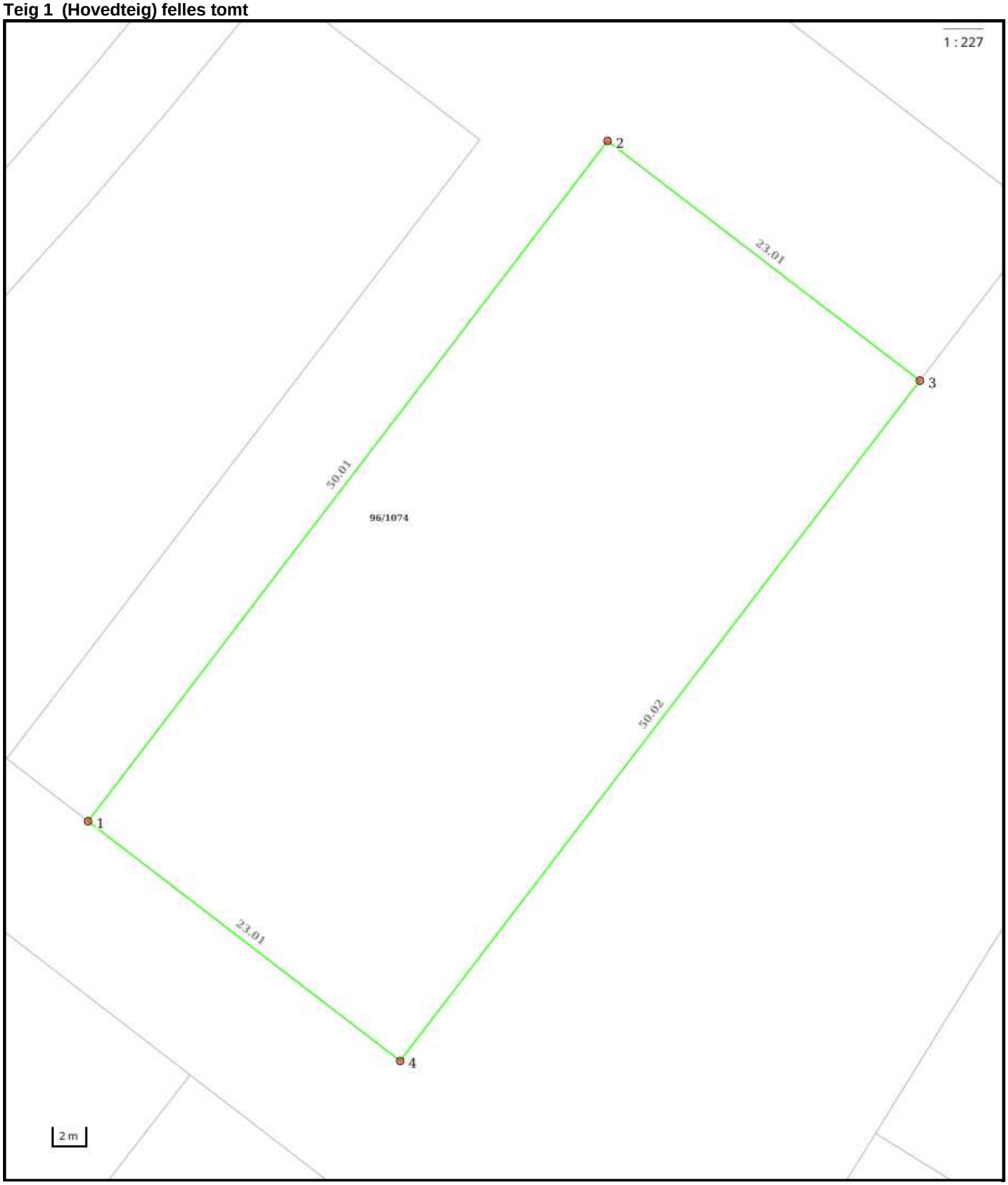
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

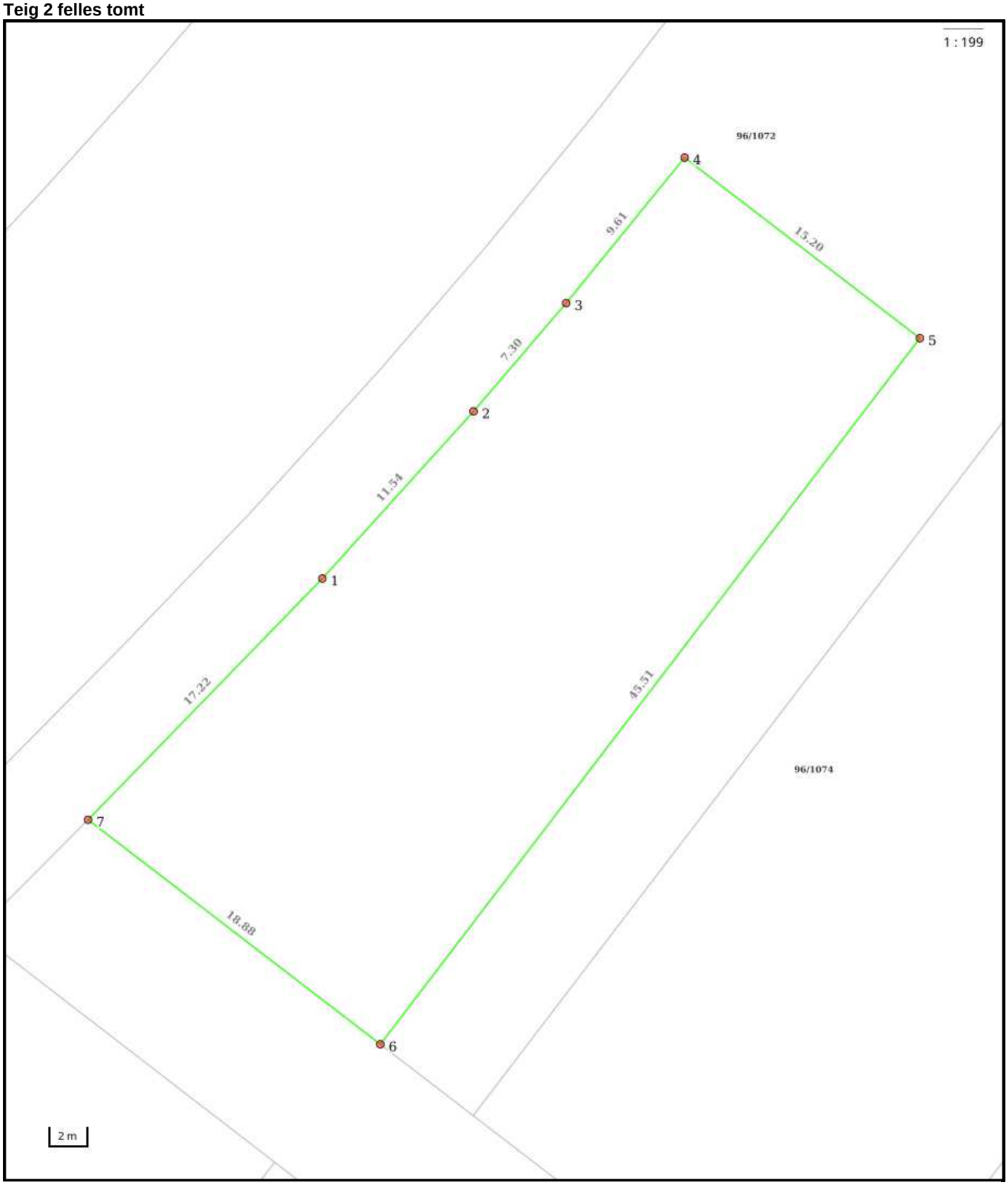
Areal: 1 150,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 275,13	445 075,36	50,01m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 443 317,38	445 102,11	23,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 443 305,07	445 121,55	50,02m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 443 262,81	445 094,79	23,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 755,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 443 301,81	445 065,21	11,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 443 311,02	445 072,17	7,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 443 316,96	445 076,41	9,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 443 324,92	445 081,80	15,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 443 316,79	445 094,64	45,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 443 278,34	445 070,29	18,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 443 288,45	445 054,34	17,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

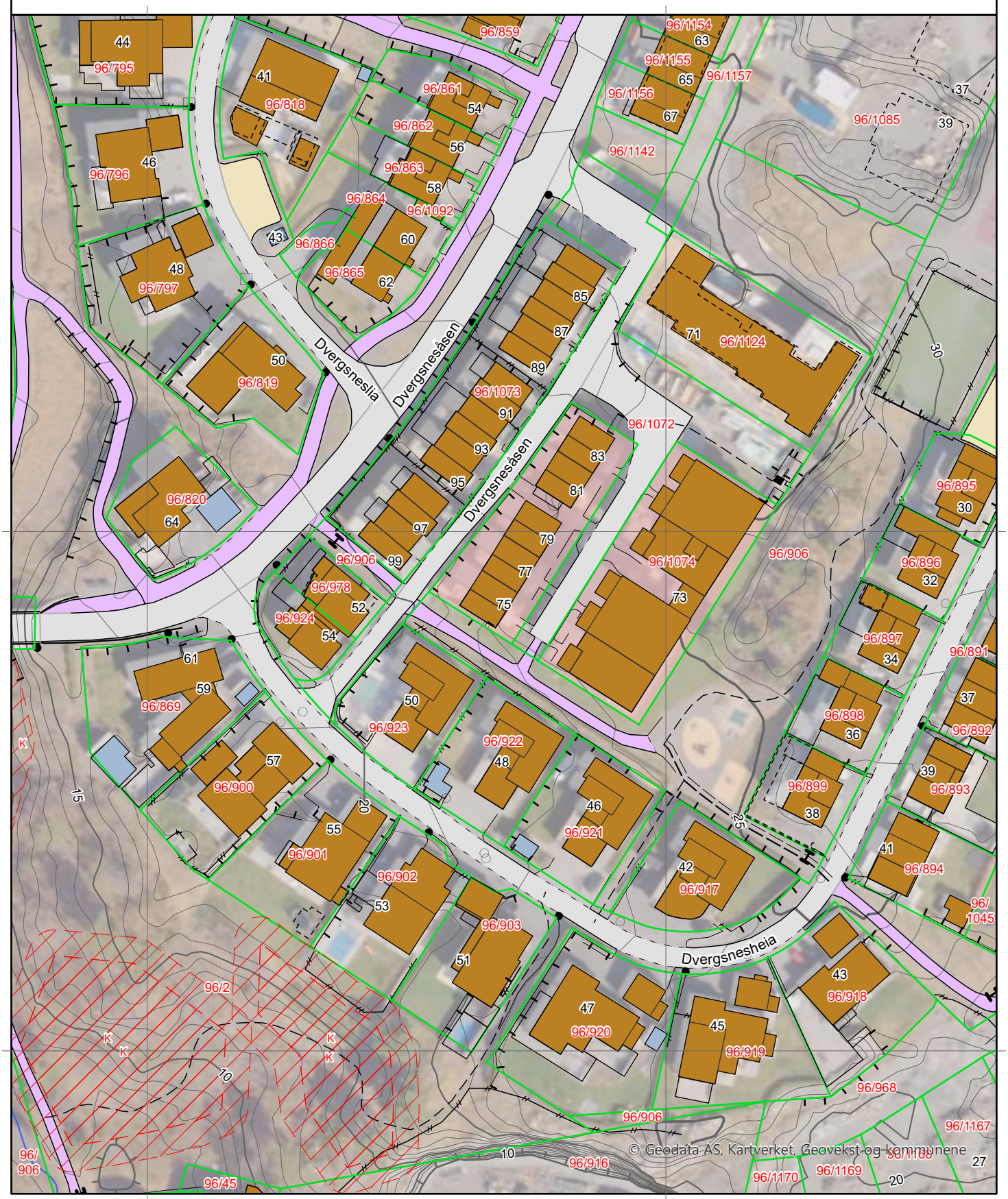
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/96/1074/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/96/1074/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.4.2026



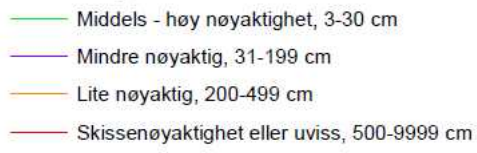
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

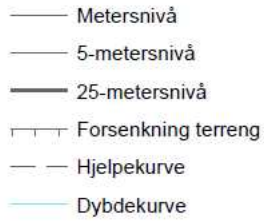


Eiendomsgrenser





Høydekurver







KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Dvergsnesåsen 75

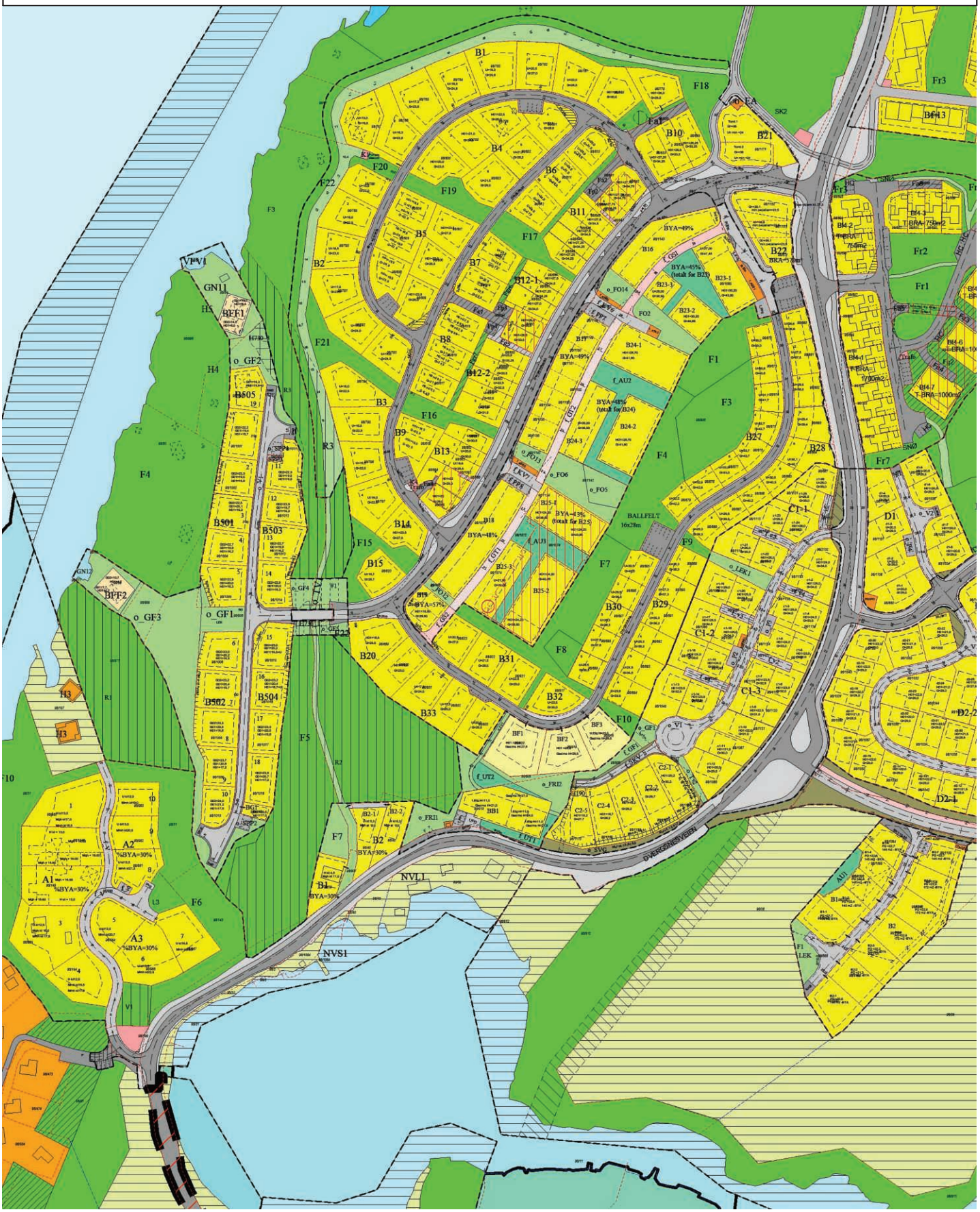
Dato: 13.04.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1367
Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering Dvergsnes felt B - nordlig del, delfelt B3.
Dato: 03.05.2013/ Revisjon A, 23.12.2013.

1. FELLESBESTEMMELSER

Byggemelding
Byggemelding skal vedlegges snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Situasjonsplan skal vise garasje/carport/parkering, planering av uteområder samt oppføring av forstøtningsmurer. Byggemelding skal dokumentere at leiligheter i B16, har tilfredsstillende støynivå, er gjennomgående og har minst ett soverom mot stille side.

Støy
Verandaer og takterrasser i B16 skal ha tett rekkverk.

Byggehøyder
På plankartet er *maksimale* byggehøyder angitt med kotehøyde for *maksimal* gesimshøyde G. Hovedetasje er angitt med *maksimal* kotehøyde, H01. Der det skal bygges underetasje er denne angitt med *maksimal* kotehøyde, U.

Takform
Alle bygg skal ha flate tak.

Materialbruk og farger
Det skal være enhetlig material- og fargebruk innen hvert enkelt delområde.

Forstøtningsmurer
Forstøtningsmurer skal være i naturstein og tillates oppført i en høyde inntil 2 meter.

Universell utforming
Alle boenhetene i B23, B24 og B25 skal oppfylle krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjonene skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Krav til uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes 60m2 uteoppholdsareal.
Private uteoppholdsareal må overholde gjeldende funksjonskrav:
- Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn
- Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, for eksempel akebakke.

Det skal sikres gode overganger fra felles uteareal til gatetun og til offentlige friområder (ramper/trappeløp).

Parkering
Følgende parkeringsdekning gjelder:
1,75 p-plasser pr. boenhet for rekkehus med parkering i fellesanlegg,
1,25 p-plasser pr. boenhet for blokkbebyggelse.
Minimum 5% av p-plassene skal være HC-plasser med oppmerka felt 4,5 x 6 meter.
Plassene skal ligge i tilknytning til heis i parkeringskjeller.
1,25 p-plasser pr. boenhet etableres på B19.

Hver boenhet skal ha ¼ gjesteparkeringsplass på felles parkeringsplass eller i fellesanlegg.

HC-gjesteparkeringsplass: Det skal etableres 1 HC parkeringsplass på f_PP7 og på f_PP8.

For hver boenhet i B23 - B25 skal det være 1 sykkelplass innendørs og en utendørs.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Feltnavn	Tomtestørrelse	Tillatt BYA
B16	1181 m2	49%
B17	1578 m2	49%
B18	1369 m2	48%
B19	408	57%
B23/f_AU1	2293	45%
B24/f_AU2	3844	48%
B25/f_AU2	3791	43%

2.1 Boligbebyggelse for rekkehus B16–B19, B23-3, B24-3 og B25-3

- I område B16 tillates inntil 7 boenheter, for B17 inntil 9 boenheter, for B18 inntil 8 boenheter og B19 inntil 2 boenheter.

- I område B23-3 tillates inntil 2 boenheter, for B24-3 inntil 5 boenheter, for B25-3 inntil 5 boenheter.

- Boligene i felt B23-3, B24-3 og B25-3 skal ha underetasje. Boligene skal ha universell adkomst fra henholdsvis f_AU1, f_AU2 og f_AU3. Gesimshøyde kan være inntil 10 meter over kotehøyden på underetasje.

- Tredje etasje må ha en utstrekning som tilsvarer en maks BRA = 40 m2, der det skal være en minimumavstand på 3 meter mot nabobygget i sør, i hele byggets lengde.

- For rekkehusene i felt B16, B17 og B18 skal kotehøyden på hovedetasjen være +/- 0,3 meter i forhold til planert gatetun/gang- og sykkelvei. Maks gesimshøyde = 10 meter over H01.

2.2 Boligbebyggelse for blokker B23-1, B23-2, B24-2, B24-1, B24-2 og B25-1, og B25-2

- I område B23-1 tillates inntil14 boenheter, i område B23-2 tillates inntil 12 boenheter, i område B24-1 inntil 20 boenheter, i område B24-2 inntil 20 boenheter, i område B25-1 inntil 22 boenheter og i område B25-2 inntil 26 boenheter.

- Heisoppbygg, ventilasjonsoppbygg og tekniske innretninger tillates inntil 1,4 meter over maksimal gesimshøyde. Oppbygg og innretninger kan maksimalt dekke 10% av takarealet. Areal under terreng inngår ikke i grad av utnytting.

- Sokkeletasjen for blokkbebyggelsen i B23 – B25 skal som minimum markeres med en mørk farge. Etasjene over skal ha en lys farge. Sokkelen kan i tillegg markeres med ulikt materiale og sprang. Tilsvarende mørke felt skal tas inn i den lyse delen av fasaden for å bryte opp veggflatene. Alle blokker kan markere den øverste etasjen med en mørk farge, tilsvarende sokkeletasjen.

2.3 Kommunalteknisk anlegg

- Det tillates oppført transformatorer for el. tilførsel til området som vist på planen.

2.4 Renovasjonsanlegg

- Feltene f_ABB1, f_ABB2 og f_ABB3 er avsatt til nedgravd renovasjonsanlegg (særskilt angitt bebyggelse og anlegg).

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

- Felles gatetun skal opparbeides i samsvar med formålet og tilrettelegges slik at det er egnet for opphold og rekreasjon. Etablering av trappeløp skal sikre god overgang til omkringliggende offentlige friområder og felles uteoppholdsarealer. Gatetun skal være bilfritt. Fysiske sperrer for trafikk settes opp ved adkomst til tun fra veier og ved adkomstvei til parkeringskjeller.

- Det tillates kjøring på f_GS2 for adkomst til eiendommene på område B19.

- I frisiktsonene tillates ikke vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Terreng kan ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Offentlige friområder

- 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».

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

- Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

- Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

- Alt berørt terreng skal revegeteres.

- FO2 og O_FO6 skal opparbeides med tursti, bredde 1,5 meter.

- O_FO5 skal bevares med opprinnelig terreng og vegetasjon. Det tillates tynning etter avtale med kommunens parkvesen.

- O_FO12, O_FO13 og O_FO14:
  Områdene skal opparbeides med turvei med bredde 2 meter og maksimal stigning 1:12.

- Utomhusplan/teknisk plan skal vise hvordan overganger mellom offentlige friområder til gatetun og til felles uteareal (ramper/trappeløp) løses.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Felles gang- og sykkelvei
- F_GS1 og F_GS2 er felles gangvei for beboerne i B16 – B19 og B23 – B25.

5.2 Felles kjørevei/adkomst
- f_KV5 er felles vei for beboerne i B16 og B23.
- f_KV6 er felles vei for beboerne i B17 og B24. Det tillates adkomst til trafo o_KTA3 for vedlikehold.
- f_KV7 er felles vei for beboerne i B18 og B25.

5.3 Felles gatetun
- f_GT1 Og f_GT2 er felles gatetun for beboerne i B16 – B18 og B23 – B25.

5.4 Felles parkeringshus
- Felles parkeringshus f_PH 106 er for beboerne i B23 og B16.
- Felles parkeringshus i f_PH 107 er for beboerne i B24 og B17.
- Felles parkeringshus i f_PH 108 er for beboerne i B25 og B18.

5.5 Felles grønnstruktur
- Område FO2 er felles for beboerne i B23, men skal være offentlig tilgjengelig.

5.6 Felles uteoppholdsareal
- f_AU1 er felles uteoppholdsareal for beboerne B16 og B23.
- f_AU2 er felles uteoppholdsareal for beboerne B17 og B24
- f_AU3 er felles uteoppholdsareal for beboerne B18 og B25.

5.7 Felles gjesteparkeringsplasser
- f_PP7 er felles gjesteparkeringsplass for beboerne i B17 og B24
- f_PP8 er felles gjesteparkeringsplasser for beboerne i B18, B19 og B25
- f_PP9 er felles gjesteparkeringsplasser for beboerne i B16 og B23.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider i planområdet, skal det være utarbeidet godkjente tekniske planer for vei, vann og avløp samt utomhusplaner for friområder i hele planområdet.

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

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

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

4. Feltene skal bygges ut i følgende rekkefølge:
B25, B24, B23.

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

Friområde	**Type opparbeidelse**	**Tidspunkt**
F1, FO2	Sti, sandlekeplass	Før siste boenhet i den først ferdigstilte av blokkene i B23.
F4	Kvartalslekeplass	Før boenhet nr. 20.
o_FO5 o_FO6 , F7	Kolle, ballbane, sti	Før første boenhet i den sist ferdigstilte av blokkene B24.
F8	Sandlekeplass	Før første boenhet i B18, B19, B25
o_FO12	Sti	Før siste boenhet i B18-2 og B19.
o_FO13	Sti	Før siste boenhet i B17-2 og B18-1
o_FO14	Sti	Før siste boenhet i B16 og B17-1

6. Tilgrensende friområder og annet uteareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tilgrensende bebyggelse.

Endret 05.11.2014 - §5.7 f_PP7 og f_PP8 korrigeres administrativt i samsvar med plankart.

Mindre endring av pkt. 1 (parkering), 2 (utnyttelse) og 5 (fellesområder), sist datert 18.01.18. Godkjent i vedtak 19.03.2018.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.03.2014 som sak nr. 42.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Øvrige komm. anlegg (1560)
   - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)
   - Annet uteoppholdsareal (1690)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (2011)
   - Gatetun (2014)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Annen veggrunn (2018)
   - Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)
3. Grønnstruktur
   - Friområde (3040)

a.1) Sikringssoner
- Frisikt (140)

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Frisiktlinje
- Grense for sikringssone
- Regulert høyde

KRISTIANSAND KOMMUNE

Detaljregulering for:
Dvergsnes felt B, nordlig del, delfelt B3 PLAN NR. 1367

Utarbeidet for:
Skanska Bolig AS

Målestokk: 1:1000 (A3)
Ekvidistanse 1m
NASJ.PLAN-ID.
Viste eiendomsgrenser er ikke rettsgyldige
Kartprojeksjon: Euref. 89, FKB kartgr. NN 1954

Revisjon		Dato	Saksb/tegn
A Revidert etter 1. gangs høring		23.12.2013	SS/AWG

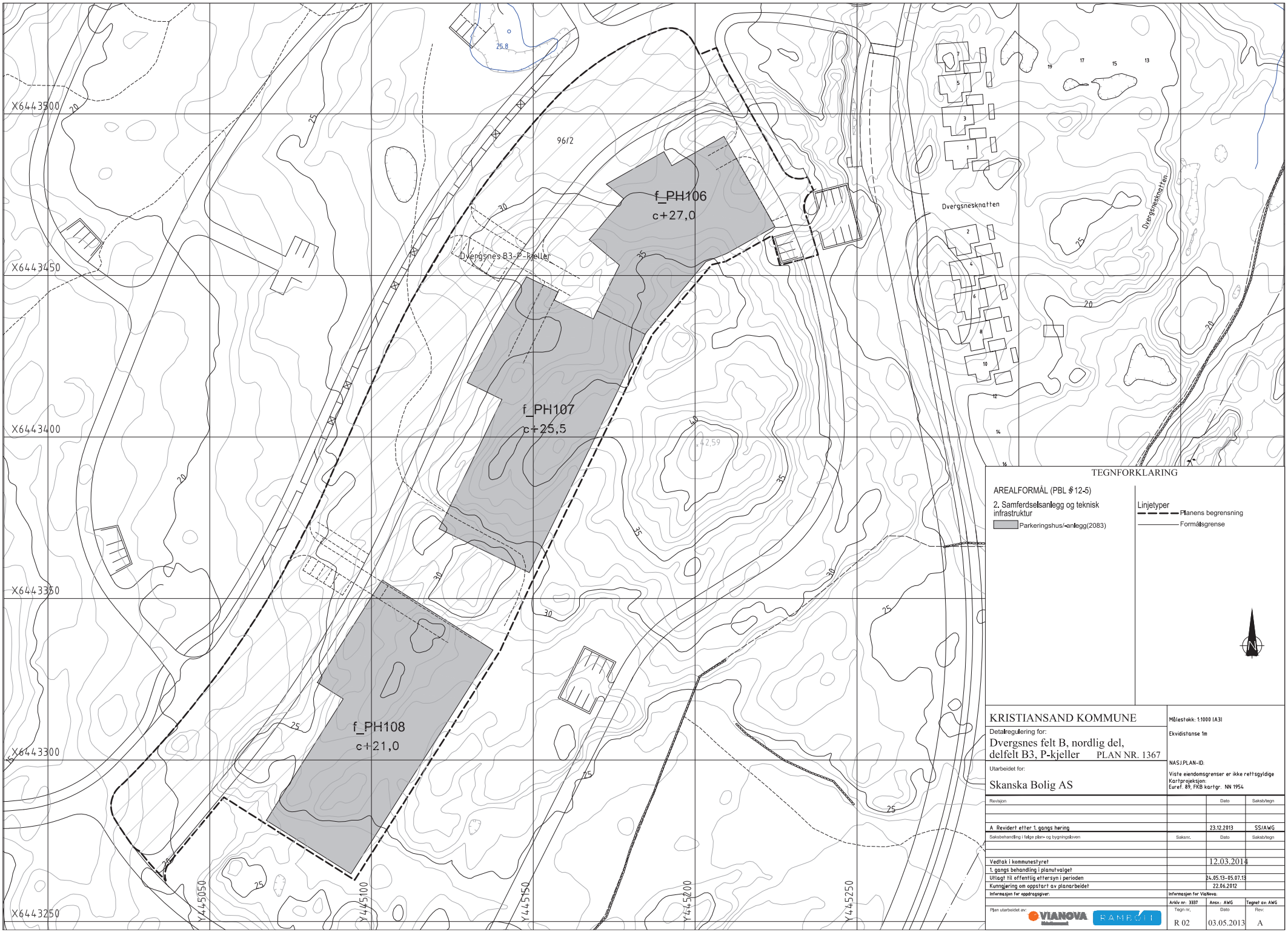
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Saksb/tegn
Vedtak i kommunestyret		12.03.2014	
1. gangs behandling i planutvalget			
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden		24.05.13–05.07.13	
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		22.06.2012	

Informasjon for oppdragsgiver:

Informasjon for VisNova:

Arkiv nr.: 3337	Ansv.: AWG	Tegnet av: AWG
Tegn nr. R 01	Dato 03.05.2013	Rev. A

Plan utarbeidet av: VIANOVA Rådgivning, RAMBØLL



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringshus/-anlegg(2083)

Linjetyper

Planens begrensning

Formålsgrense

KRISTIANSAND KOMMUNE

Detaljregulering for:

Dvergsnes felt B, nordlig del, delfelt B3, P-kjeller PLAN NR. 1367

Utarbeidet for:

Skanska Bolig AS

Målestokk: 1:1000 (A3)

Ekvidistanse 1m

NASJ.PLAN-ID.

Viste eiendomsgrenser er ikke rettsgyldige

Kartprojeksjon:
Euref. 89, FKB kartgr. NN 1954

Revisjon		Dato	Saksb/tegn
A Revidert etter 1. gangs høring		23.12.2013	SS/AWG

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Saksb/tegn
Vedtak i kommunestyret		12.03.2014	
1. gangs behandling i planutvalget			
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden		24.05.13–05.07.13	
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		22.06.2012	

Informasjon for oppdragsgiver:

Informasjon for VisNova:

Arkiv nr: 3337 | Ansv.: AWG | Tegnet av: AWG

Plan utarbeidet av: VIANOVA Rådgivning RAMBØLL

Tegn nr. R 02 | Dato 03.05.2013 | Rev. A

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Dvergsnesåsen 75

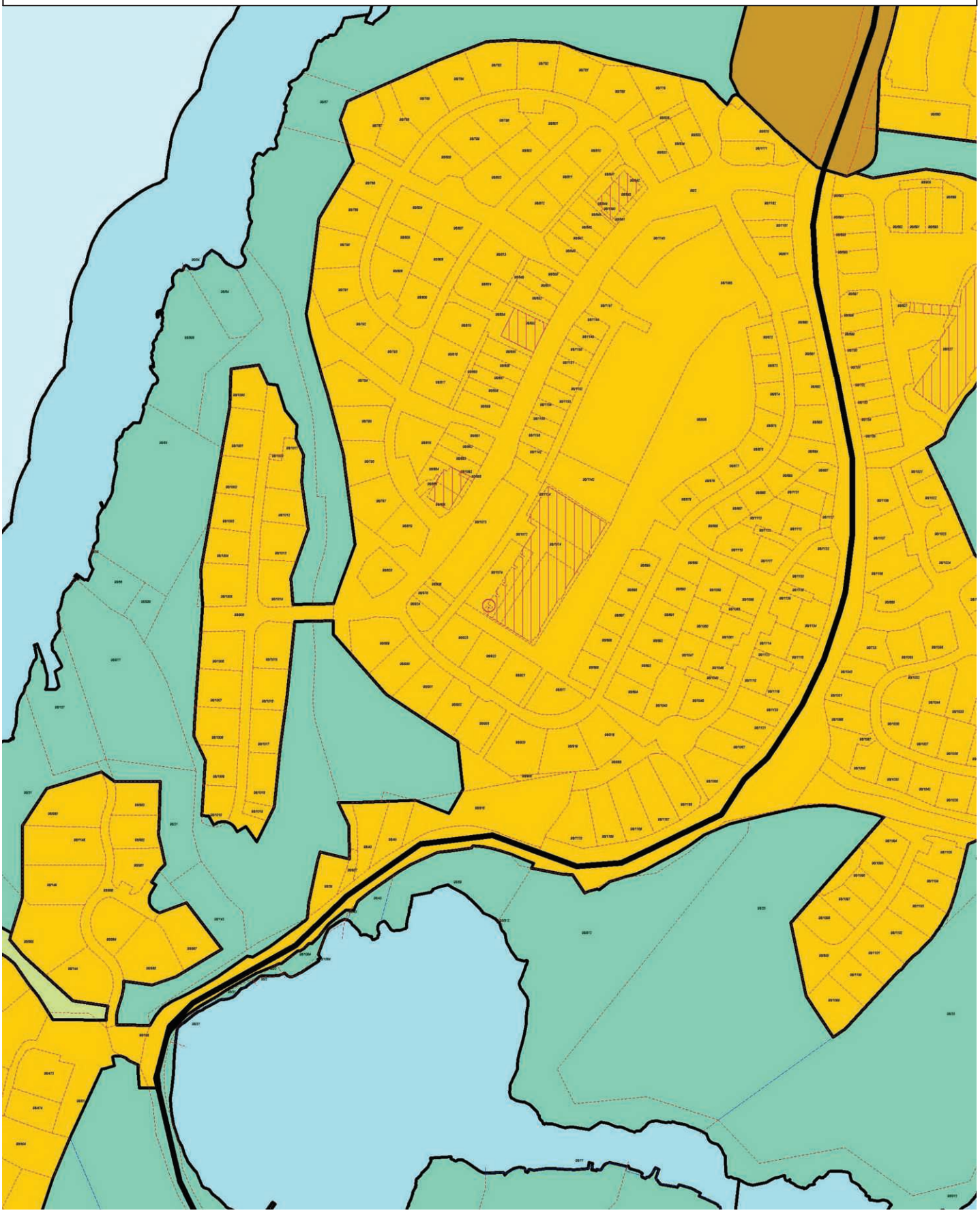
Dato: 13.04.2026

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 - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Naturområde vann - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

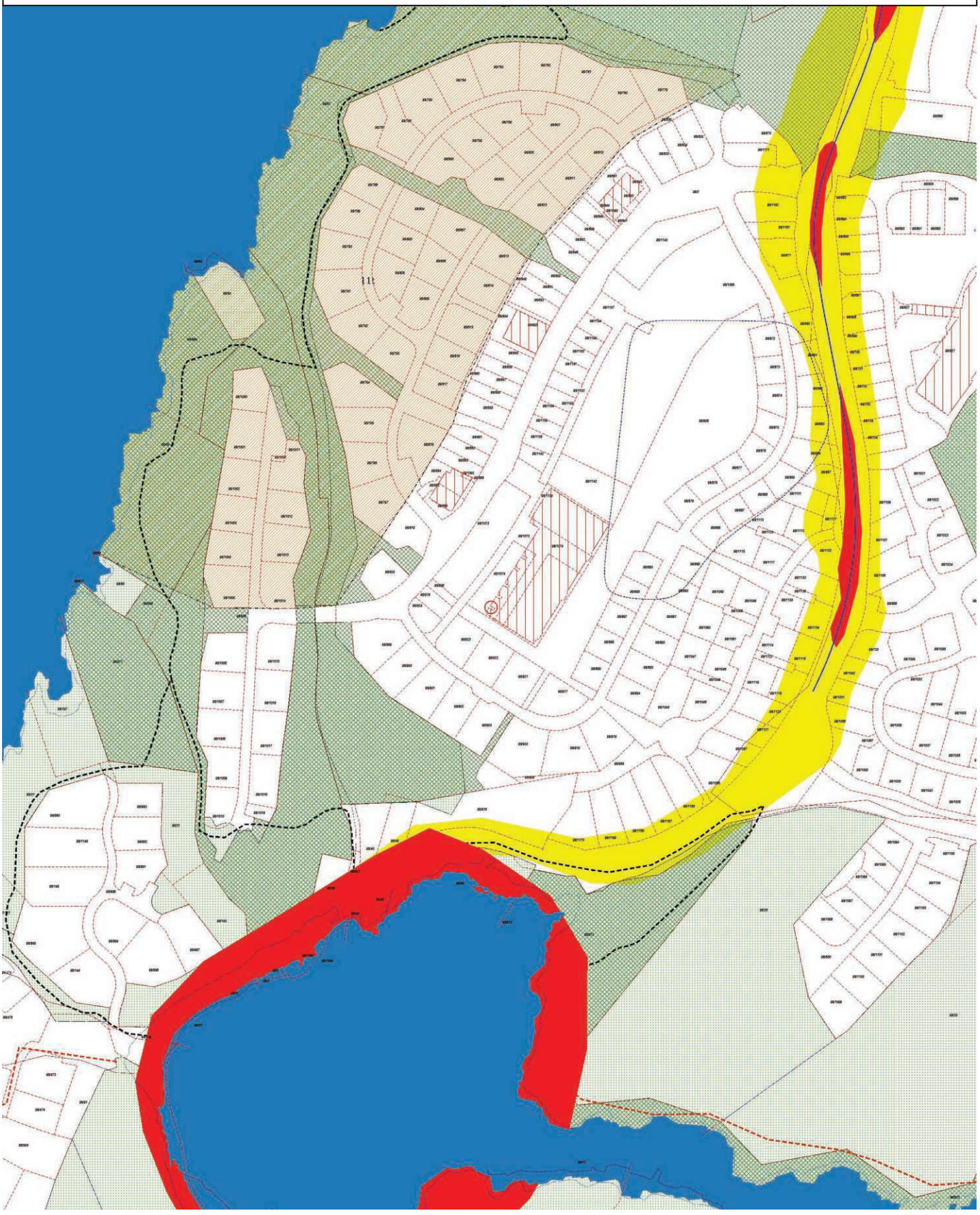
Dato: 13.04.2026

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

Dvergsnesåsen 75

Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 254 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Valsvigveien skole (1-3 kl.) 144 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Odderhei skole (3-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Holte skole (8-10 kl.) 346 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	10 min 5.2 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

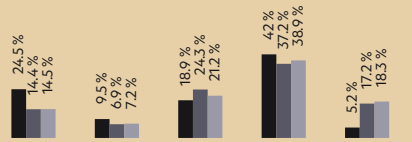
BARNEHAGER

Espira Dvergsnes barnehage (0-5 år) 96 barn	7 min 0.6 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 74 barn	16 min 1.4 km
Maritippen barnehage (1-5 år) 136 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dvergsnes	10 min
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 94/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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
- Buss

SPORT

Dvergsnes ballbane	6 min
Dvergsnestangen aktivitetsanlegg	13 min
Fresh Fitness Rona	7 min
Randesund fysio og Tr.senter	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

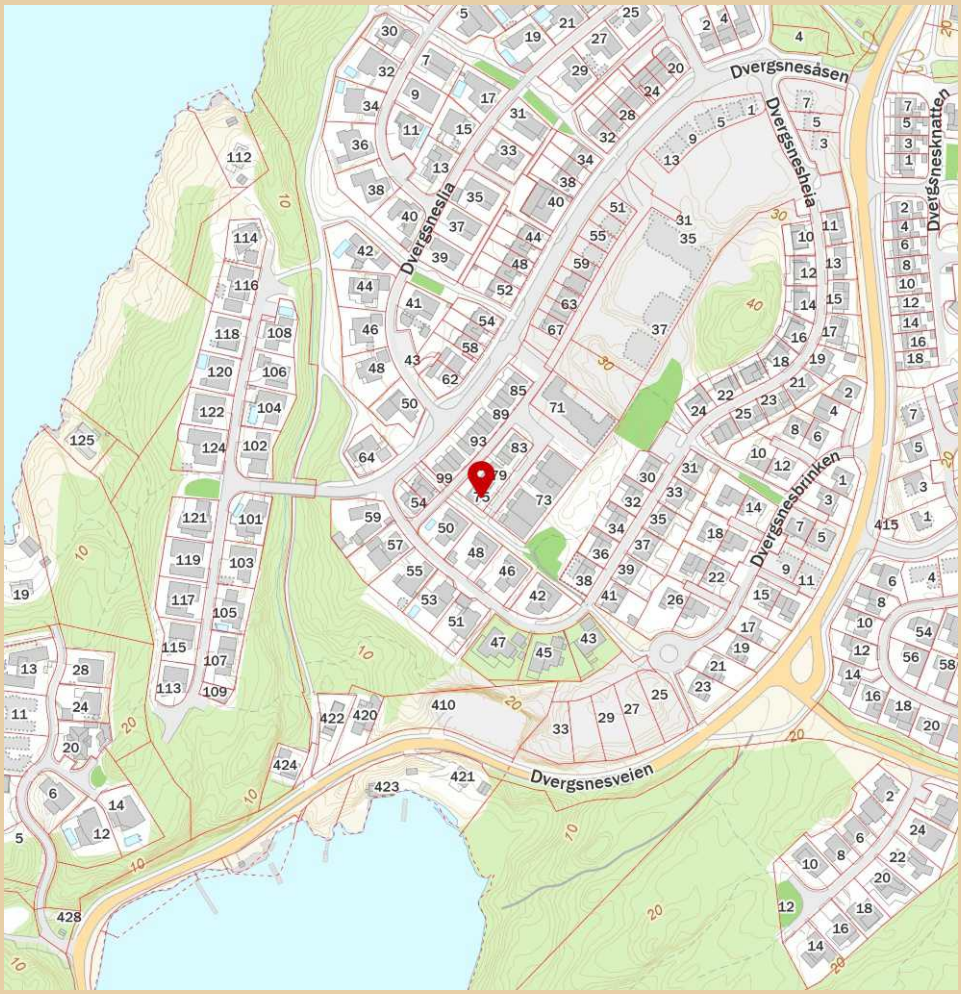
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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.

BUD OG BUDGIVNING

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.
