PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

MARIKÅPEVEIEN 4

Vedlegg

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

MARIKÅPEVEIEN 4-8

PRIVATMEGLEREN

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MARIKÅPVEIEN 4-8

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Marikåpveien 4-8.

Sameiet består av eiendommen gnr. 37 bnr. 825 i Kristiansand kommune.

Sameiet består av 16 eierseksjoner som alle er boligseksjoner, med følgende sameiebrøk:

Seksjon 1	Sameiebrøk 94/1616	**Seksjon 9**	Sameiebrøk 94/1616
Seksjon 2	Sameiebrøk 88/1616	**Seksjon 10**	Sameiebrøk 94/1616
Seksjon 3	Sameiebrøk 94/1616	**Seksjon 11**	Sameiebrøk 88/1616
Seksjon 4	Sameiebrøk 94/1616	**Seksjon 12**	Sameiebrøk 94/1616
Seksjon 5	Sameiebrøk 55/1616	**Seksjon 13**	Sameiebrøk 128/1616
Seksjon 6	Sameiebrøk 94/1616	**Seksjon 14**	Sameiebrøk 128/1616
Seksjon 7	Sameiebrøk 94/1616	**Seksjon 15**	Sameiebrøk 128/1616
Seksjon 8	Sameiebrøk 88/1616	**Seksjon 16**	Sameiebrøk 128/1616

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den til enhver tid tinglyste seksjonering.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Eierskifte krever ikke godkjenning fra sameiets styre, men styret og evt. forretningsfører skal varsles om eierskifte. Selger av seksjon skal betale eierskiftegebyr til sameiet med et beløp tilsvarende fire ganger rettsgebyret (kr. 4 972,- ved opprettelsen av sameiet).

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten (dvs. bod i kjeller og garasjeplass).

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.

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 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 bestemmelsen her, 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. 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.

6. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass(er) seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.1 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.

På sameiets fellesareal i underetasje er det avsatt to parkeringsplasser til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (angitt med HC). Styret tildeler, etter søknad og dokumentert behov, bruken av tilrettelagte parkeringsplasser. Dersom ingen seksjonseier eller leietaker av seksjon er tildelt bruk av tilrettelagt parkeringsplass fungerer disse som gjesteparkeringsplasser. Den parkeringsplass som er tilleggsareal til den seksjon som benytter tilrettelagt parkeringsplass plikter å stille egen parkeringsplass til vederlagsfri disposisjon for sameiet til bruk som gjesteparkering så lenge behovet for tilrettelagt parkeringsplass er tilstede (bytte av parkeringsplass). Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Ved utleie skal styret/forretningsfører orienteres.

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av 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 (vedlikeholdsfond).

Det betales et fast beløp med kr. 100,- pr. parkeringsplass pr. måned til dekning av antatte kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller. Beløpet kan endres av styret dersom styret finner dette hensiktsmessig.

Eventuelle inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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.

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.

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.

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens

husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker 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 regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret dersom årsmøtet finner dette hensiktsmessig.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. At styremedlemmet skal selge sin seksjon er å anse som særlig forhold. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. 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 vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor. Dersom revisor er valgt/engasjer tjenestegjør denne inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Gnr.: 37 **Bnr.: 825** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Marikåpeveien 4-8

Areal i m2: 2020

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - - - - - - - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 26.09.2022

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne



KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Område: Marikåpeveien 4-8

Dato: 26.09.2022

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899-D.

Reguleringsbestemmelser til DETALJPLAN FOR JUSTNESHALVØYA, FELT C3

Reguleringsbestemmelser dato: 10-08-2012, *Revidert den 19.12.2016*
Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl § 12-5. (første ledd)

1.1. Boligbebyggelse

1.1.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnytting som er angitt på tabell.
Høyde for topp gulv 1. etasje er vist som kotehøyde i tabellen under.
Enkelte tomter skal bebygges med en underetasje.
Bygg med flere boliger og felles bilparkering med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

Tomt nr	BYA (m2) (Bygg + Parkering)	Maks BRA (m2)	Kotehøyde gulv 1.etg. - HO1 -	Maks kotehøyde Gesims/ møne	Bolig regulert med krav til antall underetasjer	Bo -enheter
1	150	280	66,5	76,0		1
2	150	280	65,5	75,0		1
3	150	280	64,5	74,0		1
4	150	280	68,0	74,5	m/ 1U	1
5	150	280	67,0	74,5	m/ 1U	1
6	150	280	67,0	74,5	m/ 1U	1
7	150	280	66,5	73,0	m/ 1U	1
8	150	280	66,0	72,5	m/ 1U	1
9	150	280	65,5	72,0	m/ 1U	1
10	150	280	65,0	71,5	m/ 1U	1
11	150	280	61,0	70,5		1
12	150	280	60,5	70,0		1
13	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
14	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
15	150	280	58,5	65,0	m/ 1U	1
16	150	280	59,0	65,5	m/ 1U	1
17	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
18	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1

19	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
20	150	220	60,0	66,5		1
21	150	220	60,0	66,5		1
22	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
23	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
24	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
25	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
26	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
27	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
28	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
29	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
30	150	280	59,5	66,0	m/ 1U	1
31	150	280	59,0	65,5	m/ 1U	1
32	150	280	58,5	65,0	m/ 1U	1
33	150	280	58,0	64,5	m/ 1U	1
34	150	280	57,0	63,5	m/ 1U	1
35	150	280	56,0	62,5	m/ 1U	1
36	150	280	55,0	61,5	m/ 1U	1
37	150	280	54,5	61,0	m/ 1U	1
38	150	280	53,5	60,0	m/ 1U	1
39	150	280	60,5	67,0	m/ 2U	1
40	150	280	60,5	67,0	m/ 2U	1
41	150	280	61,0	67,5	m/ 2U	1
42	150	280	61,5	68,0	m/ 2U	1
43	150	280	60,0	66,5	m/ 1U	1
44	150	280	60,5	67,0	m/ 1U	1
45	150	280	61,0	67,5	m/ 1U	1
46	150	280	61,5	68,0	m/ 1U	1
47	150	280	62,0	68,5	m/ 1U	1
48	150	280	62,5	69,0	m/ 1U	1
49	150	280	63,0	69,5	m/ 1U	1
50	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
50A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
51	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
51A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
52	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
52A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
53	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1

53A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
54	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
54A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
55	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
55A	140	210	63,5	70,0	m/ 1U	1
56	140	210	60,5	70,0		1
56A	140	210	60,5	70,0		1
57	140	210	60,5	70,0		1
57A	140	210	60,5	70,0		1
58	150	280	61,0	70,5		1
59	150	280	61,5	71,0		1
60	150	280	62,5	72,0		1
61	150	280	64,0	70,5	m/ 1U	1
62	150	280	65,5	72,0	m/ 1U	1
63	150	280	66,0	72,5	m/ 1U	1
64	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
65	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
66	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
67	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
68	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
69	110	200	68,5	75,0	m/ 1U	1
70	130	200	68,5	75,0		1
71	130	200	68,5	75,0		1
72	110	200	68,5	75,0		1
73	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
74	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1
75	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
76	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
77	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
78	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
79	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
80	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
81	110	200	67,5	74,0		1
82	110	200	67,5	74,0		1
83	110	200	68,0	74,5		1
84	130	200	68,0	74,5		1
85	130	200	68,0	74,5		1
86	110	200	68,0	74,5	m/ 1U	1

87	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
88	110	200	67,5	74,0	m/ 1U	1
89	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
90	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
91	110	200	67,0	73,5	m/ 1U	1
92	110	200	65,0	71,5		1
93	110	200	65,0	71,5		1
94	110	200	65,5	72,0		1
95	110	200	65,5	72,0		1
96	110	200	66,0	72,5		1
97	130	200	66,0	72,5		1
98	150	280	65,5	72,0	m/1U	2
99	150	280	65,0	71,5	m/1U	2
100	150	280	64,5	71,0	m/1U	2
101	150	280	63,5	70,0	m/1U	2
102	160	280	64,5	71,0	m/1U	1
103	160	280	66,0	72,5	m/1U	1
104	160	280	66,5	73,0	m/1U	1
105	160	280	67,5	74,0	m/1U	1
106	160	280	68,0	74,5	m/1U	1
107	160	280	68,5	75,0	m/1U	1
108	160	280	68,5	75,0	m/1U	1
109	160	280	69,0	75,5	m/1U	1
110	160	280	69,5	76,0	m/1U	1
111	160	280	70,0	76,5	m/1U	1
112	160	280	70,5	77,0	m/1U	1
113	160	280	71,0	77,5	m/1U	1
114	1350	4050	72,0	82,0		24
115	900	2700	71,0	81,0		16

1.1.2 Generelt

- Det tillates murer med maksimal høyde 2,5 meter. Murer over 1 meter skal oppføres som natursteinsmurer.
- Murer med høyde opp til 1,5 meter er fritatt fra kravet byggegrenser og kan tillates bygget inntil 0,5 meter fra eiendomsgrense med unntak av byggegrenser mot vei.
- Boligtomter skal etableres med flettverksgjerde mot regulerte turveger og turdrag.
- Der hvor tomter mot tilstøtende friområde ikke danner naturlig grense (skråning/skjæring), skal tomte etablere flettverksgjerde eller hekk inn mot friområder.
- Det skal dokumenteres minimum 80 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet, og arealer brattere enn1/3 regnes ikke med i beregningen.

- Takterrasse over øverste plan tillates ikke.
- Tomtene fra nr 64 til og med tomt nr 97 samt tomt nr 114 og tomt nr 115 skal tilfredsstille kravet til tilgjengelighet for alle.
- Tomtene fra nr 15 til og med nr 20 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 21 til og med nr 25 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 26 til og med nr 29 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 30 til og med nr 34 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 35 til og med nr 38 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 39 til og med nr 49 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 50 til og med nr 52 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 53 til og med nr 55 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 56 og nr 57 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 64 til og med nr 77 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 78 til og med nr 91 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 92 til og med nr 97 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 98 til og med nr 101 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 202 til og med nr 109 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
- Tomtene fra nr 110 til og med nr 113 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.

- Tomt nr 1 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 2.
- Tomt nr 3 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 4.
- Tomt nr 4 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 5.
- Tomt nr 5 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 6.
- Tomt nr 6 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 7.
- Tomt nr 7 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 8.
- Tomt nr 8 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 9.
- Tomt nr 9 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 10.
- Tomt nr 10 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 11.
- Tomt nr 11 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 12.

- Tomt nr 12 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 13.
- Tomt nr 13 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 14.
- Tomt nr 63 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 62.
- Tomt nr 62 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 61.
- Tomt nr 61 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 60.
- Tomt nr 60 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 59.
- Tomt nr 59 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 58.
- Tomt nr 58 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 57

1.1.3 Parkering

- For tomt nr. 1 til og med nr. 49 og fra tomt 58 til og med nr. 63, og fra og med nr. 98 til og med nr. 113, skal det etableres 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.
- For tomt nr. 50 til og tomt nr 57 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen grunn
- For tomtene nr 1 til og med nr 14 og tomte 58 til og med nr 63 og som bygges med utleiedel/sekundærleilighet skal det etableres 1 ekstra biloppstillingsplass pr. tomt på egen grunn.
- For tomt nr.1 til og med nr. 63 og fom nr. 98 tom nr. 113 skal garasje bygges i tilknytning til boligen.
- For tomt nr. 64 til og med 97, skal det etableres 1 biloppstillingsplasser på egen grunn samt 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet på felles parkeringsplass.
- For tomt nr. 114 og nr. 115 skal det etableres 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet i felles parkeringsanlegg.

1.1.4 Sykkelparkering

- For tomt 114 og tomt 115 skal det avsettes en sykkel oppstillingsplasser pr. boenhet innendørs.

1.1.5 Utforming, takvinkel

- Takvinkel på bygninger skal være mellom 0 og 35 grader.
- Takoppbygg /arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Ventilasjonsrom, heis og andre tekniske installasjoner på tomt 114 og 115 tillates bygget over maks. møne/gesimshøyde og skal bygges inn og ikke dekke mer enn 5 % av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på slike takoppbygg skal være inntrukket og tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske karakter. Maksimal høyde på dette oppbygg er 2,9 meter.
- Tak skal ikke ha reflekterende takflater med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.
- Boliger som tilrettelegges med solceller eller solfanger for strøm og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende fasadeplater mot sør og vest.

1.1.6 Avkjørsel

- Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde på 7,0 meter.
- Avkjørsel er vist med piler i plankartet.

- Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisiktsone på 1 meter. Dette er vist med hensynssone «H140» Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8. hvor de første 5 meter fra veikant skal ha maks 25 promille stigning.

1.2 Annet særskilt angitt bebyggelse
Områdene «ABB1-5» er regulert til avfallshåndtering og postkassestativ.

1.3 Uteoppholdsareal
Områdene «f_UA1» er felles for BK2 og BK3 og «f_UA2» er felles for BK4 og BK5, og er regulert til uteoppholdsareal og snøopplag. Detaljer skal vises i utomhusplan.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 12-5. (andre ledd)

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.

2.1. Veg

- Offentlig veg:
  Områdene (o_V1 og o_V2) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er offentlig. Avkjørsler er vist med avkjørsel pil.
- Felles veg:
  Områdene (f_V1, f_V2, f_V3, f_V4 og f_V5) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er felles for eiendommene og rettighetshaverne tilhørende den enkelte felles veg.
- F_V1er fellesveg for tomt 14,15,16 og 17
- F_V2 er fellesveg for tomt 3, 4, 5 og 6
- F_V3 er fellesveg for tomt 64 til og med 77
- F_V4 er fellesveg for tomt 78 til og med 91
- F_V5 er fellesveg for tomt 92 til og med 97

2.2. Fortau

Områdene er regulert til offentlige fortau, og skal opparbeides som vist i plan.

2.3. Annen veggrunn

- Arealet er offentlig og er regulert til annen veggrunn, snøopplag.
- Arealene (f_AVG1, 2 og 3) er felles privat annen veggrunn.
- Samlepostkassestativ kan etableres på privat grunn inntil 1 meter fra vegkant.

2.4. Parkeringsplasser

- Områdene er regulert til offentlige gjesteparkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i plan. Det er regulert 5 HC-plasser som er vist med tekst i plankartet.

- Områdene (f_PP1, f_PP2 og f_PP3) er regulert til felles parkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i planen.
- F_PP1 er fellesparkering for tomt 64 til og med 77
- F_PP2 er fellesparkering for tomt 78 til og med 91

- F_PP3 er fellesparkering for tomt 92 til og med 97

3. GRØNTSTRUKTUR pbl § 12-5. (tredje ledd)

3.1. Turdrag

- Turdrag (o_TD2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8) er offentlig, og danner et naturlig tråkk.
- Turdrag (o_TD9) er offentlig. For å ta opp høydeforskjell mellom fortau og bakenforliggende friområde, tillates etablering av trapper.

3.2. Turveg

- Det skal utarbeides utomhus plan som viser turvegene (o_TV1 og o_TV2) som er avsatt i planområdet.
- Turveger er offentlig og skal så langt det er mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.
- o_TV2 skal ha fast dekke i bredde 2,5 meter.
- o_TV1 kan være gruset eller ha fast dekke.

3.3. Friområde

3.3.1 Generelt

- Friområdene (FRI1 til 14) er offentlige.
- I område (FRI 1, 2, 3, 4) tillates etablering av VA-ledninger. Nødvendig vedlikehold av VA i (FRI 1, 2, 3 og 4) med tilhørende behov for maskiner tillates.
- Private avløpsledninger fra boligtomtene (21 – 38) tillates etablert i FRI2, FR3,FRI4, og FRI5. Nødvendig vedlikehold av avløpsledninger med maskiner tillates.

3.3.2 Lekeplass (FRI 8, 9 og 10)

- Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for lekeplassene (FRI 8, 9 og 10).
- Områdene skal benyttes til offentlige sandlekeplasser og opparbeides i henhold til kommunal normal.
- Lekeplasser skal etter prinsippene om universell utforming. Alle lekeplasser skal ha offentlig adkomst med universell utforming fra en av de offentlige vegene.

3.4. Angitt grøntstruktur kombinert med angitt hovedformål

- o_AGK1 er offentlig og består av turvei (SOSI 3031) og avløpsnett (SOSI 2142*).*
- Turveien skal gruses i en bredde av 1,6 meter og være kjøresterk i en bredde av 2,5 meter for nødvendig vedlikehold av VA-anlegg.

4. SIKRINGSSONER PBL § 12-6

4.1. Frisiktsoner

- Frisiktsoner «H140» er regulert i plankartet. Innenfor frisiktarealet skal terreng planeres mot tilstøtende veiers nivå og vegetasjon eller gjerder høyere enn 0,5 meter tillates ikke.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse.
- Før igangsettingstillatelse til bebyggelse gis skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for tilstøtende friområde med teknisk plan.
- Friområder/turdrag inntil/mellom tomter skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse til bebyggelse på tilstøtende tomter.
- Før det gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal det utarbeides sikringsplan for sikring av skrenter og stup. Planene skal utarbeides for følgende områder:

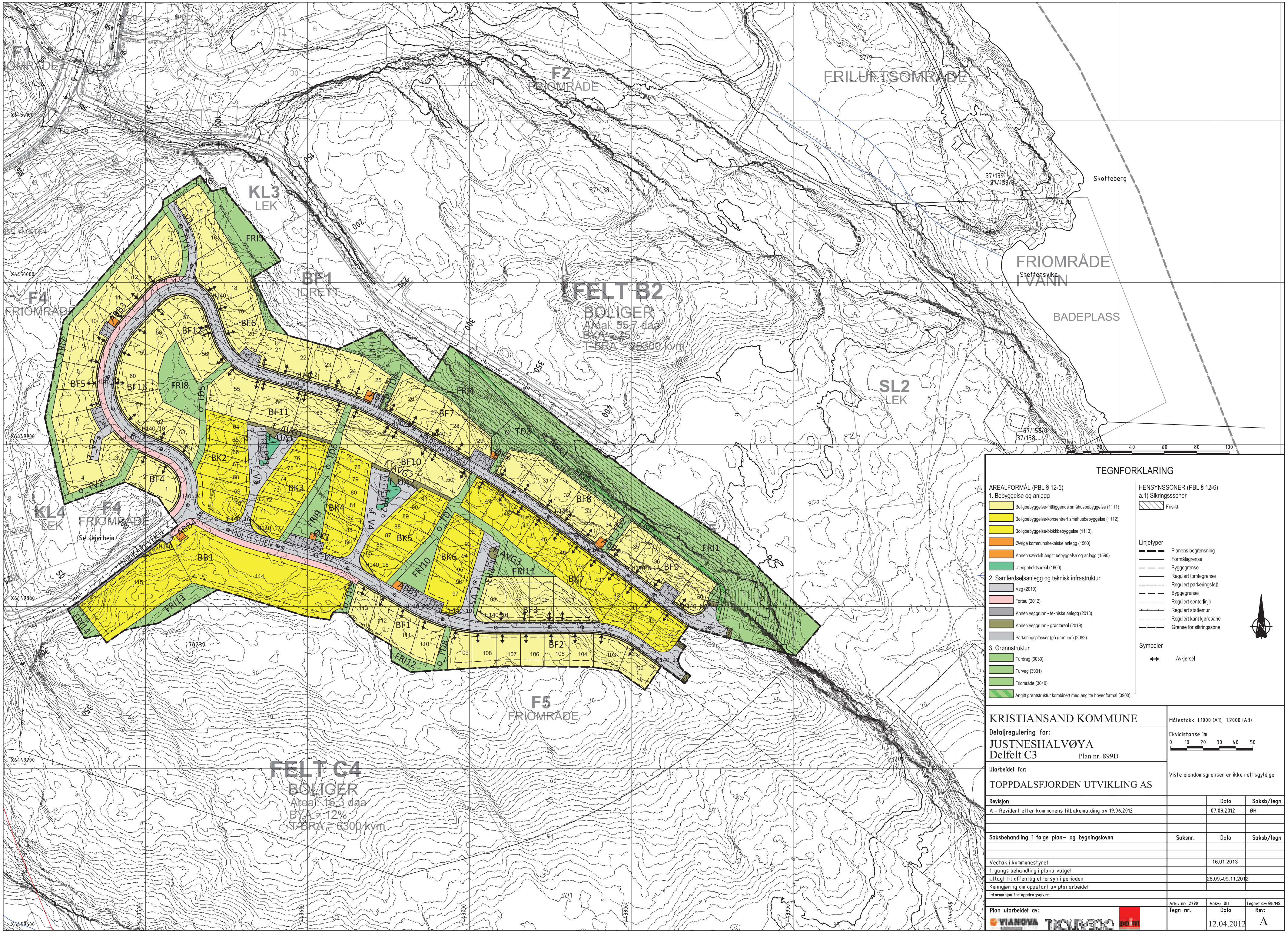
Byggeområde	Sikringsplan	Utomhusplan
C3	C3 og F5 nord for C4 frem til og med Olavsvika	F5 nord for C4 frem til og med Olavsvika.

- Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det gjennomføres sikring av rasfarlige partier, skrenter og stup i friluftsområdene i henhold til godkjent sikringsplan.
- FRI 8 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 1 til og med nr 25 eller av tomtene nr 53 til og med nr 77.
- FRI 9 skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 50 til og med nr 52 eller av tomtene nr 78 til og med nr 91 eller på tomtene 110 til og med 115.
- FRI 10 skal være tilgjengelig for allmennheten og være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den åttende boenhet av tomtene nr 26 til og med tomt nr 49 eller av tomtene nr 92 til og med tomt nr 109.
- Før det gis brukstillatelse til boliger skal området F5 nord for C4 og frem til og med Olavsvika opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og plan for sikring av skrenter og stup slik at området er allment tilgjengelig.
- Opparbeidelsen av sti fra Soleieveien og opp til påkobling av sti ved KL4 skal gjennomføres før det gis brukstillatelse for tomt 115.
- O_TV2 skal være opparbeidet ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatels til den tiende boenheten.
- O_TV1 skal være opparbeidet ihht til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatels for første bolig på tomt 14,15,16 eller 17.
- Muren i FRI5 skal bygges samtidig med infrastrukturen for Marikåpeveien
- Muren ved tomt 15 til 18 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 23 til 25 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 26 til 29 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 30 til 34 skal bygges samtidig.
- Muren ved tomt 35 til 38 skal bygges samtidig.

Kristiansand 10-08-2012
Revidert: mindre endring 07.02.2017

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.01.2013 som sak nr. 9.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)
- Uteoppholdsareal (1600)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)

3. Grønnstruktur
- Turdrag (3030)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Angitt grøntstruktur kombinert med angitte hovedformål (3900)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)
a.1) Sikringsssoner
- Frisikt

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert parkeringsfelt
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Regulert kant kjørebane
- Grense for sikringssone

Symboler
- Avkjørsel

KRISTIANSAND KOMMUNE

Detaljregulering for:
JUSTNESHALVØYA
Delfelt C3
Plan nr. 899D

Utarbeidet for:
TOPPDALSFJORDEN UTVIKLING AS

Målestokk: 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50

Viste eiendomsgrenser er ikke rettsgyldige

Revisjon	Dato	Saksb/tegn
A - Revidert etter kommunens tilbakemelding av 19.06.2012	07.08.2012	ØH

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato	Saksb/tegn
Vedtak i kommunestyret		16.01.2013	
1. gangs behandling i planutvalget			
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden		28.09.-09.11.2012	
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet			
Informasjon for oppdragsgiver:			

Plan utarbeidet av:	Arkiv nr: 2790	Ansv.: ØH	Tegnet av: ØH/MS
VIANOVA	Tegn nr.	Dato 12.04.2012	Rev: A



1 etasje

Markåpeveien 4 - 8

Generelt:

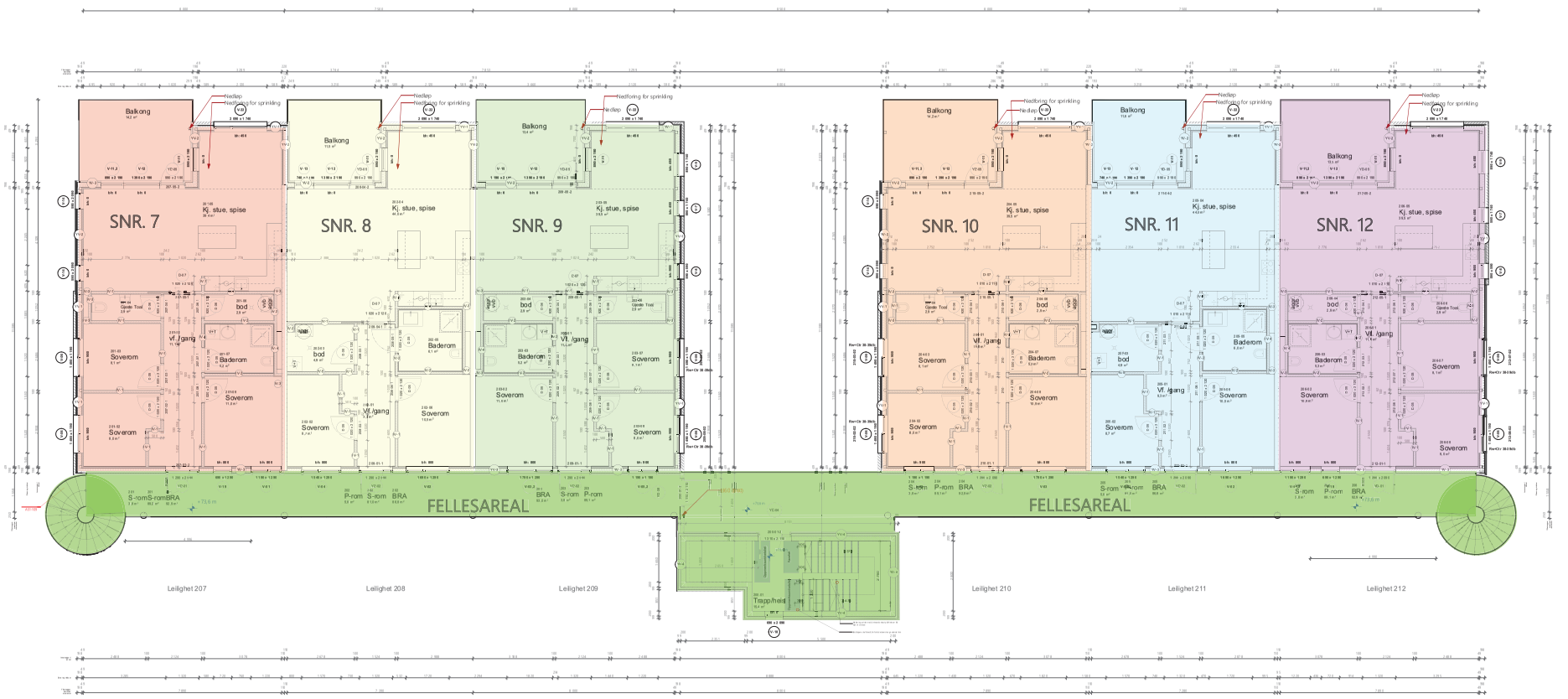
- Betjeningspaneler og håndtak plasseres 0,8 - 1,2 m over ferdig gulv-

HSH Entreprenør AS

Markåpeveien boliger
Markåpeveien 4-8
4634 Kristiansand

Ansvarlig for prosjektering:
Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS

Plan 1. Etasje



2 etasje

= FELLESAREAL

Markåpeveien 4 - 8

Generelt:

- Betjeningspaneler og håndtak plasseres 0,8 - 1,2 m over ferdig gulv -

7	27.10.21	oppdatert iht myndighet
6	24.10.21	Mindre justeringer i leilighetene. Endret vindu i stue til dør i leilighet 209
5	20.09.21	Mindre endringer i leilighetene
4	10.09.21	Vinduer og dører fjernet ved trappehus
3	01.09.21	Mindre justeringer i leilighetene. Endret vindu til dør i leilighet 209
2	16.08.21	Mindre justeringer i leilighetene. Endret vindu til dør i leilighet 209
1	08.07.21	Mindre justeringer i leilighetene. Endret vindu til dør i leilighet 209

Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS

Prosjektering

HSH Entreprenør AS

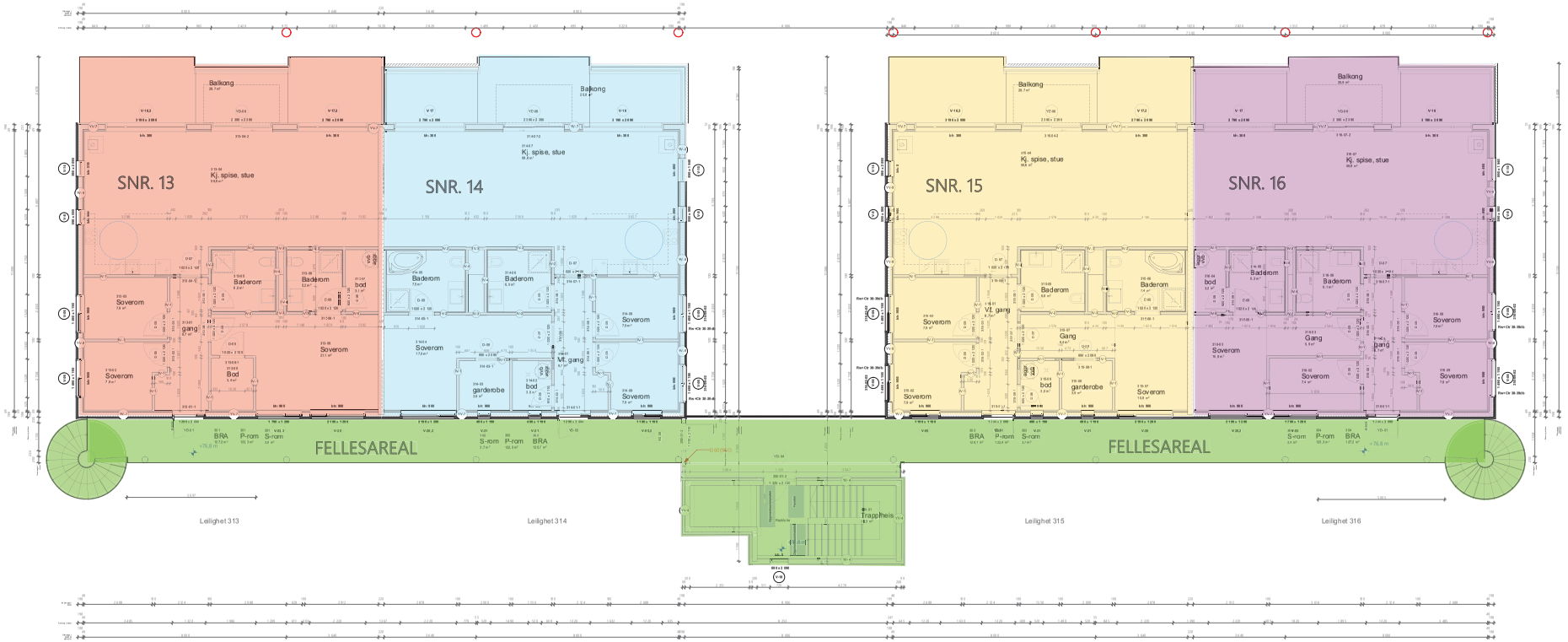
Markåpeveien boliger
Markåpeveien 4-8
4634 Kristiansand

Plan 2. Etasje

Markåpeveien 4 - 8

Generelt:

- Betjeningsgrep/nøkler og håndtak plasseres 0,8 - 1,2 m over ferdig gulv-



3 etasje

= FELLESAREAL

Rådg. ing. Bygg

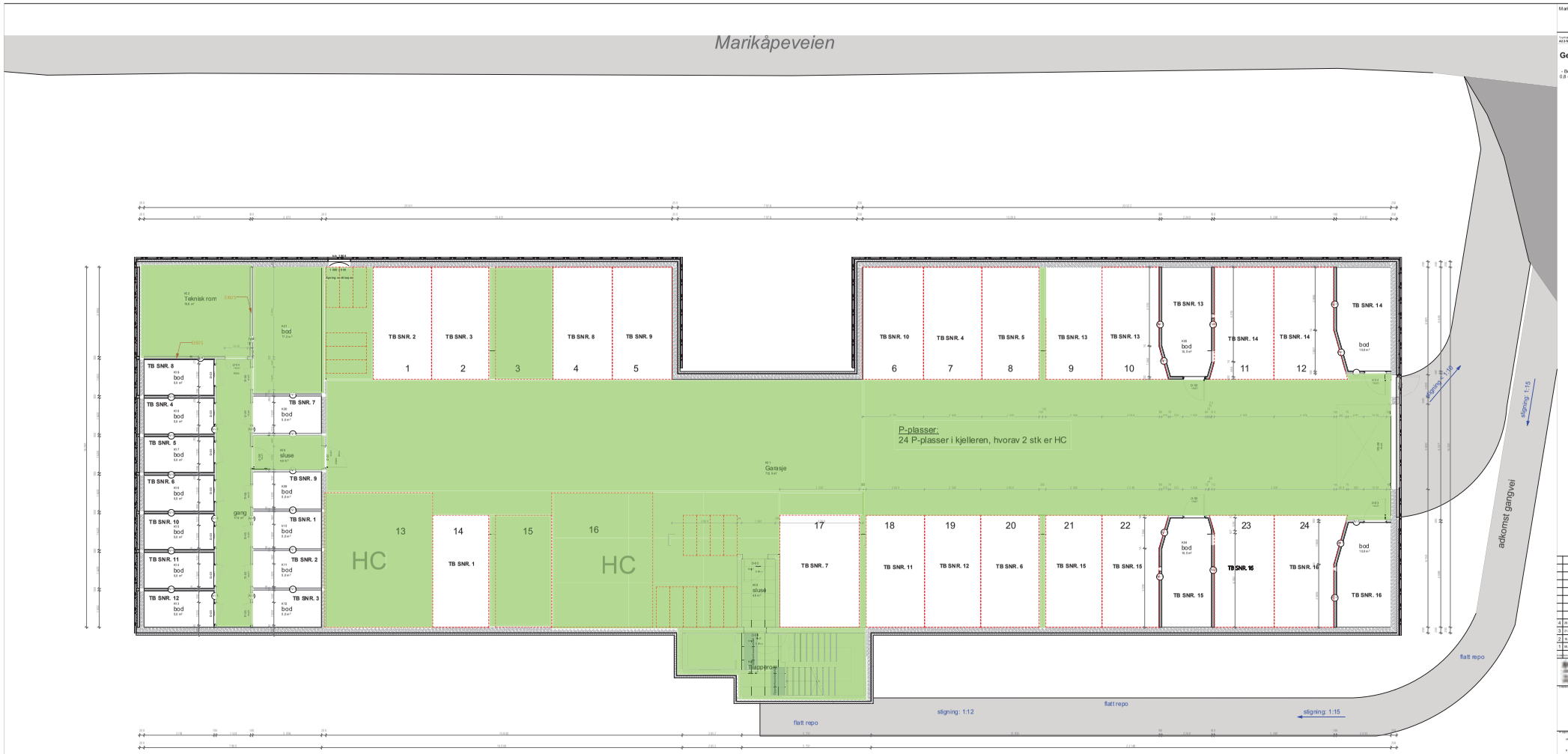
Rådg. ing. Elektro

Rådg. ing. VVS

HSH Entreprenør AS

Markåpeveien boliger
Markåpeveien 4-8
4634 Kristiansand

Plan 3. Etasje



U etasje

= FELLESAREAL

Marikåpeveien 4 - 8

Generelt:

- Betjeningspaneler og håndtak plasseres 0,8 - 1,2 m over ferdig gulv-

4	26.11	Mål for bygg, dører og vinduer lagt inn
3	21.11	Dører og vegg-vinkler
2	14.11	Vegger fra 2. til 5. etg. - Mål for 2. til 5. etg. lagt inn som grunnlag for mål for 6. til 8. etg. - Mål for 6. til 8. etg. lagt inn som grunnlag for mål for 9. til 11. etg. - Mål for 9. til 11. etg. lagt inn. Mål for 4. til 8. etg.
1	08.11	Mål for 1. etg. lagt inn. Mål for 2. til 5. etg. lagt inn. Mål for 6. til 8. etg. lagt inn. Mål for 9. til 11. etg. lagt inn.

Rådg. ing. Bygg
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS

Prosjektering

HSH Entreprenør AS

Marikåpeveien boliger
Marikåpeveien 4-8
4634 Kristiansand

Plan Undersetasje P-kjeller

Notater

Notater

Notater

Marikåpeveien 4

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 156 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	20 min 1.8 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.6 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fiolveien Linje 12	4 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 7.5 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	9 min 0.8 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	9 min 0.8 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Joker Justvik	4 min
Rema 1000 Fagerholt	5 min

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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	10 min
Apotek 1 Fagerholt	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	13 min

SPORT

Røsslyngstien kunstgressløkke	3 min
Salvesvei 7er kunstgressbane	7 min
EVO Fagerholt	5 min
TRENER1	5 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

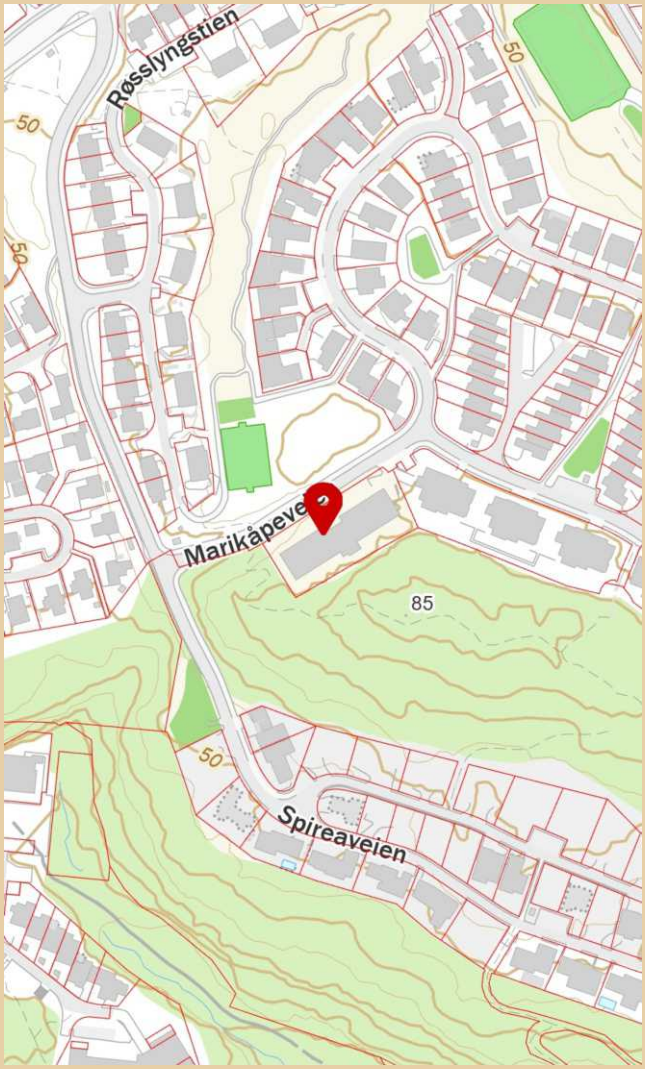
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Marikåpeveien 4

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 156 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	20 min 1.8 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.6 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fiolveien Linje 12	4 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 7.5 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	9 min 0.8 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	9 min 0.8 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Joker Justvik	4 min
Rema 1000 Fagerholt	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rona Senter	10 min
Apotek 1 Fagerholt	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	13 min

SPORT

Røsslyngstien kunstgressløkke	3 min
Salvesvei 7er kunstgressbane	7 min
EVO Fagerholt	5 min
TRENER1	5 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

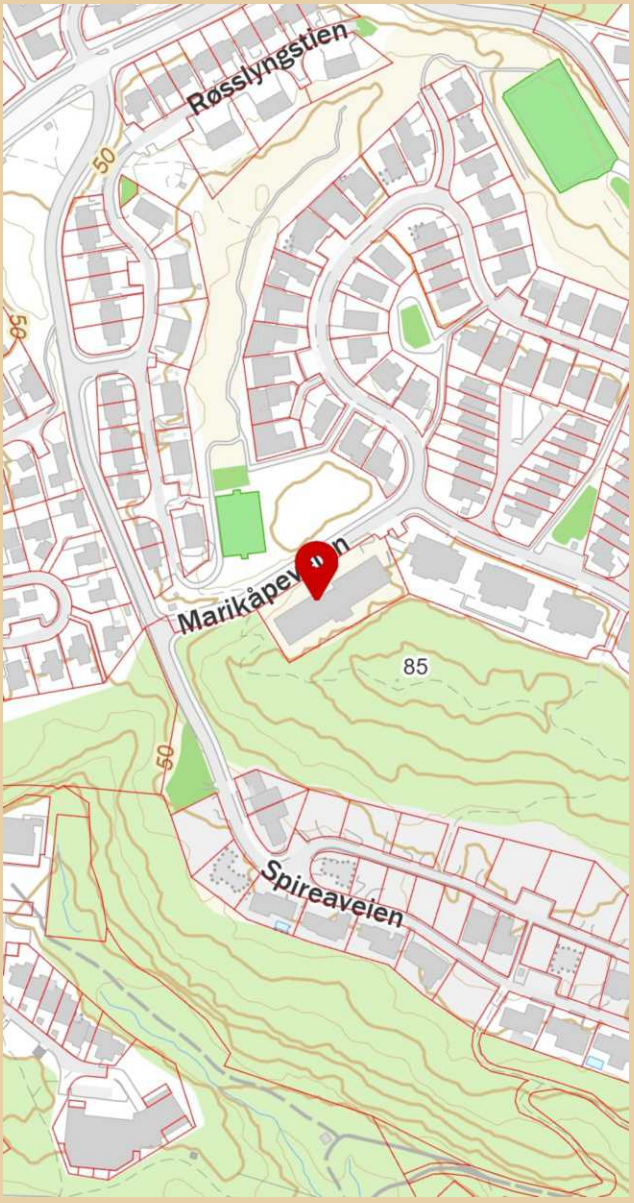
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Marikåpeveien 4

Nabolaget Justvik/Justneshalvøya - vurdert av 156 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 548 elever, 31 klasser	20 min 1.8 km
Justvik skole (1-7 kl.) 223 elever, 12 klasser	4 min 2.6 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	12 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fiolveien Linje 12	4 min 0.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	12 min 7.5 km
Kristiansand Kjevik	18 min

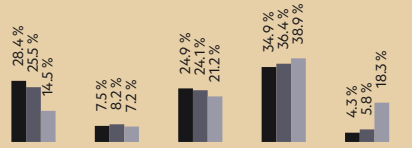
BARNEHAGER

Havlimyra barnehage (0-5 år) 148 barn	9 min 0.8 km
Eidet barnehage (1-5 år) 137 barn	9 min 0.8 km
Jegersberg Barnehagedrift (0-5 år) 33 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Joker Justvik	4 min
Rema 1000 Fagerholt	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Justvik/Justneshalvøya	2 808	1 009
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Røsslyngstien kunstgressløkke	3 min
Salvesvei 7er kunstgressbane	7 min
EVO Fagerholt	5 min
TRENER1	5 min

«Det er fint og trivelig her :)»

— Sitat fra en lokalkjent

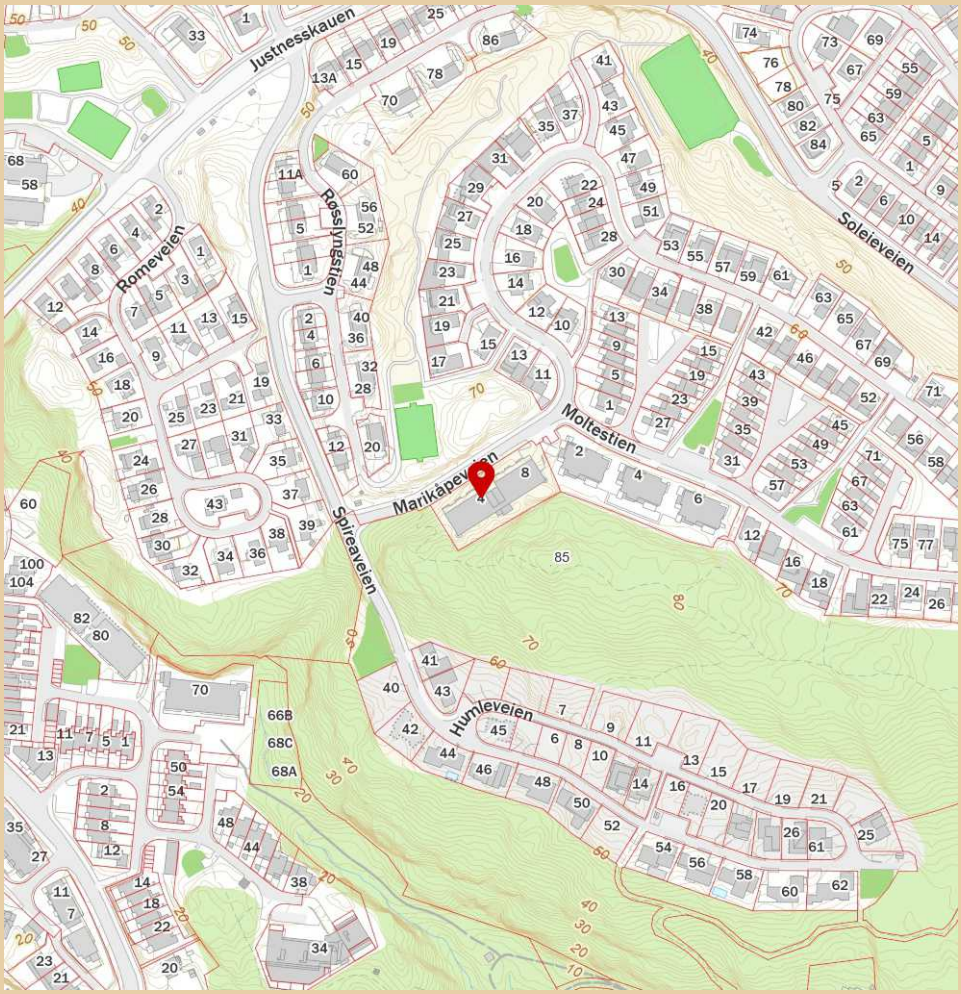
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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 2025

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marikåpeveien 4, 4634 Kristiansand S
Gnr. 37, Bnr. 825, Snr. 3, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250279

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Lars Erik Greivstad

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 991 56 031

E-post: larserik.greivstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
